

Baldíos: Potencialidades de utilización y reutilización.

M.C. Israel Diaz Arcos

Contexto urbano

- La estructura urbana de Ciudad Juárez, se caracteriza por la intensidad de la dinámica demográfica y económica que a partir de procesos de ocupación del territorio expansivos han generado un crecimiento urbano acelerado. En algunos casos, la velocidad del crecimiento urbano, ha rebasado la capacidad de los instrumentos de control de la planeación urbana y han generado, entre otros problemas urbanos, la existencia de baldíos.
-

Incidencia de los baldíos dentro del área urbana

- Negativamente (Clichevsky, 2006)
 - Aumento de los costos para proveer infraestructura, servicios y equipamiento
 - Subutilización de infraestructura
 - Aumento de tiempos y costos de transporte
 - Inseguridad
 - Se utiliza para disponer basura y residuos de materiales de construcción
 - Inequidad originada por la apropiación privada de los beneficios producidos socialmente
-

- Positivamente (Clichevsky, 2006)
 - Potencial de utilización por parte de la población y del sector inmobiliario
 - Forma de producir ciudad, con diferentes pautas culturales y posibilidades económicas
 - Potencial de oportunidad para utilizar y reutilizar
-

Posibilidades de utilización y reutilización

- Financieras (Correal, sin año):
 - Recuperación de plusvalías
 - Transferencia del potencial de desarrollo y derechos de construcción
 - Jurídicas:
 - Enajenación voluntaria
 - Enajenación forzosa
 - Expropiación por vía administrativa, canje de tierras por condonación de tasas municipales
 - Expropiación por vía judicial
-

Posibilidades de utilización y reutilización

- Declaratoria de desarrollo prioritario, predio-plan-gobierno vigilante
 - Derecho de preferencia del municipio para la enajenación de predios por motivos de utilidad pública
 - Crediticias
 - Crédito o subsidios para la adquisición de vivienda o materiales de construcción para promover la ocupación del suelo.
 - Tributarias
 - Aumento del impuesto inmobiliario, hasta disminución de valores para incentivar la venta de terrenos a precios bajos.
-

Una forma de entender que es un baldío

(Clichevsky, 2006):

La tierra privada no utilizada y que se encuentra subdividida en lotes denominados “urbanos” según la legislación vigente, dentro del perímetro del área urbana, y que podrían ser usadas para fines residenciales, industriales, comerciales y de servicios, así como la tierra de propiedad del estado (cualquier nivel de gobierno) que ha sido desafectada de sus anteriores usos. No se incluye en esta categoría a la áreas de reserva ecológica y de uso público, mientras mantenga esos usos.

Características generales



Criterio de superficie: Baldío de varias hectáreas. Fraccionamiento Eco 2000

Criterio de temporalidad: Baldío con varios años de existencia. Col. Pronaf, C. Anillo Envolvente del Pronaf y C. Benjamín Franklin.





Criterio de localización: Baldío ubicado en una zona no consolidada del área urbana de Cd. Juárez. Col. Enríquez Guzmán, C. Batalla del Paredón

Criterio de propiedad de la tierra:
Baldío de propiedad municipal. Col.
Nuevo Hipódromo, Blvd. Zaragoza y
Eje Juan Gabriel



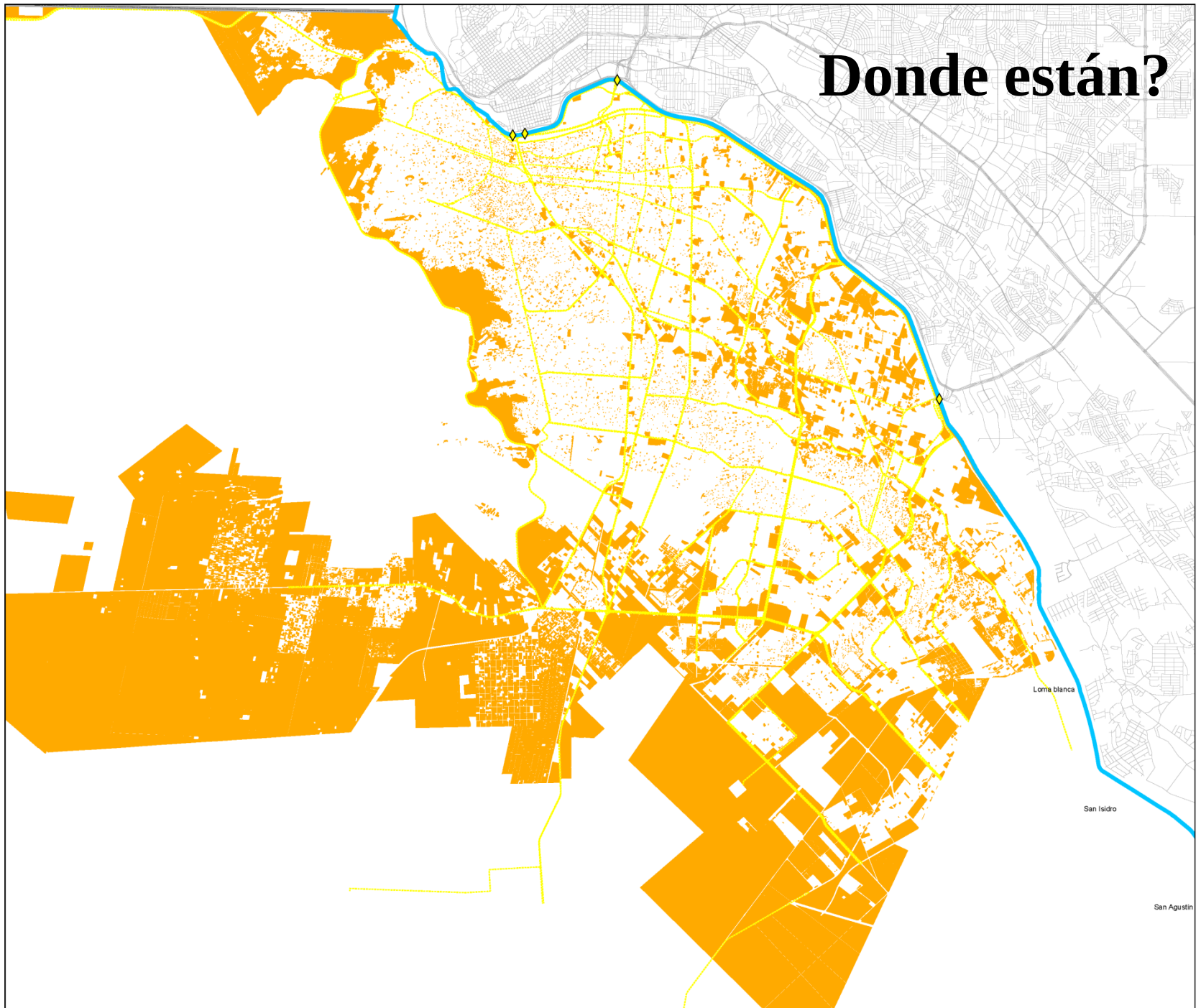
Cuántos son?

Año	1995		2001		2005		Número de lotes	2008	
	Hectáreas	%	Hectáreas	%	Hectáreas	%		Hectáreas	%
Área urbana	18,767	100	22,122	100	22,122	100		30,052	100
Baldíos	2,219	11.8	2,500	11.3	2,843	9.1	4,375	9,160	30.48

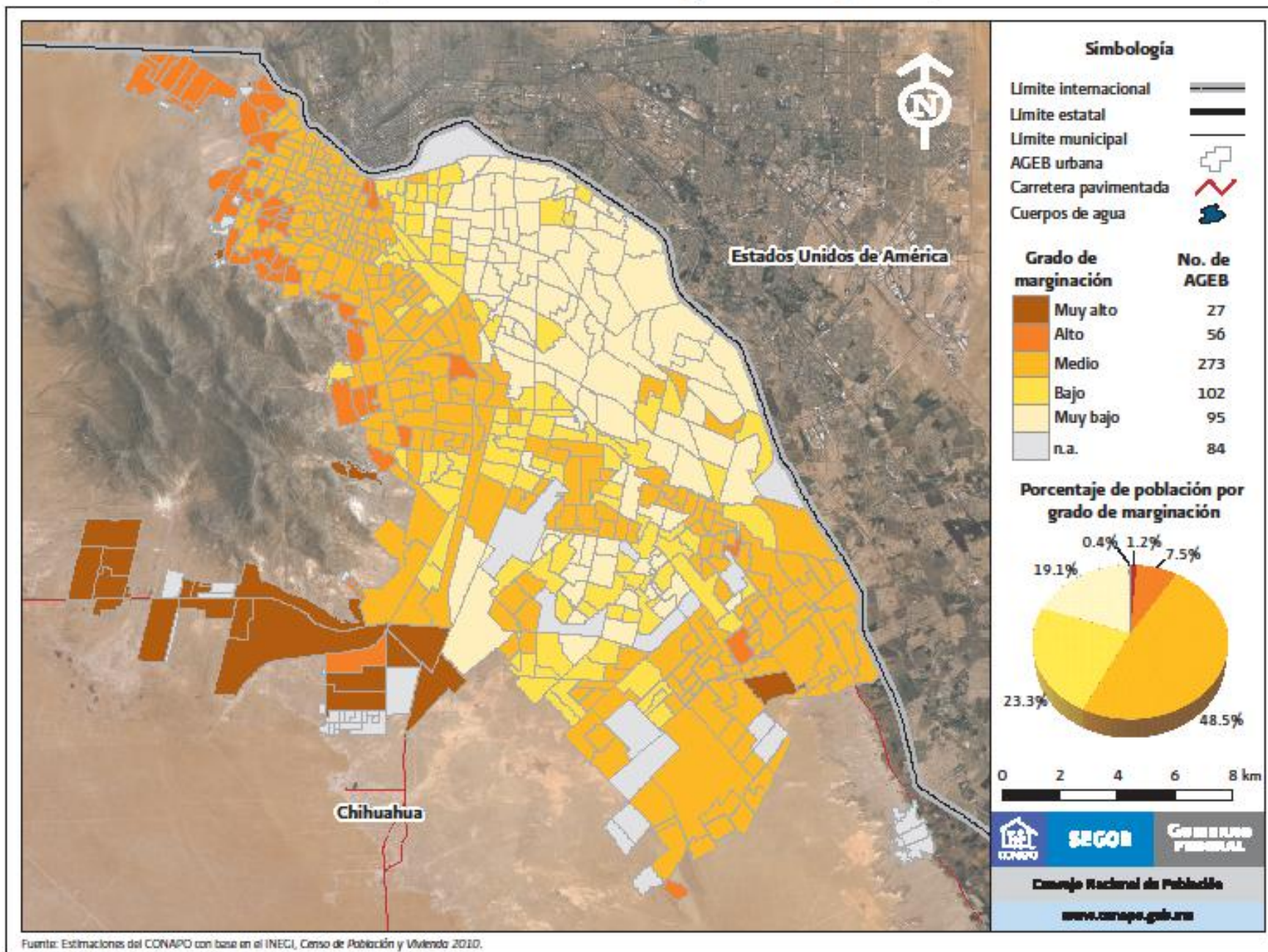
Fuente: IMIP, 2010; Diaz, 2006.

- En el 2008 una tercera parte del total del área urbana era baldío.
 - Según al Dirección de Catastro Municipal en febrero de 2013 tenía registrados un total de 485,619 lotes urbanos, de los cuales, **59,453** lotes eran baldíos (12.24 %).
-

Donde están?



Zona Metropolitana de Juárez: Grado de marginación urbana por AGEB, 2010



Fuente: Estimaciones del CONAPO con base en el INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.