

## Nociones de urbanismo

Libro *Agenda Juárez: marginalidad, vulnerabilidad y suburbanización del capital*, de Andreu Marfull (Coord.) et al., 307 p. (2024).

### Referencia bibliográfica:

Marfull Pujadas, A. (2024). "Nociones de urbanismo". En *Agenda Juárez: marginalidad, vulnerabilidad y suburbanización del capital*, de Andreu Marfull (Coord.), pp. 213-227; 292-299. Ciudad Juárez (México): Universidad Autónoma de Ciudad Juárez. ISBN: 978-607-520-507-6.

### Encaje metodológico:

Trabajo elaborado en el marco metodológico definido en el libro (Marfull, 2024, pp. 16-23), en el campo de trabajo de *Análisis de la planificación urbana* (pp. 195-199), cuya diagnosis se presenta al final (pp. 271-273).

*Hipótesis de partida: La problemática de la marginalidad, la vulnerabilidad y la suburbanización de Ciudad Juárez es el resultado de una incorrecta planificación de la ciudad y de una gestión deficiente, pero esta evidencia está relacionada con la pobreza y las desigualdades inmanentes a México y América Latina, que se ven inducidas, a su vez, por un tratado de libre comercio que, de hecho, es un reflejo de la existencia de un orden transnacional imperfecto, capaz de crear injusticias estructurales para dar continuidad, y forma, a la acumulación del capital que impulsa el comercio global. (p. 21)*

*Hipótesis derivada: Existe una planificación urbana deficiente en Ciudad Juárez, que tiene sus fundamentos en el contrato urbanístico y social mexicano, desde las leyes que éste promueve hasta sus políticas asociadas, en la medida en que se contrasta con el ideal de la Nueva Agenda Urbana. (pp. 22, 196)*

*Objetivo derivado: Profundizar en las lógicas de la planificación y la gestión urbanas en función de las características del contrato social y los recursos destinados para hacerle frente. Reflexionar sobre el alcance de la técnica de la gestión del suelo ordenado (o reordenado) hasta el grado de detalle que permite el control financiero de la viabilidad del desarrollo urbano. (p. 199)*

### Enlace oficial del libro:

<https://elibros.uacj.mx/omp/index.php/publicaciones/catalog/book/288>

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CIUDAD JUÁREZ

ANDREU MARFULL PUJADAS

Coordinador



**MARGINALIDAD, VULNERABILIDAD  
Y SUBURBANIZACIÓN DEL CAPITAL**

**Andreu Marfull Pujadas • Miguel Ángel Argomedo Casas • Gabriel García Moreno  
Diana Cecilia Hernández Fonseca • Héctor Rivero Peña**

**Liliana García Frescas • René García Mancha • Mitchell Leyva Ramírez • Carlos Osvaldo Marbán González  
Lorena Ailed Ramos González • Diana Jhannel Téllez Moreno**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CIUDAD JUÁREZ

Juan Ignacio Camargo Nassar  
*Rector*

Daniel Constandse Cortez  
*Secretario General*

Guadalupe Gaytán Aguirre  
*Directora del Instituto de Arquitectura, Diseño y Arte*

Jesús Meza Vega  
*Director General de Comunicación Universitaria*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CIUDAD JUÁREZ

# Agenda Juárez

MARGINALIDAD, VULNERABILIDAD  
Y SUBURBANIZACIÓN DEL CAPITAL

ANDREU MARFULL PUJADAS

(COORDINADOR)

*Agenda Juárez: marginalidad, vulnerabilidad y suburbanización del capital*

D.R. © Andreu Marfull Pujadas (coordinador y autor)

© del texto referido, Miguel Ángel Argomedo Casas, Gabriel García Moreno, Diana Cecilia Hernández Fonseca, Héctor Rivero Peña.

© de los planos referidos, Andreu Marfull Pujadas, Liliana García Frescas, Reneé García Mancha, Mitchell Leyva Ramírez, Carlos Osvaldo Marbán González, Lorena Ailed Ramos González y Diana Jhannel Téllez Moreno.

© 2024 Universidad Autónoma de Ciudad Juárez,  
Plutarco Elías Calles #1210,  
Fovissste Chamizal C.P. 32310  
Ciudad Juárez, Chihuahua, México  
Tel : +52 (656) 688 2100 al 09

Primera edición: 2024

Disponible en:

<http://elibros.uacj.mx>



---

Agenda Juárez : marginalidad, vulnerabilidad y suburbanización del capital / Coordinador Andreu Marfull Pujadas.– Primera edición. -- Ciudad Juárez, Chihuahua, México: Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, 2024.-- 306 páginas; 22 centímetros.

ISBN: 978-607-520-507-6

Disponible en: [elibros@uacj.mx](mailto:elibros@uacj.mx)

Contenido: Presentación.— Una agenda para Juárez / Miguel Angel Argomedo Casas.— Ideas y resumen de la investigación.— Agradecimientos.— El análisis circular de la ciudad.— Análisis crítico del desarrollo urbano.— Análisis urbanístico de Ciudad Juárez.— Análisis de la planificación urbana.— Resultados y propuestas.—Breve reseña de los autores.

1. Desarrollo urbano – Ciudad Juárez, Chihuahua, México – Análisis
2. Urbanismo – Ciudad Juárez, Chihuahua, México – Análisis
3. Planificación urbana – Ciudad Juárez, Chihuahua, México – Análisis
4. Agenda urbana –Alternativa global – Ciudad Juárez, Chihuahua, México
5. Agenda urbana –Alternativa urbanística – Ciudad Juárez, Chihuahua, México
6. Agenda urbana –Alternativa instrumental – Ciudad Juárez, Chihuahua, México

LC – HT1277 A44 2024

---

La edición, el diseño y la producción editorial de este documento estuvieron a cargo de la Dirección General de Comunicación Universitaria, a través de la Subdirección de Editorial y Publicaciones.

Coordinación editorial: Mayola Renova González

Diseño de cubierta y diagramación: Karla María Rascón

Corrección: Diandra Carolina Ordaz Pereyra

# Índice

7

**Una agenda para Juárez**

*Miguel Ángel Argomedo Casas*

9

**Ideas y resumen  
de la investigación**

*Andreu Marfull Pujadas*

14

**Agradecimientos**

---

15

**El análisis circular  
de la ciudad**

---

16

**El método hipotético-deductivo de Karl Popper**

*Andreu Marfull Pujadas*

21

**Hipótesis, objetivos y estrategia de la  
investigación**

*Andreu Marfull Pujadas*

24

**Antecedentes**

*Andreu Marfull Pujadas*

---

27

**Análisis crítico  
del desarrollo urbano**

---

31

**Por qué "Agenda Juárez"**

*Andreu Marfull Pujadas*

42

**La problemática de la marginalidad  
(y la vivienda)**

*Andreu Marfull Pujadas y Gabriel García Moreno*

57

**La problemática  
de la vulnerabilidad  
(y la violencia)**

*Andreu Marfull Pujadas*

73

**La suburbanización del capital (y la industria  
maquiladora)**

*Andreu Marfull Pujadas*

82

**Criticismo hacia el orden económico desigual**

*Andreu Marfull Pujadas*

104

**El derecho internacional imperfecto, en la  
Agenda 2030**

*Andreu Marfull Pujadas*

---

113

**Análisis urbanístico  
de Ciudad Juárez**

---

117

**Brevísima historia urbanística de Ciudad Juárez**

*Diana Cecilia Hernández Fonseca y Héctor Rivero Peña*

125

**Análisis gráfico de la ciudad**

*Andreu Marfull Pujadas, Renéé García Mancha, Mitchell  
Leyva Ramírez, Carlos Osvaldo Marbán González y Lorena  
Ailed Ramos González*

152

**Caso de estudio 1: La segmentación de los usos  
del suelo**

*Andreu Marfull Pujadas y Diana Jhannel Téllez Moreno*

170

**Caso de estudio 2:  
La construcción del espacio público inseguro**

*Andreu Marfull Pujadas y Liliana García Frescas*

---

195

**Análisis de la  
planificación urbana**

---

200

**Planificar, según la Nueva Agenda Urbana**

*Andreu Marfull Pujadas*

213

**Nociones de urbanismo**

*Andreu Marfull Pujadas*

228

**El derecho urbanístico mexicano**

*Andreu Marfull Pujadas*

242

**El plan urbano de Ciudad Juárez y la gestión de  
su desarrollo**

*Andreu Marfull Pujadas*

---

271

**Resultados y propuestas**

---

272

**Diagnóstico principal**

*Andreu Marfull Pujadas*

274

**Análisis de alternativas de la Nueva Agenda  
Urbana**

*Andreu Marfull Pujadas y Miguel Ángel Agomedo Casas*

---

287

**Sobre los autores**

---

288

**Roles de participación en la investigación**

290

**Reseña biográfica**

292

**Referencias**

300

**Siglas**

301

**Figuras**

## Nociones de urbanismo

*Andreu Marfull Pujadas*

### LA IDEA DEL DERECHO URBANÍSTICO

El derecho urbanístico regula el uso del suelo urbano y territorial mediante los instrumentos legales establecidos en un Estado de derecho y social. Lo forman leyes y reglamentos, planes y programas con sus normativas y los instrumentos de gestión.

El planeamiento general urbano, en el bien entendido de la Nueva Agenda Urbana, debe contener dos elementos fundamentales, que son los que dan forma y fuerza al urbanismo:

- » *Normativa urbanística.* Donde se ordenan o regulan los distintos regímenes y destinos del suelo, así como los mecanismos de creación de suelo de dominio público.
- » *Plan urbano.* Donde se define la creación del suelo que conforma el sistema público, cuyo exponente básico es la idea principal de la infraestructura general.

Pero ésta es la teoría —o mejor dicho, la práctica— en algunas ciudades, pero no en todas. Una normativa puede ser más o menos precisa, es decir, puede concretar o apenas orientar, en función del grado de precisión que contenga la zonificación del suelo aplicable según el plan general urbano. Y un plan urbano puede definir, o no, el detalle del suelo de dominio público, entendido como un sistema. Por ejemplo, Ciudad Juárez no tiene un plan general urbano que lo defina. No está decidida la totalidad el suelo que se

destina, o se destinará, a equipamientos o a zonas verdes, al sistema viario o al sistema hidrológico, o bien a los sistemas técnicos generales como tales. Apenas reconoce parcialmente los grandes lotes identificados como grandes parques y la red viaria estructural existente. Del mismo modo, la zonificación no distingue entre el suelo que será público y el que será privado, que es requisito fundamental para definir, sobre él, una normativa reguladora precisa. En su lugar, con una zonificación imprecisa, se delega la construcción del sistema de dominio público a la gestión futura de las propuestas que se pongan sobre la mesa, que son por lo general de iniciativa privada. En todos estos casos, existe un extenso y variado espectro legal que difiere según la tradición de cada ciudad o región.

Entrando en más detalle, de un modo generalizado, se puede indicar que los dos grandes principios del urbanismo son:

- » *La distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados de las actuaciones urbanísticas.* Los costes de urbanizar la ciudad, incluyendo la ejecución de las calles y las zonas verdes, y la entrega de suelo de cesión para el interés público, deben costearse o ser asumibles por el valor del suelo y la construcción privada que se ejecuta en el plan. Los costes, y los beneficios, deben repartirse de un modo justo, con base en el suelo aportado (por parte de la propiedad privada afectada, y beneficiada) y el riesgo de la operación (para el desarrollador o el capital inversor que lo ejecuta).
- » *La iniciativa y la participación pública y privada en los procesos urbanísticos.* Los sectores público y privado se erigen como agentes del desarrollo urbano, y de su iniciativa en



el desarrollo, que en todos los casos está bajo la dirección y el control de la administración pública.

Estos principios, bien gestionados, garantizan el control del desarrollo de la transformación del suelo. Mal gestionados dejan el proceso en un espacio indefinido, que es capaz de generar numerosos problemas para las ciudades, como la entrega del suelo al capital inversor especulativo sin vocación pública ni social. Luego, en otro orden de cosas, en un urbanismo avanzado emerge un tercer gran principio:

- » *El control de la plusvalía que se obtiene en los desarrollos urbanos, y su captura para destinarla al bien común.* El beneficio económico para la propiedad privada del suelo, que se crea en todo desarrollo urbano, se puede planificar y adecuar a las necesidades de la colectividad y de la ciudad, para garantizar que exista beneficio suficiente para cubrir los costes de urbanización de calles y zonas verdes, así como para otros usos.

Este aspecto es relevante, si bien a menudo no se comprende bien. Para que un plan urbano sea viable, la suma del coste del valor del suelo sin urbanizar, más los costes de construcción de la urbanización y las edificaciones, debe dar como resultado un valor inferior al valor de venta de lo entregado al sector privado, que pauta el libre mercado de bienes inmuebles. Y a este valor añadido se le llama plusvalía. La plusvalía, con base en el control de costes y beneficios racional, se puede planificar y controlar, de modo que la urbanización de las calles y las zonas verdes que se planifiquen (ya que su valor repercute en el suelo privado) sean cubiertas por la propiedad privada que se beneficia de

ello en su primera urbanización básica. Es decir, una vivienda vale más si tiene las calles y las zonas verdes bien urbanizadas, que si no las tiene y por ello debe pagar su coste de ejecución, esto es así en todas partes, incluso en México, como se verá más adelante.

Entendido el concepto de la plusvalía y su planificación controlada, se puede comprender que es posible calibrar la plusvalía resultante pensando en la correcta urbanización, así como en otras casuísticas. Por ejemplo, la entrega de suelo a la vivienda social, que resta plusvalía al sector privado, siempre y cuando siga existiendo la plusvalía suficiente para cubrir los costes de la urbanización en los desarrollos en los que el sector privado es el motor urbanizador, en la medida que es quien se beneficia de la plusvalía que se obtiene. Éste no es el caso de México, pero sí de otras latitudes, como España, donde aplica, por ejemplo, la obligatoriedad de la cesión de un porcentaje del suelo planificado para destinarlo a vivienda social, con el fin de reducir el exceso de plusvalía privada. Se obtiene de este modo gratuitamente y facilita la entrega de vivienda óptima para los colectivos que no pueden asumir el coste añadido del suelo, sin importar la zona donde se construya. Es decir, facilita la creación de vivienda social indistintamente del lugar donde se desarrolle el plan urbano y no excluye, de ningún modo, su construcción en las zonas urbanas donde el valor del suelo, por su centralidad o atractivo, es mayor. Además, esta aplicabilidad no impide que, habiendo lucro excesivo, se pueda también entregar suelo a otras necesidades o intereses colectivos, como la construcción de mayores dotaciones de zonas verdes o incluso la financiación directa de otras necesidades sociales o ambientales.

La plusvalía, cuando es un lucro excesivo que sobrepasa el coste de la urbanización y las zonas verdes, no es necesario entregarla al sector privado. La

plusvalía puede colectivizarse si existe una ley que así lo estipule, como en el caso de España y otros muchos Estados nación.

Las Naciones Unidas, desde la plataforma ONU-Hábitat (2016), elaboran un informe exhaustivo de la problemática del proceso de urbanización a escala planetaria, en el que establecen criterios o recomendaciones a tener en cuenta de cara a la cumbre o conferencia de Quito de 2016 donde se prevé acordar el texto de la Nueva Agenda Urbana. Entre sus recomendaciones, resalta la necesidad de reajustar el suelo con medidas como la reagrupación parcelaria que incorpore políticas de vivienda inclusiva, con la idea del “tercer gran principio”, sobre *el control de la plusvalía que se obtiene en los desarrollos urbanos, y su captura para destinarla al bien común*. Concretamente, dice:

El reajuste del suelo puede actuar como un instrumento crucial para el cambio, para “corregir” la forma y la función de una ciudad, rehaciendo sus áreas estratégicas clave y “reagrupándolas”, por decirlo así. Estas intervenciones incrementan el suministro y reducen los costos del suelo y de la vivienda, y son oportunidades para revisar las regulaciones, los subsidios y los efectos potenciales. Si se orienta bien, el reajuste del suelo puede convertirse en un mecanismo significativo de financiamiento, permitiendo a las autoridades públicas tomar parte de los valores del suelo que liberan. Como quiera que el reajuste del suelo pueda ser llamado, (intercambio de tierras, agrupamiento de terrenos o re-loteamiento del suelo), la herramienta permite al gobierno desarrollar nuevas áreas y reorganizar otras poniendo remedio, en el proceso, a las deficiencias relacionadas con la planeación y equilibrando mejor los beneficios. [...] Para los fines de

la Nueva Agenda Urbana, el reajuste del suelo puede jugar un papel fundamental, pasando de intervenciones sectoriales del suelo y la vivienda, a una administración más amplia del uso del suelo y de la planeación de la ciudad, como medios para alcanzar el desarrollo urbano planeado, equitativo y eficiente. La posibilidad de construir una infraestructura apropiada y mejorar las densidades habitacionales, con mejores ubicaciones para los sistemas de transporte, mejora las perspectivas de estimular los mercados de trabajo y los empleos. (ONU-Hábitat, 2016, pp. 190-191)

A lo que añade:

Sin embargo, este tipo de intervenciones pueden tropezar con varios problemas: la preocupación de los dueños de la tierra, la experiencia técnica, el tiempo dedicado a los procesos, instrumentos de resolución de conflictos ineficaces y falta de mecanismos confiables de evaluación del suelo. No obstante, el reajuste del suelo es una técnica centenaria que está ganando más y más adhesión. Varios países y ciudades están adoptando y adaptando esta técnica a fin de adecuar una variedad de marcos legales y relaciones público-privadas. Muchos otros están mejorando las herramientas legales para ayudar en el proceso. (p. 191)

En esta línea, ONU-Hábitat (2016, pp. 190-193) promueve, a su vez, la reconversión planeada de la ciudad, así como del espacio público y sus reglamentos, el re-posicionamiento de la vivienda en el centro de la Nueva Agenda Urbana e incrementar el acceso a los servicios básicos. Todos estos instrumentos implican

el uso de la técnica de la reordenación del suelo. Pero, tal como se indica en la cita anterior, hay un punto con el que es habitual tropezar. El problema urbanístico es, en todas partes, la gestión de los derechos de propiedad privada que aplican sobre el suelo, cuando entran en conflicto con el derecho público de gestionar el suelo para el interés general. Este problema tiene una expresión confusa cuando se planifica, en especial cuando se desarrolla con un cuerpo teórico, o incluso legal, indefinido en los planes urbanos. Cuando así sucede, se delega la gestión política de este conflicto a una negociación, que es vulnerable a la corrupción urbanística. Por otro lado, se da el caso de que el plan urbano se desarrolla, pero en contradicción a lo que propugna la ley, el reglamento y todas las normas que tutelan el interés general, si es impreciso. O dicho de otro modo, que el desarrollo urbanizador se ejecute mal, como le ocurre a Ciudad Juárez y al conjunto de ciudades donde impera un plan urbano impreciso y sin competencias adecuadas. En esta línea, ONU-Hábitat (2016) destaca la capacidad de fragmentar el suelo urbanizado y especular con él:

Uno de los mayores impedimentos para el desarrollo urbano equitativo es la falta de suelo accesible con servicios, es decir, terreno con conexiones a la ciudad y equipado con infraestructura y servicios apropiados. Históricamente, los lotes mal diseñados, agravados por varias formas de especulación de la tierra, han resultado en tejidos urbanos fragmentados y desconectados. Estas formas deficientes se han traducido, sucesivamente, en desarrollos aleatorios, planos urbanos inadecuados, con derechos turbios sobre el suelo e inseguridad en la tenencia en numerosos casos. Todos estos elementos han causado un déficit crónico de tierra, espe-

cialmente para los pobres urbanos, reduciendo la eficiencia de la ciudad. (p. 190)

La indefinición de la clasificación de los suelos público y privado en el plan general tiene consecuencias en la concepción de su valor. El suelo público no tiene valor de mercado, es decir, las calles o las plazas no se venden, mientras que el suelo para el uso privado sí, con lo cual es lógico suponer que, si no se ha definido, la propiedad aspira a obtener el máximo valor posible a costa de minimizar las cesiones de suelo para dominio público y los costes de su ejecución. Pero eso no es todo. Si no se ha definido el sistema urbano del suelo, diferenciando lo público de lo privado de un modo justo y equitativo, el espacio que ocupa su lugar es el de la implacable especulación máxima. En esta línea, ONU-Hábitat (2016) lo expone de este modo:

Las ciudades pueden operar de una manera eficiente, equitativa y sostenible, sólo cuando los espacios privados y públicos funcionan en una relación simbiótica, mejorándose entre sí. Sin embargo, en los últimos 20 años desde Hábitat II, ha existido una tendencia de cercar las áreas comunes, reducir o privatizar espacios públicos y mermarlos a través de prácticas insostenibles. En muchas ciudades, incluso los espacios públicos establecidos desde mucho tiempo atrás, como parques y áreas abiertas, están bajo la amenaza del desarrollo. Los espacios públicos más comunes, y la superficie de las calles, están siendo reducidos en las áreas recientemente urbanizadas de los países desarrollados y en desarrollo. No es solamente que una parte de los espacios públicos esté siendo disminuida, sino que también lo está el mero concepto de ámbito público. Afortunadamente, existe también una

clara tendencia en los años recientes, a reconocer a los espacios públicos como factores importantes detrás de la prosperidad de las ciudades. Más y más habitantes y encargados de tomar decisiones, reconocen esos espacios como bienes públicos comunes, con la capacidad de definir las funciones culturales, económicas y políticas de las ciudades. (p. 191)

Ante lo cual añade:

La planeación, el diseño y la regulación de los espacios públicos proveen, en forma conjunta, el instrumento fundamental del cambio para la Nueva Agenda Urbana. Este instrumento reconoce que estos espacios públicos, específicamente las calles, bulevares y espacios públicos abiertos, necesitan sustentar la productividad de las ciudades, la cohesión social y la inclusión, la identidad cívica y la calidad de vida. (p. 191)

Es decir, de un modo evidente ONU-Hábitat (2016) apunta a la idea de una planeación que diseñe y regule los espacios creando una dimensión pública y privada que establezca una relación simbiótica, que se retroalimente entre sí. A partir de ahí, es posible rehacer la ciudad. Trabajar con esta perspectiva, en conjunto, tiene un impacto estructural que beneficia a las ciudades en todos los sentidos

Por las razones expuestas, conviene entender el diseño del suelo público como la función última y principal de la planificación urbana. Un modo de clasificarlo es diferenciando los terrenos (el suelo) que se destinan a tres familias principales de uso público, o colectivizado: 1) las comunicaciones, 2) los “espacios

libres públicos” y 3) los equipamientos comunitarios. En conjunto, son el “sistema público” porque se comporta como tal, es decir, un conjunto constituido como la estructura fundamental de la ciudad (al igual que el esqueleto y los órganos vitales en el ser humano).<sup>69</sup> Entrando en más detalle:

- » El sistema urbanístico de *comunicaciones* comprende todas las infraestructuras necesarias para la movilidad de las personas y de las mercancías, por transporte terrestre, marítimo o aéreo (comprende también las áreas de protección), y las áreas destinadas al aparcamiento en suelo público.
- » El sistema urbanístico de *espacios libres públicos* comprende las plazas, los parques, los jardines, las zonas verdes y los espacios para el recreo, el ocio y el deporte al aire libre.
- » El sistema urbanístico de *equipamientos comunitarios* comprende los centros de titularidad pública, como los equipamientos de carácter cultural, docente, deportivo, sanitario, asistencial, de servicios técnicos y de transporte, y los otros equipamientos que sean de interés público o social, dentro de los que se puede, si así se desea, incluir a los centros religiosos, si bien en un sentido estricto se trata de equipamientos privados. Con la salvedad de la idea religiosa, o incluyéndola, los equipamientos comunitarios, aunque sean escuelas u hospitales, si son privados no forman parte del sistema urbanístico de equipamientos aquí definido.

69 El concepto de “sistema público”, categorizado en estas tres familias, está basado en el modo que se aplica en Catalunya.

La planificación del sistema público es el centro de la política del suelo, junto a la política de suelo destinado a vivienda. En teoría, debería estar planificado en el plan urbano de Ciudad Juárez (la llamada Carta Urbana, con su normatividad y sus planes de desarrollo), pero realmente no lo está. Para ello, de un modo impreciso, su concreción se traslada a los planes parciales, maestros y demás instrumentos, como los polígonos de actuación o la lotificación de parcelas.

La Carta Urbana de Ciudad Juárez no ha definido el sistema público del suelo, y todo se negocia al margen del IMIP, su autor. Apenas se dan instrucciones en lo referente a las zonas verdes y los equipamientos, y se muestra un boceto de la estructura básica de comunicaciones (la red viaria principal).

El urbanismo puede aplicar en supuestos, incluso anómalos, en los que no está definido el sistema público del suelo, pero siempre y cuando se reordene una zona cuyo ámbito sea urbano, no un simple predio al que sólo le reste parcelarse, y la iniciativa del plan de desarrollo sea pública. Lógicamente, el sistema público lo diseña el sector público, en esos casos se puede definir. Sin embargo, si lo hace el sector privado, es de esperar que el sistema resultante sea puesto en duda en cuanto a su calidad. No se puede ir definiendo a pedacitos y esperar que la suma de éstos sea una buena idea. Así, sin idea pública, la ciudad se hace a trozos, por lo general inconexos, y raramente se aprovecha de un modo adecuado el suelo y su potencial.

Existe, pues, evidencia de la existencia de un espacio a mejorar, y a reconocer, que requiere de una exploración que empiece en el análisis comparado de lo que es o debería ser el campo de la planificación urbanística. En este punto de la exposición, es el momento de describir la tradicional doble función del urbanismo, que diferencia el planeamiento de la gestión. La idea básica es la siguiente:

- » *El planeamiento* es la fase que finalizaría con la redacción y aprobación de un PLAN (o documento de similares objetivos). Es, pues, una fase que comporta el estudio del problema, la elaboración de previsiones y la propuesta de soluciones que, la mayor parte de las veces, se materializan en un proyecto de ordenación del suelo.
- » *La gestión* es la fase que, a partir del PLAN aprobado, tendría por objeto la ejecución de sus propuestas. Es, pues, una fase en la cual se utilizan los procedimientos previstos en la legislación para realizar las determinaciones del PLAN. En esta fase se realizarán actos de fiscalización y de ejecución de actuaciones. (Esteban, 1998, p. 46)

Ambos conceptos forman parte de todas las escuelas de urbanismo, pero no se aplican por igual. Se da el caso de que el planeamiento sea apenas una idea, un estudio propositivo, sin llegar a incidir en los intereses de la propiedad privada del suelo, o bien que sí lo haga. Y la diferencia es abismal. En el primer caso el plan urbano es un boceto sin carácter obligatorio, que se debe detallar a medida que se gestiona su desarrollo, y no garantiza que sea viable. En el segundo, el plan urbano es un proyecto planificado que ha definido el sistema público del suelo, donde se ha considerado su viabilidad técnica y financiera, tanto para la hacienda pública como para el interés privado. El primer caso no define el valor del suelo resultante y el segundo sí, con lo cual el espacio especulativo del primero es muy superior y puede incluso incorporar contradicciones y entelequias de todo tipo. Es decir, existen dos espacios en apariencia similares para la gestión urbanística, pero no lo son. Ambos se comprenden como la aplicación en la fase de ejecución

del plan, pero uno ha previsto los problemas y el otro no. En el primer caso no se ha definido bien el diseño de los derechos y deberes asociados al suelo, y lo más probable es que surjan problemas irresolubles. Y en el segundo se ha previsto todo, con lo que el proceso será viable. En este sentido, hay que destacar que el modelo principal de la planificación mexicana, que aplica sobre Ciudad Juárez, es el primero.

Comprendido este enfoque, en un escenario bien articulado, donde el plan general disponga de una idea precisa de lo que se pretende hacer, se puede, incluso, establecer quién tomará la iniciativa en los desarrollos definidos. Existen, a *grosso modo*, las siguientes modalidades de gestión:

- » *Gestión pública*. En polígonos de reagrupamiento parcelario o en actuaciones de expropiación forzosa, cuando la iniciativa es de interés público.
- » *Gestión privada*. En polígonos de reagrupamiento parcelario cuyo interés no es de prioridad pública. Los propietarios y el desarrollador son los protagonistas y toman la iniciativa. No hay margen de negociación sobre las cargas y los derechos de la propiedad.
- » *Gestión público-privada*. En polígonos de reagrupamiento parcelario cuyo interés tiene prioridad pública y ésta se reserva el derecho a tomar la iniciativa o a forzar su ejecución por interés general. El municipio es el protagonista y se produce sobre terrenos de propiedad privada en casos de interés público o cuando la propiedad delega la gestión del proceso de ejecución al municipio.

## PLANIFICAR LA VIABILIDAD DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

El urbanismo, cuando asume la función pública de la inclusión social en condiciones, permite reordenar los derechos privativos que recaen sobre el suelo y fomenta la acción política participativa. Las ideas fuerza son el *interés general*, los *sistemas públicos* y la *financiación* como un todo.

El principio básico que debe cumplir la viabilidad financiera de un plan urbano, que canaliza el éxito de la gestión urbanística, se basa en el cumplimiento de esta dualidad:

- » *Que sea viable para el sector privado*. Configuración de un sistema de derechos y obligaciones de la propiedad, que implique la clasificación jurídica del suelo y el principio de la justa distribución de las cargas y los beneficios derivados de la ordenación entre los propietarios afectados. Todo desarrollo debe garantizar que los beneficios privativos de los propietarios no sean inferiores a los costes que se les exigen (en concepto de cesiones de terrenos y urbanización de calles con su infraestructura de servicios y áreas verdes, por lo general).
- » *Que sea viable para el sector público*. Justificación de la solvencia financiera de los poderes públicos del conjunto de obras definidas a su cargo en el plan (por ejemplo, construir un hospital o hacer obras extraordinarias de interés público, como una depuradora para la ciudad, que no se puedan cubrir a través del beneficio privativo que se concede al permitir edificar). Este estudio se elabora

tanto en los planes derivados definidos en el plan (a modo de estudio previo de viabilidad) como en el desarrollo ejecutivo (a modo de detalle) de los planes derivados que dan pie al desarrollo real.

Cada Estado nación ha definido a su manera el modo de considerar los costes y los beneficios de la transformación planeada del suelo. En algunos casos se delega a una simple gestión de costes y beneficios en la fase de ejecución de los planes, pero en otros se planifica desde el plan general, se detalla en el planeamiento delegado o de detalle, y se concreta de un modo definitivo en su ejecución. No obstante, en todos los casos es posible desarrollar un simple cálculo para conocer el provecho que se obtiene y con base en él tomar las decisiones que convenga. Ciertamente, este cálculo no aplica por ley en las ciudades mexicanas durante el proceso de planeación general, y por defecto en la mayoría de las latinoamericanas, sin embargo, nadie impide que se pueda hacer, pensando en el interés colectivo o general. Un método simple, aplicable en todos los casos (sin la casuística regulada por ninguna ley), utiliza la siguiente fórmula:

Provecho urbanístico neto > Beneficio bruto - Costes del desarrollo urbano

- » El *provecho urbanístico neto* equivale al beneficio para la propiedad del suelo aportado, y lo forma íntegramente una parte del valor de la plusvalía que recae sobre el suelo (por esta razón se suele definir como “valor del suelo”). Para que un plan de desarrollo funcione se debe cumplir el precepto de que éste sea un valor positivo, es decir, que no sea negativo o igual a cero. Este precepto

garantiza y estimula la ejecución de lo planificado (para el interés público y privado) y debe cubrir los costes del desarrollo urbano de un modo justo y equitativo, incluyendo el justo beneficio para el desarrollador (que asume un riesgo al invertir).

- » El *beneficio bruto* equivale al valor de venta de los inmuebles que se ofrecen al libre mercado.
- » Los *costes del desarrollo urbano* equivalen al precio de urbanización más los de construcción de los edificios, junto con el beneficio del desarrollador, que se suele estimar en un 20 % del valor de venta, es decir, del beneficio bruto aquí definido.

Para el cálculo de la fórmula del provecho urbanístico neto se debe considerar de qué modo participan la propiedad del suelo, el desarrollador o promotor, y la autoridad pública. En los casos generales, en los cuales no invierte el sector público como podría ser la construcción de una presa, una autopista o un aeropuerto, dichos agentes participan del siguiente modo:

- » La “propiedad” de las fincas aportadas se reparte el beneficio bruto del valor de venta de los inmuebles en partes proporcionales al tamaño de las fincas aportadas y, en la misma proporción, se reparten los costes urbanísticos asociados.
- » El “desarrollador” se hace cargo de los costes urbanísticos y, a cambio, asume un margen de riesgo que cubre con la plusvalía urbana, cuya cantidad negocia con la propiedad, de la cual obtiene su beneficio lucrativo.
- » La “autoridad pública” se encarga de controlar el proceso y de recibir, a cambio, el suelo

de dominio público correctamente urbanizado.

Como se ha indicado, el sector público puede intervenir aportando recursos de la Hacienda pública si así lo aconseja el contrato político y social que se promueve. Pero no siempre se contempla este detalle en la planificación del suelo. De hecho, es la excepción en México, donde se restringe este cálculo a una simple suma de beneficios y resta de costes en el proceso de ejecución de los desarrollos urbanos. Tras este punto débil existe una mala legislación que lo soporta o tolera, por lo que es imposible controlar y gestionar el principio básico que debe cumplir la viabilidad financiera del plan urbano antes citado: que sea viable para el sector público y para el sector privado, pensando en el bien común.

Entendida la relevancia de este planteamiento, se pueden describir dos modos de concebir la gestión urbanística, según esté contemplada en el plan urbano o no. El primer modo es el más formal, aplica en escenarios de un diseño preciso del suelo público y privado en el que se ha definido el modo de reordenar el espacio que ha sido objeto de un plan urbanístico para garantizar su viabilidad técnica y financiera. En él aparecen dos estadios para la gestión urbanística:

- » *Gestión integrada en la fase de planificación.* La gestión urbanística de las cargas y los derechos de la propiedad se diseña en el plan general/parcial, cuyo objetivo principal es establecer la justa contribución de la propiedad privada al bien común. Se definen los derechos y las obligaciones de los propietarios del suelo (primero desde un contexto legislativo, luego en el plan derivado desde el plan general) en lo concerniente a

ejecución de zonas verdes, urbanización de viales e infraestructuras, cesión de solares destinados a equipamientos o sistemas públicos o construcción de vivienda pública. El planeamiento general/derivado incluye el detalle de la ordenación del suelo, el proyecto de la urbanización y la gestión de la propiedad del suelo, así como el diseño de la entrega de los bienes colectivos por parte de la propiedad original.

- » *Gestión en la fase de ejecución del plan.* La gestión urbanística se materializa en el desarrollo del planeamiento derivado, que se elabora con la finalidad de ejecutar lo planificado. Se materializa (no se debe negociar) el proceso de transformación legal del suelo y su reparto a través del reagrupamiento parcelario (y las expropiaciones necesarias, si proceden).

Con base en esta visión, una vez establecida (en todos los casos) la previsión del proceso de gestión de todo lo planificado hasta su ejecución, para cada área o sector a transformar, es necesario definir la modalidad de la gestión, según sea pública, privada o público-privada. Para que sea aplicable, asimismo, debe haberse definido antes un plan detallado que defina el provecho urbanístico, el beneficio bruto y la carga urbanística.

El segundo modo es el que se caracteriza por la ausencia de un plan detallado y la gestión integral mediante la negociación a medida que se presentan oportunidades de desarrollo urbano, sin una visión conjunta de la ciudad, lo que da como resultado una idea pobre de la misma, que se ve sometida a la presión siempre persistente de la especulación política y empresarial.



## LA TÉCNICA DE LA REORDENACIÓN DEL SUELO Y LA PLUSVALÍA

Según ONU-Hábitat (2016):

El reajuste del suelo puede ser considerado como el instrumento más importante del cambio para la Nueva Agenda Urbana, uno que puede traer mejores resultados de desarrollo. Una vez que los propietarios de tierras se dan cuenta de que tienen el derecho de participar con justicia e igualdad en este proceso, están más que listos para ensamblar los lotes para una planeación y servicios unificados, como parte de los planes para caminos adecuados, alcantarillado y otra infraestructura que requiere de espacio público. Se conseguirán en el proceso, niveles más altos de eficiencia, seguridad y calidad de vida y el valor de la propiedad del suelo se incrementará. Las autoridades locales estarán en una mejor posición de incrementar la plusvalía para el beneficio del bien público, con las ganancias yendo para infraestructura adicional e instalaciones públicas. (p. 191)

La técnica de la reordenación del suelo es el pilar fundamental del urbanismo formal bien gestionado, que cuenta con derechos, leyes y planes adecuados que le permiten obtener suelo de dominio público de un modo gratuito, por cesión, con base en un plan general urbano que lo define de un modo preciso. Es una técnica que requiere, para su correcta aplicación, trabajar escenarios de captación de plusvalía urbanística que estén controlados. La plusvalía es el valor

añadido que recae sobre el suelo privado y sobre el valor de los bienes inmuebles que se ofrecen al libre mercado. En la medida que su valor es superior al del suelo sin urbanizar más la construcción, permite al sector privado asumir los costes de urbanización básica (las calles y zonas verdes) y obtener un lucro o beneficio del desarrollo urbano. Es, en este sentido, el motor urbanizador.

La reordenación del suelo permite la donación de suelo para calles, plazas o zonas verdes y equipamientos. En México y en (casi) todas partes, desde que existe el urbanismo moderno se entiende que el coste de primera urbanización de calles y zonas verdes corresponde a quien se beneficia de ello, en este caso a la propiedad del suelo afectado. La construcción básica de la ciudad la asume quien se beneficia de ella, mientras que los costes extraordinarios de las infraestructuras generales y el posterior mantenimiento de las calles y las zonas verdes, incluidas las plazas cívicas, las cubre el gobierno mediante la vía impositiva. La construcción de los edificios públicos, por otro lado, por lo general se excluye de los costes a cargo de los propietarios y desarrolladores que asumen el gasto de la urbanización básica, y se paga colectivamente mediante la vía impositiva sujeta al impuesto sobre la renta y otras vías complementarias, como el impuesto predial, las licencias de actividad, etcétera.<sup>70</sup>

Contemplar el valor potencial de la plusvalía del suelo al planificar el desarrollo urbano es fundamental, ya que de no hacerse se puede dar el caso de que aquello que se planifica no sea viable. En especial en zonas con bajo valor añadido en el suelo, que es en donde se asienta la sociedad más pobre económicamente hablando. En esos casos, no hay solución técnica posi-

<sup>70</sup> Ver "Instrumentos y gestión urbanística", del apartado "El derecho urbanístico mexicano".

ble a la correcta urbanización, ya que no la puede asumir la población que ocupa ese espacio marginal.

La técnica de la reordenación del suelo, aplicable a la idea urbanística de la gestión integrada en un plan urbano general en áreas con plusvalía suficiente, consiste en planificar un nuevo uso del suelo en un ámbito determinado, delimitado como un polígono de actuación en el cual se detalle el suelo público y el privado, y exista un estudio de viabilidad financiera que garantice que el plan es ejecutable con base en unas condiciones, unas calidades y un estudio de mercado. Pero la reordenación del suelo no es sólo el diseño de los usos permitidos en la ciudad, implica ponerle orden en todos los sentidos y, claro está, incorpora la lógica del justo diseño, captura y reparto de la plusvalía. En ese caso, permite:

- » Situar los derechos de provecho urbanístico en parcelas determinadas y aptas para la edificación, de acuerdo con la normativa y las zonas definidas por el planeamiento, tanto por lo que refiere a los derechos que corresponden a las personas propietarias como al derecho de provecho de la Administración pública, si se da el caso.
- » Repartir equitativamente tanto los beneficios urbanísticos (lotes o parcelas edificables, valores del suelo) como las cargas (costes de urbanización, cesiones gratuitas del suelo a la Administración pública) que se derivan de la ordenación urbana.<sup>71</sup>

¿A qué se refiere la idea del reparto equitativo de las cargas y los beneficios? Es sencillo, en una bien entendida aplicación de la técnica de la reorde-

nación del suelo, los propietarios se reparten costes y ganancias, y la cuota la define el suelo que aportan. Por ejemplo, si hay dos propietarios, donde uno tiene el 60 % del suelo y el otro el 40 %, resultado del plan de ordenación tienen el derecho, respectivamente, al 60 % y al 40 % de los beneficios que se obtengan de los terrenos urbanizados que serán de titularidad privada, así como la obligación de costear el 60 % y el 40 % de los costes de urbanización del suelo público. Así, en el proceso de ejecución del plan, se determinan las cuotas de urbanización a cargo de las personas propietarias y, si procede, de la Administración pública, así como la forma de pago.

Es decir, al reordenar el suelo se planifica la idea pública (calles, parques, plazas, equipamientos...) y la idea privada (vivienda, con su variedad tipológica, comercio, servicios privados, oficinas, industria...), esto se realiza considerando los costes y sus plusvalías, de modo que salgan las cuentas. Si la planificación es viable económicamente, se puede considerar que el desarrollo se realizará según lo previsto, de modo que esta técnica se convierte en una forma efectiva de controlar el correcto desarrollo de la ciudad urbanizada. Y se resuelve la necesidad de obtener sin coste para la comunidad los terrenos destinados a usos y servicios públicos, así como la infraestructura de urbanización.

Entrando en más detalle, los costes de la urbanización de las calles y de la construcción de las zonas verdes, técnicamente, los asume la propiedad y los extrae de la plusvalía que recae sobre el suelo privado resultante. Si existe un margen de beneficio adecuado (plusvalía) entre el coste del suelo sin urbanizar, más el de la construcción (de los edificios, las calles y las zonas verdes), incluidos los del desarrollador y el valor de los bienes vendidos, este margen cubre los

<sup>71</sup> Fuente: Carlos Pérez Lamas, apuntes del curso Reparcelaciones y Compensaciones Urbanísticas, de la Maestría de Dirección y Gestión Urbana e Inmobiliaria, del año 2011, de la Fundación UPC. Cursado en la ETSAB, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona.

costes del sistema público en lo referente a calles y zonas verdes, y crea un beneficio añadido para la propiedad. Pero esta fórmula no se cumple en todos los casos. No se da si se desarrollan zonas de la ciudad que no pueden pagarlo debido a la pobreza; ni se da si la ciudad es dispersa, es decir, si el poco valor del suelo se dilata irracionalmente en más espacio a urbanizar, que lógicamente da como resultado una precaria urbanización y un desinterés por parte de los agentes desarrolladores para invertir allí. La plusvalía depende de la calidad del diseño urbano y de la cantidad de metros construidos que se pueden ejecutar, y esto se puede planificar. Es decir, con una visión integrada de la idea urbana y su plusvalía potencial se puede corregir la situación.

Es lógico que, en zonas donde existe una plusvalía alta debido a la localización y a un contexto económico favorable, se dé el caso de que la propiedad y el desarrollador obtengan una alta ganancia, mientras que el Gobierno consiga aquello que espera: la correcta urbanización de las calles y la entrega de las zonas verdes urbanizadas. Pero el problema aparece cuando se constata que, en zonas sin alta plusvalía (que es en las que se concentra la pobreza, técnicamente sin planes que las hayan considerado) es imposible obtener buenos resultados. En estos casos, como ocurre en amplias zonas de Ciudad Juárez, ni propietarios ni desarrolladores asumen el coste de la urbanización de las calles y de las zonas verdes o plazas cívicas de un modo razonable y el resultado salta a la vista: suburbanización, vivienda marginal y abandono generalizado.

La plusvalía es fundamental para planificar y cubrir los costes de urbanización. Sin embargo, muy a menudo ésta es poca o nula porque se acumula allí la pobreza y el plan urbano no la ha considerado. Cuando esto ocurre se dan desarrollos urbanos precarios, informales, en los que no participan ni desarrolladores,

ni arquitectos, ni técnicos de ningún tipo. Incluso, se da el caso de que tampoco exista margen para realizar un edificio, o una vivienda, en condiciones. Cuando esto ocurre significa que la única alternativa es la autoconstrucción, cuyo valor es apenas el coste material y las horas mal pagadas que se han dedicado para levantar el edificio.

Sin plusvalía no hay interés de la propiedad en el desarrollo urbano bien ejecutado y, claro, tampoco hay interés del agente desarrollador. Luego, sin un plan que considere otros patrones, así como estrategias políticas para hacerle frente, tampoco hay margen para diseñar de un modo adecuado un proyecto de desarrollo que garantice una correcta urbanización. En el límite admisible se encuentra, asimismo, la multiplicidad de condominios de vivienda social masiva, pero a un alto coste. El coste es una urbanización precaria que (en demasiados casos) tiende al abandono por su mala localización y falta de creatividad urbanística, que crea viviendas demasiado pequeñas, incompletas y de baja calidad.

Es decir, en el “juego” del desarrollo urbano, la propiedad, el desarrollador y el planificador público participan de la plusvalía, en el último caso cuando la adapta a las necesidades de la colectividad. Pero no siempre aparece el planificador público, como sucede en desarrollos mal ubicados y exageradamente especulativos donde se asienta la marginalidad y la pobreza. En esos casos, asimismo, la técnica de la reordenación del suelo sirve para calibrar cuándo es necesario repensar el modelo urbano y transferir el valor a diversas escalas, si existe excesiva desigualdad. Para ello es necesario:

- » Identificar las zonas de las ciudades que, por su baja densidad o acumulación de pobreza no pueden asumir los costes razonables de

la urbanización básica. Es decir, identificar los modelos urbanos que, por su mal aprovechamiento del suelo desarrollan un modelo de urbanización inviable.

- » Establecer criterios de transferencia de la plusvalía del suelo al planificar su reordenación.

El potencial de repartir y transferir el valor planificando el suelo al ordenar o reordenarlo es relevante, en especial si se trabaja en asentamientos altamente desiguales. Las transferencias de redistribución del valor del suelo se pueden aplicar entre sectores con distinto valor (y así se compensan), entre zonas de la ciudad, entre ciudades e incluso (si hubiera predisposición) entre países.

La ciudad planificada de un modo eficaz, que ajusta la viabilidad financiera de la ordenación o reordenación del suelo, diseña el suelo público, incorpora la capacidad de crear suelo estratégico para vivienda social y define la parcelación resultante desde el plan general, no tiene que ver con la ciudad desigual, dispersa, desconectada y suburbanizada de Ciudad Juárez y (dicho sea de paso) de otras ciudades similares de América Latina y de (casi) todas las periferias del mundo, con mayor o menor evidencia.

En todos los casos, la técnica de la reordenación del suelo permite un sinfín de posibilidades de reconstrucción del suelo urbanizado y por urbanizar, así como transferir plusvalías entre zonas y obtener ágilmente suelo público para múltiples usos, tantos como se acuerde colectivamente. Pero este acuerdo requiere de un debate público comprometido y eficaz, y funciona mucho mejor cuando existen recursos destinados a ese fin. Para que dé resultado hacen falta

más planificadores (al menos, muchos más de los que existen en México y en Ciudad Juárez), mejores leyes que obliguen a planificar la reordenación del suelo incorporando la plusvalía y más competencias para los planificadores y para los municipios. Y, claro, más y mejores derechos socioculturales y más y mejores derechos biológicos y medioambientales.

## EL CONTRATO URBANÍSTICO

El contrato urbanístico entre el Gobierno y la sociedad informa de qué modo la ciudad se construye colectivamente. Es, a su vez, un reflejo del contrato social, de modo que informa también de su calidad, con sus virtudes y sus carencias. El modo de ahondar en él, en su calidad, es a través de la comprensión del tipo de urbanismo que aplica sobre las ciudades.

El urbanismo ordena o gestiona el desarrollo urbano, con o sin visión pública, con o sin interés general, en función de las características del contrato social, y urbanístico, donde se aplica. Allí donde el contrato urbanístico funciona se aplica la técnica de la reordenación del suelo,<sup>72</sup> incorporando el estudio de la viabilidad financiera del plan de desarrollo, de modo que sea capaz de cubrir el coste de urbanización considerando el valor de los inmuebles que pauta el libre mercado y la capacidad adquisitiva de la población. Es, en definitiva, el espacio que promueve ONU-Hábitat en 2016 para el acuerdo de la Nueva Agenda Urbana. Y por esta razón la define como la estrategia principal para instrumentalizar este nuevo ideal, bajo el paradigma de la Agenda 2030.

<sup>72</sup> Ver el apartado anterior, "La técnica de la reordenación del suelo y la plusvalía".

Mientras no se aplique la visión integral del diseño inteligente de la plusvalía del suelo ni se inicie la regeneración de las ciudades suburbanizadas que tienden cada vez más a un mayor deterioro, con múltiples fenómenos asociados, como la vulnerabilidad, la exclusión y todo tipo de formas de violencia, seguirá habiendo un mundo desigual.

Actualmente existen dos grandes tendencias para el desarrollo urbanizador con distinta capacidad de controlar y gestionar su valor (o plusvalía) para el interés general. En una tendencia, estabilizadora y formal, se alinean las luchas sociales con los acuerdos globales enfocados al derecho al desarrollo, a una mayor equidad social y a un impacto medioambiental controlado; y, en la otra, desestabilizadora e informal, no llegan a alinearse estos ejes pese a estar dotada de cierta racionalidad, es pobre en cuanto a derechos de todo tipo. Ambas tendencias tienen su fundamento en el derecho, ya sea nacional o internacional, de modo que si no se observan conjuntamente se contradicen, cuando lo que ocurre realmente es que están en tensión y, en cierto modo, se compensan. A su vez, en algunas zonas ambas tendencias coexisten, y allí la construcción del espacio urbanizado se encuentra en un proceso de inflexión que aparentemente tiende a conducir a una nueva era y a un cambio de paradigma urbanizador, sin llegar a conseguirlo. En otras zonas domina claramente una u otra tendencia, ahí el resultado crea un modelo híbrido que apenas se comprende, pues se resuelve de múltiples formas que se desconocen entre sí. De un modo resumido:

- » La *característica del urbanismo que considera la plusvalía y la planifica* es la existencia de un desarrollo controlado asociado a una financiación eficaz, donde se gestiona debidamente la redistribución de los costes y

los beneficios entre la propiedad del suelo y los agentes inversores, así como el interés general tutelado desde la esfera pública. El patrón es el desarrollo económico y social mediante el diseño de un modelo urbano que incluye el suelo de dominio público liberado del mercado inmobiliario, en el cual es posible promover la inclusión social. Este urbanismo toma en cuenta los derechos sociales, culturales, económicos y patrimoniales, también los ecológicos y ambientales, y se considera una función pública adecuada. Todo este valor repercute sobre el suelo, que se diseña desde el plan urbano y se materializa en la gestión de su ejecución. Como resultado, se garantiza la existencia de una plusvalía razonable en el suelo urbano, que permite su diseño y captura para el interés general.

- » La *característica del urbanismo que no considera la plusvalía y no la planifica* es la existencia de un desarrollo descontrolado asociado a la ausencia de una financiación adecuada, donde no se gestiona debidamente la redistribución de los costes y beneficios entre la propiedad del suelo y los agentes inversores, así como el interés general, que tiende a estar desatendido desde la esfera pública. El patrón es el desarrollo de la lógica de la oportunidad económica sin modelo urbano, basado en la ley de la oferta y la demanda, donde el suelo de dominio público se negocia a medida que se desarrollan propuestas que se conciben como negocios privados, o bien obras de interés político. Este urbanismo está marcado por la ausencia de derechos adecuados, a los cuales no se les

puede dar una función pública de calidad, y la ausencia de este valor repercute sobre la especulación excesiva del suelo, porque no se diseña desde el plan urbano ni se materializa en la gestión de su ejecución. Como resultado, no se garantiza la existencia de una plusvalía razonable en el suelo urbano, creando zonas donde se acumula la pobreza y espacios sin control, suburbanizados, cosa que complica (o imposibilita) el diseño y la captura de la plusvalía para el interés general.

Resultado de un pulso en competencia para la acumulación del capital, entendido como poder o capacidad de salir beneficiado del sistema económico-social que moviliza el mercado global, se crean dos espacios polarizados para la idea urbanística. Y ambos se pueden diferenciar a modo de un doble motor del proceso urbanizador:

- » *La planificación racional de derechos económicos, sociales y medioambientales reconocidos*, según el ideal de la Nueva Agenda Urbana, que se rige por el desarrollo controlado del urbanismo mediante un sector público con competencias técnicas y financieras suficientes. Tiene capacidad estabilizadora y especula de un modo racional sobre el valor (o plusvalía) del suelo.
- » *La planificación delegada al desarrollo de la libre competencia económica del sector privado*, con derechos económicos, sociales y medioambientales insuficientes que no tienen cabida en el urbanismo, derivado de un sector público con carencias estructurales en las competencias técnicas y financieras.

Tiene capacidad desestabilizadora y especula de un modo irracional sobre el valor (o plusvalía) del suelo.

En todas las ciudades existe este doble motor, si bien en unas destaca el primero y en otras el segundo. En todos los casos, el segundo motor tiene capacidad desestabilizadora y el primero otra estabilizadora o compensatoria. En aquellas en las que domina el primero se entiende que el urbanismo es formal y tiene una marcada función pública, mientras que en las que domina el segundo se entiende que el desarrollo urbanizador es informal. En unas el contrato urbanístico y social es saludable y satisfactorio, y en otras no.

## Referencias

- Aboites Aguilar, L. (2019). La Comisión Nacional de Colonización y la expansión de la pequeña propiedad rural en México, 1947–1963. *Historia Mexicana*, 68(3), 1165–1204. <https://doi.org/10.24201/hm.v68i3.3813> [Consulta: enero, 2022].
- Agencia de Ecología Urbana de Barcelona. (2010). *Plan de indicadores de sostenibilidad urbana de Vitoria-Gasteiz* (dir. S. Rueda). Agencia de Ecología Urbana de Barcelona; Departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Alegría Olazábal, T. (1992). *Desarrollo urbano en la frontera México-Estados Unidos: una interpretación y algunos resultados*. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes.
- Argomedo Casas, M. A. (2015). Planeación urbana en México: reflexiones sobre la crisis, el marco jurídico y los intentos de modificarlo. En M. Rodríguez Sosa y S. Peña Medina (coords.), *Planeación urbana y regional, teoría y práctica* (pp. 273-288). Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
- Asher, F. (2010). *Los nuevos principios del urbanismo*. Alianza Editorial.
- Bass Zavala, S. (2013). El crecimiento urbano en Ciudad Juárez, 1950-2000. Un acercamiento sociohistórico a la evolución desordenada de una ciudad de la frontera norte. *Chihuahua Hoy 2013: Visiones de su historia, economía, política y cultura*, Tomo XI, 247-289. <https://elibros.uacj.mx/omp/index.php/publicaciones/catalog/view/61/54/545-1> [Consulta: enero, 2022].
- Borja, J. (2016). Viento del sur, espacio público y derecho a la ciudad. En J. M. Quintana Silveyra, M. P. Barraza de Anda, L. A. Herrera Robles y S. Pine-da Jaimes (coords.), *Pensar la ciudad* (pp. 83-120). Instituto Municipal de la Mujer.
- Campuzano Díaz, B. (2017). La competencia judicial internacional. En A. Rodríguez Benot (coord.), *Manual de derecho internacional privado* (pp. 41-78). Tecnos (Grupo Anaya).
- Casado Raigón, R. (2017). *Derecho Internacional*. Tecnos (Grupo Anaya, S. A.).
- Castells, M. (1991). *The Informational City, Information Technology, Economic Restructuring, and Urban-Regional Process*. Blackwell Publishers.
- . (1996). *The rise of the network society*. Blackwell Publishers.
- . (2003). *La era de la información: economía, sociedad y cultura. Volumen II: el poder de la identidad*. Alianza Editorial (original en inglés publicado en 1998).
- . (2006). *La era de la información: economía, sociedad y cultura. Volumen III: fin del milenio*. Alianza Editorial (original en inglés publicado en 1998).
- . (2008). *La era de la información: economía, sociedad y cultura. Volumen I: la sociedad red*. Alianza Editorial (original en inglés publicado en 1997).
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2015). *Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible: una oportunidad para América Latina y el Caribe*. Naciones Unidas.
- Chueca Goitia, F. (2018). *Breve historia del urbanismo*. Alianza.
- Colegio de Arquitectos de México y Sociedad de Arquitectos de México. (1991). *Pedro Moctezuma Arquitectura y Urbanismo*. Milenio Tres Editorial, S. A. de C. V.
- Comité Internacional de la Cruz Roja y Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (2007). *Juntos por la humanidad. Proyecto de declaración*. En XXX Conferen-

- cia Internacional de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja, Ginebra, Suiza (26-30 de noviembre de 2007).
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (2022). *Medición de pobreza 2016-2020*. Coneval. [https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza\\_2020.aspx](https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza_2020.aspx) [Consulta: enero, 2022].
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (1917). Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos. Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* a 5 de febrero de 1917, con sucesivas modificaciones posteriores.
- Contreras Saldaña, M. E. (2021). *Habitando territorios de expulsión: efectos socioterritoriales en dos fraccionamientos de interés social en Ciudad Juárez, 2008-2019* [tesis de doctorado, Universidad Nacional Autónoma de México]. TESIUNAM. <http://132.248.9.195/ptd2021/enero/o8o6130/Index.html>
- Corti, M. (2018). Juarenses. En L. A. Herrera Robles y A. R. Mora Palacios (coords.), *La ciudad posible. Cambios y transformaciones en el siglo XXI* (pp. 220-238). Universidad de Quindío.
- Davis, M. (2007). *Planet of Slums*. Assoziation A.
- Davis Scott, R. L. (1984). Régimen jurídico de la industria maquiladora en México: equilibrio e integración. *Jurídica. Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, (16), 453-482. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Iberoamericana.
- De la Corte Ibáñez, L. y Giménez-Salinas Framis, A. (2018). *Crímen.org. Evolución y claves de la delincuencia organizada*. Planeta.
- Duijsens, R. (2010, junio). Desafíos humanitarios de la urbanización. *Revista Internacional de la Cruz Roja*, (878), 1-20. <https://international-review.icrc.org/es/articulos/desafios-humanitarios-de-la-urbanizacion> [Consulta: enero, 2020].
- Engels, F. (2020). La situación de la clase obrera en Inglaterra. Akal (original en alemán, *Die Lage der Arbeitenden Klasse in England*, publicado en 1845).
- Esteban Noguera, J. (1998). *Elementos de ordenación urbana*. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona; Edicions UPC.
- Fuentes Flores, C. M. y Peña Medina, S. (coords.) (2005). *Planeación binacional y cooperación transfronteriza en la frontera México-Estados Unidos*. El Colegio de la Frontera Norte; Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
- Gamboa, P. (2020, 11 de noviembre). Elaboran mapa de feminicidios en Juárez. *El Heraldo de Juárez*. <https://www.elheraldodejuarez.com.mx/policiaca/elaboran-mapa-de-feminicidios-en-juarez-4091361.html> [Consulta: abril, 2021].
- García, B. (2010). Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 3(5), 34-49. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu3-5.vmsa> [Consulta: 24 de abril, 2011]. Citado en López Estrada, 2012, p. 267.
- García Canclini, N. (1999). *La globalización imaginada*. Paidós.
- García de la Rosa, J., García Peña, A. K., y Buch Sánchez, E. (2018). *Perfil socioespacial de los homicidios en Ciudad Juárez para la intervención focalizada. Análisis desde la perspectiva de la víctima, el victimario y el lugar de los hechos*. Seguridad y Justicia de Ciudad Juárez, A. C.
- García Gómez, J. (2011, julio-diciembre). Urbanismo y programas de seguridad pública en la frontera norte de México. *Frontera Norte*, 23(46), 263-268. El Colegio de la Frontera Norte.
- Glaeser, E. (2019). *El triunfo de las ciudades*. Taurus.



- Gledhill, J. (2016). *La nueva frontera contra los pobres. La producción de la inseguridad en Latinoamérica*. Edicions Bellaterra.
- González Bustelo, M. (2012). *Narcotráfico y crimen organizado. ¿Hay alternativas?* Icaria.
- González de la Vara, M. (2009). *Breve historia de Ciudad Juárez y su región* (2ª edición). El Colegio de Chihuahua; Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
- González Herrera, C. (2007). *La frontera que viene del norte*. Taurus.
- Habitat International Coalition (2005). *Carta Mundial por el derecho a la ciudad*. Foro Social de las Américas, Quito (julio, 2004); Foro Mundial Urbano, Barcelona (octubre, 2004); Foro Social Mundial, Porto Alegre (enero, 2005). Revisión previa en Barcelona, a septiembre de 2005.
- Harroff-Tavel, M. (2010, junio). Violencia y acción humanitaria en zonas urbanas. Nuevos desafíos, nuevos enfoques. *Revista Internacional de la Cruz Roja*, (878). línea: <https://international-review.icrc.org/es/articulos/violencia-y-accion-humanitaria-en-zonas-urbanas-nuevos-desafios-nuevos-enfoques> [Consulta: enero, 2020].
- Harvey, D. (1982). *The Limits to Capital*. Basil Blackwell Publisher Limited.
- \_\_\_\_\_. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. John Hopkins University Press.
- \_\_\_\_\_. (2005). El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura. En D. Harvey y N. Smith, *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura* (pp. 29-57). Universitat Autònoma de Barcelona.
- \_\_\_\_\_. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Akal (original en inglés, *Spaces of Capital. Towards a Critical Geography*, publicado en 2001).
- \_\_\_\_\_. (2012). *El enigma del capital y las crisis del capitalismo*. Akal (original en inglés, *The Enigma of Capital and de Crises of Capitalism*, publicado en 2010).
- \_\_\_\_\_. (2013a). *Breve historia del neoliberalismo*. Akal (original en inglés, *A Brief History of Neoliberalism*, publicado en 2005).
- \_\_\_\_\_. (2013b). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal (original en inglés, *Rebel Cities. From de Right to the City to the Urban Revolution*, publicado en 2012).
- \_\_\_\_\_. (2014a). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. IAEN-Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador (original en inglés, *Seventeen Contradictions and de End of Capitalism*, publicado en 2014).
- \_\_\_\_\_. (2014b). *Guía de El Capital de Marx. Libro primero*. Akal (original en inglés, *A Companion to Marx's Capital*, publicado en 2010).
- \_\_\_\_\_. (2014c). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI (original en inglés, *Social Justice and the City*, publicado en 1973).
- Hegel, G. W. F. (2010). *Doctrina del derecho, los deberes y la religión para el curso elemental*. Biblos (original en alemán, *Rechts-, Pflichten- und Religionslehre für die Unterklasse*, publicado en 1970).
- Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ciudad Juárez (2010). *Quince años de planeación institucional, una mirada retrospectiva a los estudios y proyectos realizados por el IMIP*. IMIP.
- \_\_\_\_\_. (2016a). Diagnóstico. En *Plan de Desarrollo Urbano Sostenible, Ciudad Juárez 2016* (capítulo 1). IMIP.
- \_\_\_\_\_. (2016b). Política urbana. En *Plan de Desarrollo Urbano Sostenible, Ciudad Juárez 2016* (capítulo 2). IMIP.
- \_\_\_\_\_. (2016c). Estrategia. En *Plan de Desarrollo Urbano Sostenible, Ciudad Juárez 2016* (capítulo 3). IMIP.

- \_\_\_\_\_. (2016d). Normatividad. En *Plan de Desarrollo Urbano Sostenible, Ciudad Juárez 2016* (capítulo 4). IMIP.
- Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores. (2015). *Atlas del abandono de vivienda*. Infonavit.
- Jacobs, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Capitán Swing Libros.
- Kant, I. (2013). *Crítica de la razón práctica*. Alianza Editorial (original en alemán, *Kritik der praktischen Vernunft*, publicado en 1788).
- Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad*. Edicions 62 (original publicado en 1968).
- \_\_\_\_\_. (2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing Libros (original publicado en 1974).
- Lenin, V. (s. f.). *Imperialismo: la fase superior del capitalismo*. Edicions internacionals Sedov (original en ruso, *Империализм как высшая стадия капитализма*, publicado en 1917).
- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua (2011). Gobierno del Estado de Chihuahua. *Periódico Oficial del Estado de Chihuahua*, No. 39, del 14 de mayo de 2011.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2016). Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos. *Diario Oficial de la Federación* a 28 de noviembre de 2016.
- Laboratorio Nacional de Vivienda y Comunidades Sustentables (2019). *Estado actual de la vivienda desocupada en la zona suroriente del municipio de Juárez, Chihuahua*. LNVCS, sede UACJ.
- López Estrada, R. E. (2012, julio-diciembre). Política de vivienda social en México: el caso de una colonia periférica de Monterrey. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, (10), 262-277. Pontificia Unviersidad Javeriana.
- Lucero, F. (2019, 9 de abril). Así fue la manifestación en exigencia de justicia para Dana. *YoCiudadano.com.mx*. [Consulta: abril, 2021].
- Luxemburg, R. (s. f.). *L'acumulació del capital*. Edicions internacionals Sedov (original Edición original en alemán, *Die Akkumulation des Kapitals. Ein Beitrag zur ökonomischen Erklärung des Imperialismus*, publicado en 1913). <http://grupgerminal.org/?-q=system/files/L%27acumulaci%C3%B3delcapitalRosaLuxemburg.pdf> [Consulta: 5 de mayo, 2016].
- Mahiou, A. (2011). *La Declaración sobre el establecimiento de un nuevo orden económico internacional*. United Nations Audiovisual Library of International Law. [https://legal.un.org/avl/pdf/ha/ga\\_3201/ga\\_3201\\_s.pdf](https://legal.un.org/avl/pdf/ha/ga_3201/ga_3201_s.pdf) [Consulta: 16 de abril, 2018].
- Marfull Pujadas, A. (2017). *La llei de la plusvàlua urbanitzadora i la urbanització marginal a Sant Andreu de Palomar, Barcelona* (tesis doctoral en Geografía, dirigida por la Dra. Antònia Casellas del Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona). Autoedición.
- \_\_\_\_\_. (2020a, 19 de abril). La gestión del Covid-19, en México. *Diario Digital Nuestro País*. <https://www.elpais.cr/2020/04/19/la-gestion-del-covid-19-en-mexico/> [Consulta: enero, 2022].
- \_\_\_\_\_. (2020b, 20 de septiembre). La entelequia de la vivienda inclusiva. *Diario Digital Nuestro País*. <http://www.elpais.cr/2020/09/20/la-entelequia-de-la-vivienda-inclusiva/> [Consulta: enero, 2022].
- Marfull Pujadas, A., y García Frescas, L. (2022). Diseño y planificación de la sensación de seguridad del dominio público en Ciudad Juárez, México. En M. E. Molar Orozco, L. Muñoz Jiménez y M. Genoveva Vázquez Jiménez (coords.), *Post COVID en la Arquitectura* (pp. 31-59). Universidad Autó-

- noma de Coahuila. ISBN Impreso: 978-607-506-448-2; ISBN Digital: 978-607-506-457-4.
- Martínez Toyos, W. L. (s. f.). *Programa Nacional Fronterizo (el caso de Ciudad Juárez)*. [https://bivir.uacj.mx/bivir\\_pp/cronicas/pronaf.htm](https://bivir.uacj.mx/bivir_pp/cronicas/pronaf.htm) [Consulta: enero, 2022].
- Marx, K. (1971). *Elementos fundamentales para la crítica de la economía política (borrador) 1857-1858. Grundrisse* (3 vols.). Siglo XXI (original en alemán, *Grundrisse der Kritik der polistischen ökonomie [Rohentwurf]*), publicado en 1857-1858).
- . (1974). *La miseria de la filosofía*. Júcar (original en francés, *Misère de la philosophie. Réponse à la Philosophie de la misère de Proudhon*, publicado en 1847).
- . (2007). *El Capital. Crítica de la economía política. Libro I* (3 tomos). Akal (original en alemán, *Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie*, publicado en 1867).
- . (2010). *Manuscritos de economía y filosofía*. Alianza Editorial (original en alemán, *Ökonomisch-philosophische Manuskripte*, publicado en 1932, de un texto original escrito en 1844).
- Marx, K., y Engels, F. (2012). *Manifiesto comunista*. Alianza Editorial (original en alemán, *Manifest der Kommunistischen Partei*, publicado en 1848).
- Maya Pérez, E., Cervantes Borja, J., y Rivas Cruces, A. (2008). *Crítica a la promoción privada de grandes conjuntos urbanos habitacionales*. X Coloquio Internacional de Geocrítica “Diez años de cambios en el mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008”, Barcelona (26-30 de mayo, 2008). Citado en López Estrada, 2012, p. 267.
- Maycotte Pansza, E. (2010). *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio*. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- . (2015) La vivienda y ciudad del siglo XXI. Diez años de producción de vivienda en Ciudad Juárez, Chihuahua. En A. Ziccardi y A. González (coords.), *Habitabilidad y política de vivienda en México* (pp. 657-680). Universidad Nacional Autónoma de México. [https://www.puec.unam.mx/pdf/libros\\_digitales/habitabilidad\\_politica\\_%20vivienda\\_mexico\\_libro\\_web.pdf](https://www.puec.unam.mx/pdf/libros_digitales/habitabilidad_politica_%20vivienda_mexico_libro_web.pdf) [Consulta: enero, 2022].
- Maycotte Pansza, E., y Sánchez Flores, E. (2010, octubre). Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 5(14), 19-32.
- Monkkonen, P. (2014). The Role of Housing Finance in Mexico's Vacancy Crisis. *UCLA Ziman Center Working Paper Series*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2765658>
- Netzahualcoyotzi Luna, R., y Furlong y Zacacla, A. (2017). Plan Frontera Sur y migración forzada Mesoamericana. En H. A. Padilla Delgado, A. Furlong y Zacacla, R. Netzahualcoyotzi Luna y J. M. Sandoval Palacios (coords.), *Las fronteras: espacios estratégicos para la globalización* (pp. 343-364). Benemérita Universidad Autónoma de Puebla; Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
- Observatorio de Seguridad y Convivencia Ciudadanas del Municipio de Juárez (2010, octubre). *Ciudad Juárez 2010. Adicciones. Violencia contra las mujeres. Homicidios* [boletín núm. 4]. Organización Panamericana de la Salud; Gobierno Municipal de Juárez; UACJ; Gobierno de México; Conapra.
- Organización de las Naciones Unidas (1945, 26 de junio). Carta de las Naciones Unidas. Conferencia de las Naciones Unidas sobre Organización Internacional, San Francisco.

- \_\_\_\_\_. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos. Asamblea General de las Naciones Unidas, París.
- \_\_\_\_\_. (1969). Derecho de Tratados. Convención de Viena (23 de mayo, 1969).
- \_\_\_\_\_. (1974a). Carta de Derechos y Deberes Económicos de los Estados. Resolución 3281 (XXIX) de la Asamblea General (12 de diciembre, 1974).
- \_\_\_\_\_. (1974b). Declaración sobre el Establecimiento de un Nuevo Orden Económico Internacional. Resolución 3201 (S-VI) de la Asamblea General (1 de mayo, 1974).
- \_\_\_\_\_. (1974c). Programa de Acción sobre el Establecimiento de un Nuevo Orden Económico Internacional. Resolución 3201 (S-VI) de la Asamblea General (1 de mayo, 1974).
- \_\_\_\_\_. (1976). Declaración sobre los Asentamientos Humanos. Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, Vancouver, Canadá (31 de mayo a 11 de junio, 1976). [https://www.hlrn.org/img/documents/Vancouver\\_Declaration\\_SP.pdf](https://www.hlrn.org/img/documents/Vancouver_Declaration_SP.pdf)
- \_\_\_\_\_. (1980). Convención de Viena sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías de 11 de abril de 1980 (BOE de 3-1-1991).
- \_\_\_\_\_. (1986). Declaración sobre el Derecho al Desarrollo. Resolución 41/128 de la Asamblea General (4 de diciembre, 1986).
- \_\_\_\_\_. (1992). Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo. Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, Río de Janeiro, Brasil (3 al 14 de junio, 1992).
- \_\_\_\_\_. (1996). Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos. Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, Estambul, Turquía (3 y 14 de junio, 1996).
- \_\_\_\_\_. (2013). *World Population Prospects. The 2012 Revision. Volume II: Demographic Profiles (ST/ESA/SER.A/345)*. Department of Economic and Social Affairs. ONU.
- \_\_\_\_\_. (2014, agosto). A Word of Cities. *Population Facts (POPFacts)*, (2014/2).
- \_\_\_\_\_. (2016). *Nueva Agenda Urbana*. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), Quito, Ecuador (17 y 20 de octubre, 2016).
- ONU-Hábitat (2016). *Urbanización y desarrollo: futuros emergentes* (Reporte Ciudades del Mundo, 2016). Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
- ONU-Hábitat México (2016). *Reporte nacional de tendencias de la prosperidad urbana en México*. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/reportes-nacional-de-prosperidad-urbana-en-mexico-2019>
- \_\_\_\_\_. (s. f.). *La planificación urbana juega un papel importante en la prevención del crimen*. <https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/reduccion-del-crimen-a-traves-de-la-planificacion-y-gestion-urbana> [Consulta: octubre, 2020].
- Padilla Delgado, H. A., Furlong y Zacauala, A., Netzahualcoyotzi Luna, R., y Sandoval Palacios, J. M. (coords.) (2017). *Las fronteras: espacios estratégicos para la globalización*. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla/Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
- Pastor Ridruejo, J. A. (2017). *Curso de derecho internacional público y organizaciones internacionales*. Tecnos (Grupo Anaya, S.A.).
- Pfanner, Toni (2010, junio). Violencia urbana. *Revista Internacional de la Cruz Roja*, (878). <https://international-review.icrc.org/es/articulos/editorial-violencia-urbana> [Consulta: enero, 2020].

- Política Nacional de Suelo (2020). Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos/Instituto Nacional de Suelo Sustentable.
- Popper, K. R. (1980). *La lógica de la investigación científica*. Tecnos (Grupo Anaya) (original en alemán, *Logik der Forschung*, publicado en 1934).
- \_\_\_\_\_. (1989). *Conjeturas y refutaciones: el desarrollo del conocimiento científico*. Paidós Ibérica.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024. (2019, 12 de julio). Presidencia de la República. *Diario Oficial de la Federación*. [https://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5565599&fecha=12/07/2019](https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5565599&fecha=12/07/2019) [Consulta: febrero, 2022].
- Programa Nacional de Vivienda 2019-2024 (2019). Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos; Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih. (2016, 24 de diciembre). Gobierno del Estado de Chihuahua. Anexo al *Periódico Oficial del Estado de Chihuahua*, No. 103.
- Rodríguez Benot, A. (2017). Introducción al Derecho internacional privado. En A. Rodríguez Benot (coord), *Manual de derecho internacional privado* (pp. 17-40). Tecnos (Grupo Anaya).
- Rodríguez Sosa, M., y Sánchez Flores, E. (2020). *Densificación sustentable y habitable. Viabilidad urbana, económica y sociocultural*. Colofón.
- Salazar Gutiérrez, S. (2015). *La cárcel es mi vida y mi destino. Producción sociocultural del castigo. La vida del joven en prisión*. Frotera Abierta; CLACSO; UACJ.
- Sánchez, L., y Salazar, C. (2011, noviembre). Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el censo de población 2010. *Coyuntura Demográfica*, (1), 66-72.
- Sandoval Palacios, J. M. (2017). "La frontera Estados Unidos-México como espacio global o transnacional". En H. A. Padilla Delgado, A. Furlong y Zacula, R. Netzahualcoyotzi Luna y J. M. Sandoval Palacios (coords.), *Las fronteras: espacios estratégicos para la globalización* (pp. 45-104). Benemérita Universidad Autónoma de Puebla/ Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
- Santiago Quijada, G. (2013). *Políticas federales e intervención empresarial en la configuración urbana de Ciudad Juárez, 1940-1992*. Universidad Autónoma de Ciudad Juárez; El Colegio de Michoacán.
- Sassen, S. (1991). *La ciudad global*. Universidad de Buenos Aires (original en inglés, publicado en 1991).
- \_\_\_\_\_. (1995). La ciudad global: una introducción al concepto y su historia. *Brown Journal of World Affairs*, 11(2), 27-43.
- \_\_\_\_\_. (2015). *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global*. Katz Editores.
- Schumpeter, J. A. (1984). *Capitalismo, socialismo y democracia*. Folio (primera edición en inglés, *Capitalism, Socialism and Democracy*, publicada en 1942).
- Smith, A. (1776). *The Wealth of Nations*. W. Strahan & T. Cadell.
- Smith, N. (2020). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio*. Traficantes de Sueños (original en inglés, publicado en 1984).
- Sombart, W. (2019). *Modern capitalism*. K A Nitz (primera edición de 1928).
- Stadler, F. (2011). *El Círculo de Viena. Empirismo lógico, ciencia, cultura y política*. Fondo de Cultura Económica.
- Stadler, F., y Uebel, Th. E. (eds.) (2012). *Wissenschaftliche Weltauffassung. Der Wiener Kreis. Hrsg. vom Verein Ernst Mach. (1929)*. Springer.
- Ugalde, V. (2021). La coordinación institucional del ordenamiento territorial en México. *Revista de Geografía Norte Grande*, (47), 105-120. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022010000300006> [Consulta: enero, 2022].

- Zapata Salcedo, J. (2014). Globalización urbana y ciudades globales. Las transformaciones y heterogeneidades espaciales de las ciudades contemporáneas. *Entorno Geográfico*, (10), 32-43. <https://doi.org/10.25100/eg.voi10.3648>
- Valdivia, G., y Calderón, G. (1989). La vivienda precarista: urbanización de subsistencia. *Nóesis. Revista Dirección General de Investigación y Estudios Superiores*, 18(36), 16-33.