

7. La Tierra Vacante como activo social a través de la plusvalía

ANDREA MORALES HERNÁNDEZ*

PEDRO MARTÍNEZ OLIVAREZ**

LEONARDO DANIEL RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ***

HERNÁN BRIZUELA CASIMIR****

DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.295.07>

Resumen

Este capítulo hace una primera exploración en los tipos de Tierra Vacante para la realización de proyectos urbanos que permitan mejorar el desarrollo y la calidad de vida urbana de los pobladores de los polígonos de la zona de monumentos de la ciudad de Xalapa, Veracruz, enfocada en aquella que se puede leer mediante el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial vigente, identificando para ello los elementos que le otorgan plusvalía y que permiten que ese suelo vacante se considere un activo social para financiar proyectos en la ciudad. Mediante este ejercicio de identificación y ubicación se pretende resaltar su importancia de ponerla al servicio de la población, incentivando acciones que la coloquen como un activo social en torno al derecho a la ciudad, lo que se puede lograr mediante la retribución de la plusvalía en favor de los recursos municipales para el mantenimiento de los equipamientos, servicios e infraestructuras públicas, con la libertad de ele-

* Maestra en Arquitectura. Dictaminadora para la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Veracruz, México.

** Doctor en Diseño y Estudios Urbanos. Profesor-investigador en la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4629-4975>

*** Doctor en Desarrollo Regional Sustentable. Docente de Asignatura en la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9214-3225>

**** Maestro en Lenguaje y Educación. Candidato a Doctor en Investigación Educativa en el Centro Veracruzano de Investigación y Posgrado, México.

gir aquellas que son primordialmente necesarias para un desarrollo urbano sustentable, acorde a los propios requerimientos del lugar, sin pasar por las restricciones de dependencia de los recursos económicos federales y estatales. Además, se enfatiza la urgente necesidad del reconocimiento de la Tierra Vacante como un activo social que represente oportunidades de mejora de las condiciones de vida urbana, coadyuvando a frenar su adquisición por especuladores inmobiliarios que la pongan a su propio beneficio sirviéndose de la infraestructura pagada con recursos públicos.

Palabras clave: *derecho a la ciudad, Tierra Vacante, plusvalía, activo social.*

Introducción

La Organización de las Naciones Unidas (ONU) estimó que en 2024 la población mundial llegó a 8 200 millones de personas, proyectando que, para el 2080, la cifra llegará a 10 300 millones, por lo que se plantea que para el año 2050, el 60 % de la población mundial vivirá en las áreas urbanas (ONU, 2024). En este contexto de aumento de la urbanización, las políticas neoliberales implementadas en torno a la ocupación del suelo han generado desigualdades sociales y económicas contradiciendo a los principios del derecho a la ciudad que tiene la población residente de las ciudades al provocar altos costos del suelo al centro de las ciudades y otras zonas de exclusividad de la ciudad. Menciona Benlliure:

Los precios altos del suelo tienen impactos tanto en el área donde se ubica como en el resto de la urbe, generando exclusión social, aumento de los precios de las propiedades, modificación a los usos del suelo, incremento de los desplazamientos y recorridos centro-periferia, reduciendo el cumplimiento de los Derechos a la ciudad y por tanto reflejándose en baja calidad de vida urbana para la población y su impacto negativo al medio ambiente. (PUEC UNAM, 2024)

La poca posibilidad de acceder al suelo urbano por el grueso de la población, así como la preferencia obligada por la periferia donde reside la

mayoría de las personas que utilizan el centro de la ciudad u otras partes lejanas de la misma en su cotidianidad, por un lado, por la oferta de suelo a bajo costo, pero con menor calidad de infraestructuras, y, por el otro, por la ubicación de zonas residenciales y comerciales que reciben y sirven a estratos sociales altos, ha dado pie en parte al abandono de la población de los centros históricos de las ciudades donde aún se concentran la mayoría de los negocios y del suelo con la mayor dotación de infraestructura.

Frente a esto, los gobiernos municipales y estatales se enfrentan a la escasez de recursos económicos, tanto en cantidad como en libertad para invertirlo en obras públicas. Por ello, es urgente generar recursos económicos propios y planificar y programar obras orientadas a lograr un mayor beneficio para la ciudad, el territorio y la población urbana.

Derecho a la ciudad y planeación urbana, vínculos conceptuales

El derecho a la ciudad es un término impulsado por el sociólogo francés Henry Lefebvre en la década de 1960. En su libro *El Derecho a la Ciudad* (2017) defiende el hecho de que toda la sociedad urbana goce de los beneficios y cualidades de la vida urbana, basado en la realidad urbana de la posguerra, donde el crecimiento exponencial de la superficie de las ciudades y su falta de planeación eran ya notables en una era en la que, además de la industrialización acusante, los grupos marginados vivían en lo que él llamaba los distritos fronterizos, zonas donde se carecía de acceso y gozo de las “amenidades” de la ciudad. Así, Lefebvre definía (2017): “El derecho a la ciudad es la libertad de crear y rehacer nuestras ciudades y a nosotros mismos, es, quiero afirmar, uno de los derechos humanos más preciados y, al mismo tiempo, más desatendidos”.

Aun así, Lefebvre defendía las ciudades de antaño, puesto que consideraba que:

[...] estaban formadas por diversos centros urbanos de vida social y política, con un carácter orgánico de comunidad del pueblo que apoyaba a comerciantes, artesanos, campesinos, donde se acumulaban riquezas, conociemien-

tos, técnica, obras de arte y monumentos, y se poseía un sentimiento de pertenencia. Ese tipo de ciudad era en sí misma una obra con valor de uso, de placer y prestigio. (Pacheco, 2021, p. 51)

En la década de 1990, el término sería retomado por geógrafos, planificadores urbanos y teóricos sociales, principalmente. Entonces, se replanteó y se le dotó con otros matices por los sucesos en las ciudades, producto de las políticas neoliberales implantadas que han coadyuvado a incrementar los niveles de pobreza, segregación y desigualdad social. Es así como David Harvey, geógrafo y teórico social británico, sostiene que el derecho a la ciudad no se refiere únicamente a quienes viven en las periferias ni al derecho individual de acceder a los recursos urbanos, sino que es un derecho común, donde los integrantes de la ciudad transforman para bien su urbe al reconfigurar los procesos de urbanización, dado que hoy en día las diferencias que se generan no sólo se focalizan en las periferias de las ciudades.

Existe una dicotomía no reconocida entre lo que es el derecho y la realidad; el primero hace referencia a la norma, mientras que el segundo alude a lo que se vive en la cotidianidad. Es así como los asuntos sociales (la realidad) se vuelven jurídicos (normas), y lo jurídico (el derecho) se vuelve un proceso social (Azuela, 2024). Tenemos entonces que la ciudad es un “orden” cargado de reglas jurídicas, desde la propiedad del suelo y denominaciones del suelo, tales como espacio público, espacio privado, entre otros.

Aunque la realidad nos hace ver que las políticas y modelos de desarrollo implementados en las ciudades, sobre todo en aquellas tercermundistas, nos han llevado a desigualdades beneficiando solamente a unos cuantos con la disponibilidad económica para acceder a los beneficios urbanos, el derecho a la ciudad como una utopía social nos permite pensar en un mundo mejor donde se erradique la privatización de los procesos y servicios públicos. Por lo anterior, el derecho a la ciudad es posible para los habitantes de las ciudades en aras del pleno derecho a un patrón de vida adecuado. En el artículo 1º de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (CMCD) se menciona que:

Las ciudades, en corresponsabilidad con las autoridades nacionales, se comprometen a adoptar medidas hasta el máximo que los recursos disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas y normativas, la plena efectividad de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales, sin afectar su contenido mínimo esencial. (Cuadernos Geográficos, 2013, p. 370)

Por otra parte, en el artículo 2º de la misma CMDC se señala que la realización de proyectos e inversiones deben de ser en beneficio de la ciudad y de sus habitantes con criterios de equidad distributiva. Además, todos los ciudadanos, sin restricción alguna, tienen derecho a participar en la propiedad del territorio urbano dentro de parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales sustentables, priorizando la implementación de políticas públicas urbanas con enfoque en el interés social sobre el derecho individual de la propiedad. Además, y de manera muy importante, se reconoce el derecho que tienen los ciudadanos a participar de las plusvalías generadas por la inversión pública, que es capturada por los privados sin haber efectuado ninguna acción sobre la propiedad (Cuadernos Geográficos, 2013).

En México se cuenta con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), donde se enuncian los principios y objetivos para cumplir con lo dictado en la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. Es así como en el artículo 115º se le otorga poder a los municipios para desarrollar sus propios trabajos, sus propias políticas y obras públicas para la ciudadanía. De la CPEUM se da origen a la Ley General de Asentamientos Humanos, encargada de la planeación urbana del país y sus diversos instrumentos de planeación que van desde los proyectos de nación, estado, municipio, zona metropolitana hasta los sectoriales.

En la actualidad, debido a los procesos urbanos donde la expansión espacial de las ciudades se da por la expulsión de la población a zonas más accesibles económicamente, así como por la población que ocupa transitoriamente estas áreas para su incorporación al área urbana con mejores condiciones, así como la ubicación de fraccionamientos habitacionales para personas de mayor nivel económico que buscan predios de mayor tamaño y condiciones ambientales facilitando su traslado al centro urbano median-

te automóviles particulares, se generan mayores costos económicos en la introducción, dotación y mantenimiento de servicios a estas zonas. Además, se duplican los esfuerzos y recursos económicos en el mantenimiento de las infraestructuras de los centros de las ciudades, que se asocian a menor capacidad y sirven a un número menor de residentes, siendo sus principales usuarios personas que no viven en esas zonas y deben trasladarse hasta ahí.

Tierra Vacante y expansión urbana, oportunidad social

La expansión física con bajas densidades y espacios intersticiales con tierra ociosa sin uso definido sigue siendo una problemática en las ciudades. Mucha de esta tierra ociosa tiene a los dueños en espera del incremento del valor del suelo, lo que alimenta la especulación de lo que podemos llamar Tierra Vacante. Esta especulación, alimentada a su vez por la desigualdad y el desequilibrio en el acceso a tierra urbana, aumenta la segregación socioespacial a la que se suma un mercado inmobiliario “desregulado y abusivo” que no repara en la calidad de vida que oferta a sus actuales y futuros pobladores por lo costoso y riesgoso que resulta incorporarlos a la vida urbana.

La Tierra Vacante, sin embargo, representa también la oportunidad de generar proyectos que ayuden a elevar la calidad de la vida urbana, permitiendo reformular las formas de crecimiento de la zona de la ciudad donde se encuentren respaldadas por los instrumentos, planes y programas de planeación y desarrollo urbano, reorientando las inversiones públicas y privadas en sus diferentes plazos, lo que genera una dinámica de reciclaje de tierra urbana para dar paso a tierras productivas y/o residenciales que requieren la mayoría de las ciudades.

Autores como Cortizo (2018) reconocen que la Tierra Vacante recibe diferentes denominaciones según investigadores de distintos países, tales como: tierras sin uso, vacíos urbanos, baldíos, espacios libres, vacantes latentes, tierras de engorde, con el concepto en común de “vacío”, aunque cada uno de los anteriores conceptos con sus características particulares, donde el suelo urbano carece de un uso efectivo. Por su parte, De Araujo (2004)

menciona que la Tierra Vacante, además de las múltiples definiciones, también puede ser de diferentes tipos, tamaños y ubicaciones, por lo cual diferentes tramos de suelo urbano se encuentran sin uso o, en el mejor de los casos, no alcanzan aún el mayor potencial de uso. Por lo que podemos reconocer tres principales prototipos de Tierra Vacante:

- Suelo sin uso definido.
- Suelo sin uso de potencial deseado.
- Suelo sin uso de potencial deseado frente a las necesidades sociales.

Origen de la Tierra Vacante

Según De Araujo (2004), el origen de la Tierra Vacante está ligado con el decaimiento de la industria metalúrgica y naval al dejar en desuso grandes predios donde se asentaba la infraestructura de las ciudades industriales, lo que además dio pauta a zonas altamente insalubres. Aquí podemos agregar que, en el caso de ciudades como Xalapa, en el estado de Veracruz, México, el declive del sector agropecuario y en particular de ciertos cultivos como el café, donde se construyeron enormes inmuebles para el proceso de su secado y actualmente están en desuso, fueron génesis de suelo urbanizable con su consecuente aparición de baldíos y tierras en desuso a manera de Tierra Vacante.

Problema de la Tierra Vacante urbana

En menor o mayor grado encontramos Tierra Vacante dentro de las ciudades y podríamos traducir que esto implica contar con espacios que darían solución a diversas problemáticas que presentan las ciudades. Esto es más fácil de decir que de llevar a cabo, dado que dicho suelo se encarece primero debido a su ubicación, por lo que es más factible encontrar Tierra Vacante en las zonas periféricas de las ciudades que en las zonas céntricas, siendo que son estas últimas las que se encuentran dotadas de mayores servicios, equipamiento e infraestructuras, aun cuando su estado de conservación

puede presentar diversos grado de deterioro. El problema no sólo es la relación oferta vs. demanda de la Tierra Vacante, sino conocer las razones por las cuales se mantuvo en este estatus, ya que no siempre se debe por razones de precio y motivos de engorda.

En la tabla 7.1 se observa la propuesta para abordar el reconocimiento de la Tierra Vacante dadas sus características. En la tabla se identifican características de acuerdo a si existen muchas o pocas áreas en la zona estudiada, sus rasgos físicos, si son de pequeñas o grandes dimensiones, el estatus, su ubicación dentro de la ciudad, ya sea en el centro y características de la zona o en la periferia de la misma, el tipo de tenencia y su propietario, tiempo que lleva como Tierra Vacante, si tiene o no un uso actual, así como el tipo de uso y, por último, las condiciones económicas y sociales para su posible éxito en su uso y desarrollo. Partimos entonces de la idea de que la Tierra Vacante tiene que ver con la especulación de tierras que se da a través de los instrumentos de planeación o anuncio de grandes inversiones para el desarrollo de una zona de la ciudad que lleva a los especuladores inmobiliarios a adquirir grandes extensiones de terrenos y que al no llevarse a cabo las acciones por los gobiernos, los desarrolladores echan atrás los planes de inversión en la zona, dando pie a que otro tipo de usuarios se quede en el sitio, esto es, personas que ocupan el suelo a bajos costos y con pocas infraestructuras, generando vacíos entre estos asentamientos y la ciudad.

Otra forma ha sido el desarrollo de los ejidos que, legalmente, no tienen por qué ser regidos por un instrumento de planeación y crecen a expensas de decisiones que no tienen que ver con el desarrollo urbano, sino por decisiones de la sociedad comprometiendo su crecimiento. También incluimos zonas que tienen muchas restricciones para su uso, ya sea por ser edificios de alto valor histórico, entre otras, dando pie a Tierra Vacante en zonas céntricas de la ciudad donde el costo de la tierra es alto para la mayoría de las personas.

Se puede reconocer también como Tierra Vacante a los inmuebles públicos en desuso, como exoficinas, puertos, estaciones, lugares de culto, o aquellos que han quedado inutilizados por usos previos con materiales contaminantes o por encontrarse cerca a dichos usos. La Tierra Vacante subutilizada incluye predios cuyos propietarios no tienen el capital suficiente

Tabla 7.1. *Síntesis sobre características de Tierra Vacante*

Cantidad	Presente en altos porcentajes	
	Presente en bajos porcentajes	
Tamaño	Pequeñas	
	Grandes	
Estatus	Desarrollada legalmente	
	Con posibilidad de densificación	Bajas densidades Edificaciones abandonadas
	Con restricción legal a la ocupación (reserva ecológica, etcétera)	
	Ocupada informalmente	
	Terrenos abandonados por industrias contaminantes*	
Ubicación	Áreas céntricas/abandonadas/deterioradas	
	Áreas periféricas	
Tenencia		Gobierno central
	Tierras públicas	Gobierno regional Gobierno local
		Individual
	Tierras privadas	Corporación de desarrollo Comunitaria (ejido)*
	Propietario desconocido	
	Nunca antes desarrollada	
Tiempo de permanencia como vacante	Vacante reciente	
	Vacante de largo plazo	
	Sujeto a cambio de concepto	Considerada no edificable en el pasado (topografía) Considerada no interesante para desarrollo en el pasado (presión de demanda)
Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)	
	Subutilizada en términos de su mejor o más rentable uso	
	Residencial	
Asignación	Comercial/industrial	
	Preservación ambiental/histórica/cultural	
	Fácilmente desarrollable	
Condición	Requiere grandes inversiones en rehabilitación, descontaminación, implantación de infraestructura, etcétera	

Nota: * término adaptado por esta autora para el fenómeno en español.
Fuente: De Araujo (2004).

para acrecentar la densidad de este u ocupar su suelo con usos más afines al mejor desarrollo de la ciudad.

Así, la ventaja de contar con Tierra Vacante dentro de las ciudades es que se tienen espacios con la posibilidad de ser intervenidos, los cuales podrían ayudarnos a construir ciudades más justas y equilibradas en pro de la población urbana, siguiendo estrategias que tengan como fin la cohesión social.

Suelo y plusvalía

Según la CMDC, los ciudadanos tienen derecho a participar de las plusvalías generadas por la inversión pública que es capturada por los privados sin haber efectuado ninguna acción sobre la propiedad. En sus orígenes, el valor del suelo estaba dado por la ubicación y el nivel de fertilidad, puesto que se ocupaba para la producción de alimentos y entre más fértil era este mayores y mejores cosechas proveía.

En la actualidad, en un mundo netamente urbano, el suelo es más un insumo para la producción de vivienda e infraestructura que para las producción de alimentos, por lo que su precio se ve impactado por las amenidades que este ofrece, es decir, infraestructuras y servicios que el gobierno introduce además de los equipamientos públicos, que, sumados a los comercios y acciones de particulares, influyen en el precio final de los inmuebles. Por ello, muchas veces el valor de la tierra tiene poco que ver con lo invertido por el propietario de un predio.

Parafraseando a Karl Marx, los humanos sólo somos poseedores, usufructuarios del suelo del que la naturaleza se encargó de generar, de él nos servimos y, por lo tanto, debemos de tener conciencia del mejor de sus usos para heredarlo igual o mejorado a las generaciones futuras. En la actualidad, los precios de suelo en su mayoría son precios monopólicos, ya que alcanzan cifras para aquellos que pueden comprar y no para quienes necesitan comprar, por lo que siendo la naturaleza de las rentas del suelo la diferencial, absoluta y monopólica, esta última es generadora de segregación social y espacial.

Autores como Benlliure (PUEC UNAM, 2024) manejan a la plusvalía como la diferencia entre el precio original del suelo y su costo para la venta, el cual es modificado por acciones de mejoras, ya sea dentro o fuera del predio, donde, como ya se mencionó, la mayoría de las veces las acciones son realizadas al exterior de los terrenos con inversiones que no fueron hechas por los propietarios y de las cuales se excusan para aumentar el precio de venta.

Es así como las inmobiliarias aumentan el precio del suelo al enganchar a sus compradores con que les venden plusvalías, cuando esta se va dando con el paso del tiempo de forma natural, por lo que nos atrevemos a afirmar que lo que venden son servicios, equipamientos e infraestructura, plusvalía elaborada en poco tiempo que de entrada ofrece mejor calidad de vida urbana que en otras partes de la ciudad.

El mismo Benlliure (PUEC UNAM, 2024) ha registrado el aumento disparatado en los precios del suelo en la ciudad, principalmente en zonas del centro de CDMX, donde, a lo largo del tiempo, la venta de los mismos predios particulares ha pasado en cierto periodo de \$15 000 a \$46 000 y hasta \$201 400 por m², lo que se traduce como especulación inmobiliaria que encarece la vida en las zonas centrales. Hoy en día es común encontrar inmuebles que parecen de uso habitacional y que en realidad son usados para alquiler de corto plazo, los llamados Airbnb.

Lo anterior nos lleva a pensar que se requiere la identificación de suelo ocioso para generar una bolsa de suelo disponible para acciones que sirvan a la población y desaliente la especulación inmobiliaria. Dicha bolsa se conformará con Tierra Vacante, que por sus características y particularidades deberá acompañarse de un marco legal regulatorio, mecanismos de inversión y reinversión, e implementación de programas de uso del suelo que aliente su fin social en aras del derecho a la ciudad, por lo que será oportuno priorizar la ocupación de suelo en el centro de la ciudad, priorizando el uso habitacional para personas con ingresos medios y bajos, la presencia de espacios públicos de calidad y el impulso de actividades productivas que detonen el empleo local. Así, la Tierra Vacante pasará a ser un activo social.

Si bien el término *activo* es comúnmente utilizado en materia de finanzas y contabilidad haciendo referencia a lo que tiene una empresa por su definición, puede ser adaptado para este estudio. En este sentido Arévalo (2021) menciona que son todas las cosas de valor, tangibles o intangibles,

que son propiedad de la persona o empresa y que se pueden representar en dinero. En cuestiones urbanas podríamos considerar como activos sociales a la propiedad raíz común, un banco de suelo de Tierra Vacante, por ejemplo. Además, Robert Kisoyaki (PUEC UNAM, 2024) dice que los activos tienen una característica peculiar, deben generar ingresos, por lo que al arrendar un terreno se percibe una cantidad mensual por tal concepto, lo que lleva a que este bien sea un activo, dejando claro que si se tiene un terreno en el cual hay que pagar servicios y no se generan ganancias deja de ser activo.

Tabla 7.2. *Activos por su función*

<i>Nombre</i>	<i>Categoría</i>	<i>Descripción</i>
En función del uso que se le da	Corrientes	Son los que se utilizan para vender y generar liquidez inmediata.
	No corrientes	Son los que se ocupan para generar beneficios sin deshacerse de ellos.
En función de su promedio de vida	Corto plazo	Permanece poco tiempo en la empresa.
	Largo plazo	Permanece por un largo tiempo en la empresa.
En función de su intangibilidad	Tangibles	Los que se pueden percibir a través de los sentidos.
	No tangibles	No son palpables.

Fuente: Elaboración propia con datos tomados de Faster Capital (2024). Activos Sociales. <https://fastercapital.com/es/palabra-clave/activos-sociales.html>

Siguiendo las pautas de Faster Capital (2024), es importante elaborar un análisis de riesgo de los activos sociales para dar a conocer a sus partes (individuos, organizaciones, sociedades) el valor social de sus activos con el fin de mejorarlos, vislumbrar adversidades y conflictos sociales (desigualdad, discriminación, violencia) con posibles resoluciones. Es importante identificar tanto los activos tangibles, como la ubicación geográfica, el tipo, el tamaño y sus potencialidades, como los no tangibles, entre los que se encuentran las relaciones sociales, la accesibilidad, la integración e interacción social, para tomar mejores decisiones de su potencial uso.

Caso centro histórico de la ciudad de Xalapa, Veracruz

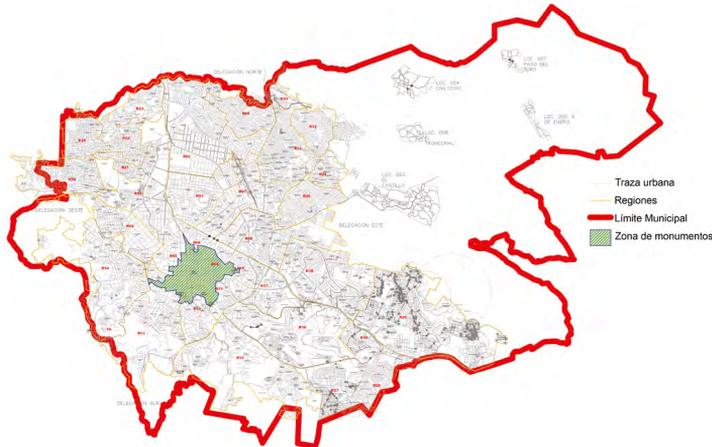
Para el caso de estudio se utilizará al centro histórico de la ciudad de Xalapa, siguiendo la pauta de que los centros de las ciudades están provistos con

el mayor número de servicios públicos, para lo cual el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial de Xalapa (2021) será el instrumento para tomar datos para este estudio.

La ciudad de Xalapa es la capital del Estado de Veracruz, uno de los 10 estados que más aportan al producto interno bruto (PIB) del país (Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI], 2022) y que en conjunto con municipios aledaños conforman una de las 74 zonas metropolitanas con las que cuenta México. Tan sólo en el municipio, en el año 2020 se contaba con una población de 488 531 habitantes distribuidos en 124.38 km² (INEGI, 2020).

Desde 1990, la Federación promulgó que su centro urbano contenga dos polígonos con restricciones debido a su declaratoria como zona de monumentos con el fin de preservar sus características históricas. Y comprende un área de 0.33 km² conformada por diversas vialidades y 28 manzanas con diferentes usos del suelo (Gobierno de México, 1990).

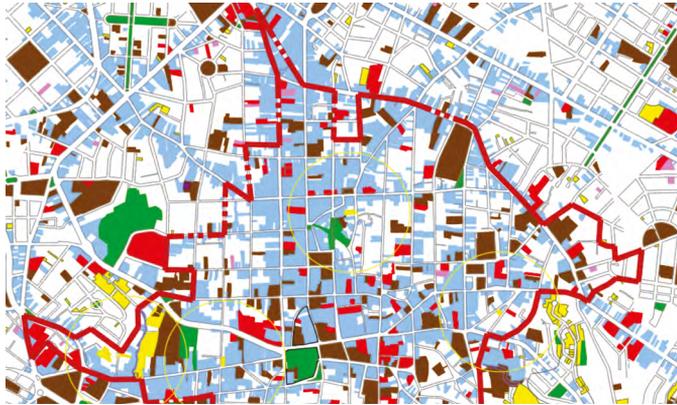
Mapa 7.1. Zona de monumentos respecto al municipio de Xalapa



Fuente: Elaboración propia.

El mapa 7.2 indica visualmente el poco número de predios y el volumen de Tierra Vacante en el centro histórico de Xalapa, donde el mayor volumen se concentra en una zona de acceso vehicular complicado. Se ubicaron 17 predios baldíos, 13 en la zona del polígono A con una superficie de 13 516.17 m² y cuatro en la zona del polígono B con 2 299.85 m², lo que en total arroja 15 816 m² de Tierra Vacante producto de lotes baldíos (véase la tabla 7.3).

Mapa 7.2. Usos del suelo en la zona de monumentos, donde se encuentra poco terreno baldío



Fuente: Carta de Usos del Suelo del PMOT (2021).

Tabla 7.3. Tierra Vacante por polígono en el centro histórico de Xalapa

<i>Simbología</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Uso</i>	<i>Polígono</i>	<i>m²</i>	<i>Superficie</i>
A	C. Madero	Habitacional	A	673.56	
B	C. 6ª de Juárez	Habitacional	A	265.97	
C	Úrsulo Galván	Mixto	A	505.99	
D	Úrsulo Galván	Equipamiento		200.32	
E	Santos Degollado	Habitacional	A	321.83	
F	Úrsulo Galván	Habitacional	A	511.99	
G	Zona de 6ª de Juárez	Mixto	A	1867.89	13 516.17
H	Zona de 6ª de Juárez	Habitacional	A	5743.39	
I	Zona de 6ª de Juárez	Equipamiento	A	672.83	
J	Zona de 6ª de Juárez	Mixto	A	58.65	
K	Zona de 6ª de Juárez	Mixto	A	280.57	
L	Zona de 6ª de Juárez	Habitacional	A	49.43	
M	Zona de 6ª de Juárez	Habitacional	A	2 1270.87	
N	Zona de C. Emiliano Zapata	Habitacional	B	1 270.87	
O	Zona de C. Emiliano Zapata	Habitacional	B	533.43	2 299.85
P	C. Díaz Mirón	Habitacional	B	276.68	
Q	Privada de Basurto	Habitacional	B	218.57	
					15 816.02

Fuente: Elaboración propia con datos tomados de la Carta de Usos del Suelo del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial de Xalapa (PMOT) (2021).

Descripción de los polígonos identificados como Tierra Vacante debido a su uso como baldío

Para este documento, utilizaremos los lotes identificados como baldíos en la carta de Usos del Suelo del PMOT (2021), ya que representan el primer acercamiento a la Tierra Vacante del centro histórico de la ciudad. A continuación, describiremos los polígonos encontrados utilizando la matriz de De Araujo (2004), complementándola con otros datos importantes para este estudio.

La mayor parte de la tierra está destinada a uso habitacional o mixto y es de propiedad privada. Los predios de mayor dimensión se encuentran cercanos a las vialidades principales de la ciudad, aunque con una limitante grande, que es el acceso, sobre todo el vehicular. El resto de los predios se encuentran en zonas estratégicas y de fácil acceso, y casi en su totalidad han tenido un uso previo, aunque desde hace varios años presentan característica de baldíos.

Conclusiones

Este ejercicio representa un primer paso para identificar la Tierra Vacante del centro histórico de Xalapa. Sin duda, constituye un acercamiento a su ubicación, y durante su desarrollo se ha identificado la necesidad de evaluar físicamente la zona de estudio, a fin de establecer una bolsa de suelo más real.

Referencias

- Arévalo, D. (2021). *Activos: Qué son y cuáles son los tipos que existen*. TRIBUTI. Finanzas Personales. <https://www.tributi.com/mis-finanzas-personales/que-son-los-activos-y-cuales-son-los-tipos-de-activos-en-finanzas-personales>
- Azuela, A. (2024). *Conflicto urbano*. [Conferencia de un curso en línea].
- Borrero, O. (2018). *Economía urbana y plusvalía del suelo*. Biblioteca de la construcción. Bhandar Editores / Cámara Mexicana de la Industria y la Construcción.
- Coordinación ejecutiva de Vivienda y Desarrollo Urbano (28 de febrero de 2023). *Polí-*

- ticas de ocupación de predios vacíos en ciudades mexicanas.* Alfonso Iracheta. Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.
- Cortizo, D. (2018). *Tierra Vacante y Expansión Urbana. Aporte teórico metodológico para una futura intervención desde un enfoque sostenible. El caso del partido de la Plata.* [Tesis para obtener el grado de Magister en Cs del Territorio. Universidad Nacional de La Plata.]
- Cuadernos Geográficos. (2013). *Carta Mundial de los Derechos de la Ciudad*, 52(1), 368-380. <https://www.redalyc.org/pdf/171/17128112016.pdf>
- De Araujo Larangeira, A. (2004). *Tierra Vacante en las ciudades de América Latina: desafíos y oportunidades.* <https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/tierra-vacante-en-las-ciudades-de-america-latina-full.pdf>
- Gobierno de México. (1990). Diario Oficial de la Federación. 19 de diciembre de 1990. <https://sic.cultura.gob.mx/documentos/1815.pdf>
- Faster Capital. (2024). *Análisis de riesgo de activos y como cuantificar y mitigar la incertidumbre y variabilidad de sus activos.* <https://fastercapital.com/es/contenido/Analisis-de-riesgo-de-activos--como-cuantificar-y-mitigar-la-incertidumbre-y-variabilidad-a-d-d-e-s-u-s-s-a-c-t-i-v-o-s-.html#ejemplos-del-mundo-real-de-an-lisis-de-riesgo-de-activos.html>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2022). *Producto Interno Bruto por Entidad (PIBE) 2023.* [Comunicado de prensa 774/23]. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2023/PIBEF/PIBEF2022.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2020). *Censo Nacional de Población y vivienda 2020.* <https://www.inegi.org.mx/app/cpv/2020/resultadosrapidos/default.html?texto=Xalapa>
- Gobierno de México. (2023). *Consejo Nacional de Población (CONAPO), el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). Metrópolis de México 2020.* <https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=702825007073>
- H. Ayuntamiento de Xalapa. (2021). *Programa Municipal de Ordenamiento Territorial de Xalapa, Veracruz.*
- Iracheta, A. (2018). *Tierra Vacante. Vivienda INFONAVIT*, 3(1), 54-57. <https://infontit.smart-ed.mx/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.pl?id=ce368ee785c1d43913b8dbfb34ad9140>
- Lefebvre, H. (2017). *El Derecho a la ciudad.* Alianza. <https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/9788411486415.pdf>
- Organización de las Naciones Unidas. (11 de julio de 2024). *La población mundial llegará a un máximo de 10 300 millones este siglo.* Departamento de Asuntos Económicos y Sociales. <https://www.un.org/es/desa/la-poblaci%C3%B3n-mundial-llegar%C3%A1-un-m%C3%A1ximo-de-10300-millones-en-este-siglo>
- Pacheco, V. (2021). *El Derecho a la ciudad como Derecho Humano. Revista de la facultad de Derecho, LXXI(279).* <https://generaconocimiento.segob.gob.mx/sites/default/files/document/biblioteca/540/20221101-el-derecho-la-ciudad-como-derecho-humano.pdf>

- Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México. (28 de noviembre de 2024). *Valor, Precio o Plusvalía*. [Video]. YouTube.
- Salazar, C. (Coord.) (2012). *Suelo y Mercado en Latinoamérica*. Centro de Estudios Demográficos y Ambientales, El Colegio de México.
- Smolka, M., y Laura, M. (Eds.) (2010). *Perspectivas Urbanas. Temas críticos en políticas del suelo en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Ziccardi, A. (Coord.) (2012). *Ciudades del 2010. Entre la sociedad del Conocimiento y la Desigualdad Social*. Universidad Nacional Autónoma de México.