

Vacant urban lands in the north of the city of Colima

Terrenos urbanos baldíos en la zona norte de la ciudad de Colima

José E. Ramírez-Arenas^{*1}, María P. Ramírez Rivera¹, and Dora A. Correa-Fuentes¹

¹Departamento de posgrado, Tecnológico Nacional de México, campus Colima,
Av. Tecnológico No. 1 Villa de Álvarez, A.P. 10 y 128, C.P. 28976, Villa de Álvarez, Colima.
{g2046022,pilar.ramirez, dora.correa}@colima.tecnm.mx

Abstract

Urban vacant land are a land area within the urban layout of cities that has no buildings and has not been used properly. This phenomenon develops in growing cities all over the planet, the lack of regularization and territorial ordering has led to the appearance of these intra-urban gaps. This research analyzes a representative group of vacant lots found in the northern part of the city of Colima to analyze their quantitative and qualitative characteristics to understand their growth and direct dynamism with the rest of the city. The project was carried out based on the existing cartography on vacant urban lands made in 2012 by the Planning Institute for the municipality of Colima (IPCO) and some updates through population and housing censuses carried out by the National Institute of Statistics and Geography (INEGI). The results show that 58.75% of vacant urban lands found within the study area belong to type H3, which refers to space capable of new housing with medium density. This work shows quantitative and qualitative elements necessary to carry out future research on a situation that affects many growing cities around the world. This research proposes an approach to the study of this phenomenon to promote and value the development of more orderly and compact cities.

Keywords— Urban development, urban management, territorial planning.

Resumen

Los terrenos urbanos baldíos son áreas de tierra vacante dentro de la traza urbana de las ciudades que no han sido utilizadas correctamente. Este fenómeno se desarrolla en ciudades en crecimiento de todo el planeta, la falta de regularización y ordenamiento territorial ha provocado la aparición de estos huecos intra-urbanos. Esta investigación analiza un grupo representativo de terrenos baldíos encontrados en la zona norte de la ciudad de Colima con el objetivo de analizar sus características cuantitativas y cualitativas para comprender su crecimiento y su dinamismo con el resto de la ciudad. El proyecto fue realizado tomando como base la cartografía existente sobre terrenos urbanos baldíos realizada en el año 2012 por el Instituto de Planeación para el municipio de Colima (IPCO) y con algunas actualizaciones posibles mediante censos de población y vivienda realizados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Los resultados demuestran que el 58.75 % de terrenos urbanos baldíos encontrados dentro del área de estudio pertenecen al tipo H3 que refieren a espacio vacío susceptible de albergar nueva vivienda con densidad media. Este trabajo muestra elementos cuantitativos y cualitativos necesarios para realizar futuras investigaciones sobre una situación que afecta a muchas ciudades en crecimiento alrededor del mundo. Dicha investigación propone un acercamiento al estudio de este fenómeno para promover y valorar el desarrollo de ciudades más ordenadas y compactas.

Palabras clave— Desarrollo urbano, gestión urbana, planificación territorial.

* Autor de correspondencia

I. Introducción

En México uno de los problemas a los que se enfrentan las ciudades en desarrollo es su crecimiento anárquico y descontrolado, dando como resultado una urbanización dispersa, desordenada y desconectada, término conocido como crecimiento 3D. Este tipo de crecimiento urbano ha sido resultado de distintos factores entre los cuales podemos destacar un alto crecimiento demográfico en las ciudades y las facilidades para desarrollar vivienda de forma masiva por parte de grandes constructoras privadas. Según datos obtenidos por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) para el año 1950 la población urbana en México era poco menos del 43 %, en 1990 ya superaba el 71 % y en el 2010 esta cifra aumento hasta casi el 78 % de la población total en el país, es decir, más de 86 millones de personas en todo el país vivía en zonas urbanas. Los resultados mostrados en el último censo de población realizado por el INEGI en el 2020 mostraron que la tasa de crecimiento de la población del año 2010 al año 2020 fue de 1.2 %, la población aumento de 112,336,538 a 126.014,024 de personas en el país y el grado de urbanización de México aumento a 63.7 %.

Colima es una ciudad en desarrollo la cual presenta un crecimiento urbano descontrolado, además de un crecimiento demográfico que inicio hacia la década de 1960.

En [1] apuntan que: “La población en Colima para el año 1950 superaba los 110 mil habitantes, para 1971 llegaba a 211,321 habitantes, para el año 1990 la población se contabilizaba en 428,510 y para el año 2000 llegó a 542,627 habitantes. Como se puede analizar la población aumentó casi 5 veces su tamaño en tan solo 50 años”.

Para el año 2020 según datos mostrados por el censo de población y vivienda realizado por el INEGI, en Colima se contabilizaron 731,391 personas y con una tasa de crecimiento anual durante el periodo de 2010 a 2020 de 12.4 %.

Otros factores decisivos en el crecimiento desordenado de las ciudades fueron los resultados que trajo la implementación de la política nacional de vivienda en México desarrollada en el año 2002 por la Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI (antes conocida como CONAFOVI) la cual favorecía a los desarrolladores privados la construcción de vivienda residencial y también la denominada como vivienda de interés social que es considerada aún como un modelo de alta rentabilidad. En [2] señalan que “A partir del nuevo esquema en la política habitacional, en la república mexicana la vivienda es vista desde una perspectiva macroeconómica”.

Sin embargo, la existencia de nuevas políticas y programas en promoción de la vivienda no garantizaba el acceso a ellas, debido a que dichos programas estaban

destinados a personas que podían percibir un salario alto, existía la demanda de vivienda y un mercado inmobiliario, sin embargo, era complicado apropiarse de una vivienda.

La falta de pertinencia era evidente: la misma política que planteaba la atención a los sectores vulnerables de la población, paradójicamente destinaba el beneficio de su financiamiento sólo a aquellos trabajadores cuyos ingresos fueran superiores a cinco veces el salario mínimo [3].

A consecuencia del aumento de demanda y la construcción de nuevas viviendas de manera no planificada se exigía la existencia de tierra libre y edificable, equipamiento urbano y servicios óptimos para el desarrollo de suelo urbanizable. Esto desencadenó la construcción de nuevos fraccionamientos en las periferias de las ciudades, creando con ellos ciudades desconectadas, dispersas y desordenadas donde no existe una planificación territorial en la construcción de nuevas viviendas. Se construyen nuevos inmuebles en predios cada vez más alejados del centro de la ciudad cuando aún existen terrenos ya urbanizados sin construcción alguna dentro de la trama urbana existente, esto genera la aparición de espacios vacíos o huecos intraurbanos que provoca un aspecto de abandono en los fraccionamientos, una mala imagen urbana, sentimientos de inseguridad en la población y una gestión pobre de suelo urbano.

Eventualmente, estos lotes urbanos baldíos no se constituyen en su totalidad por problemas sociales, económicos o legales frenando la posibilidad de aprovechamiento del suelo y como resultado se presenta una urbanización no compacta que presenta diversos problemas entre los que destacan, problemas de movilidad, haciendo los trayectos cotidianos más largos, distanciamiento en servicios básicos, ciudades desarrolladas principalmente para vehículos y problemas de imagen urbana con su apariencia de abandono en los fraccionamientos e incluso de seguridad. “La desigualdad económica, social, ambiental y cultural impacta de modo diferente en los espacios urbanos, lo cual provoca la configuración de regiones con especificidades unas benéficas y otras catastróficas (ricas y pobres)” [4].

Los vacíos o terrenos urbanos baldíos es un problema que ataca las ciudades en desarrollo, algunos datos representativos los muestran en [5] donde mencionan que “el 19 % de la mancha urbana de Aguascalientes son lotes sin uso, en Colima-Villa de Álvarez estos constituyen el 14 % de su superficie; en Mexicali, la superficie de baldíos es de al menos el 16 %”.

En ciudades latinoamericanas varía el porcentaje destinado a tierras vacantes se estima que puede entre el 4 % al 44 % de la superficie de una ciudad urbanizada dependiendo de sus condicionantes, esto da una problemática que debería ser atendida por las instituciones encargadas

de la planificación urbana [6].

En la ciudad de Colima, los lotes urbanos baldíos han aparecido y se han extendido por toda la ciudad. Sin embargo, se continúan desarrollando nuevos fraccionamientos, generando más vivienda de la que realmente es necesaria para apaciguar el crecimiento de la población, una causa de estos desarrollos es que los instrumentos de planeación como el Programa de Desarrollo Urbano del municipio de Colima no han sido actualizados y en estos se proyectaron reservas territoriales para una población mayor a la que se tiene actualmente. Los instrumentos de planificación, así como los reglamentos actuales no abordan la problemática directamente y tampoco permiten una flexibilidad en los usos y densidades dispuestos en el Programa de Desarrollo urbano de la ciudad de Colima creando una rigidez en la estructuración de la ciudad, hacen falta modificaciones a la normatividad para promover la reutilización de dichos espacios y reincorporarlos al mercado de suelo. Esta situación debería atenderse ya que no es solo un problema de planificación urbana, conlleva situaciones como segregación social o insostenibilidad ambiental.

Como se propone en [7], en esta situación las autoridades encargadas de la planificación urbana deben diseñar mecanismos que permitan la creación de suelo urbano equipada para los sectores menos favorecidos de la sociedad, así como nuevos instrumentos para la intervención en la normatividad, como herramientas de movilización de los incrementos en el valor del suelo (plusvalía) para beneficio de la sociedad.

La siguiente investigación tiene como objetivo analizar la situación actual de los terrenos urbanos baldíos de la zona norte de la ciudad de Colima y mostrar datos cualitativos y cuantitativos que permitan entender como está constituido este fenómeno en la ciudad. Se indaga en documentos bibliográficos que aborden el tema de lotes urbanos baldíos y sus definiciones conceptuales, además, se analiza un grupo seleccionado de lotes urbanos baldíos al norte de la ciudad de Colima, grupo representativo que muestra características clave de un lote urbano baldío, el análisis consiste en determinar áreas reutilizables, tipos de predio, posibles causas de abandono, localización y distribución, permite conocer datos cuantitativos y cualitativos del fenómeno que ayudará a próximas investigaciones a generar y desarrollar estrategias de reocupación y revitalización urbana. Esta investigación es una aproximación inicial y esencial para una buena planificación de territorio y administración de espacios.

1.1. El terreno urbano baldío

¿Qué es un terreno urbano baldío?

Es de vital importancia para el entendimiento de esta investigación desarrollar el concepto de vacíos urbanos

o terrenos urbanos baldíos para el cual muchos autores tienen su propia definición donde se refieren al mismo tema.

Es necesario distinguir la diferencia entre vacíos urbanos y terrenos urbanos baldíos, aun siendo similares, los vacíos urbanos incluyen a los lotes o terrenos urbanos baldíos tal y como se afirma en [8], ya que un terreno baldío es una representación de un vacío, que no tiene un uso, pero sí un potencial para ser aprovechado con nuevas construcciones.

En México se han desarrollado investigaciones sobre lotes urbanos baldíos, una de las más relevantes para esta investigación es la realizada por Martha E. Chávez donde explica este fenómeno dentro de la ciudad de Villa de Álvarez la cual se encuentra ligada a la ciudad de Colima por medio de la conurbación. La autora en [9] menciona el concepto de terreno baldío como aquellos terrenos sin edificación alguna, e independientemente de donde se localicen, pero no se les puede considerar inútiles, porque su utilidad radica en términos económicos, para crear capital.

El concepto de lotes urbanos baldíos tiene varios sinónimos, entre estos podemos encontrar terrenos urbanos baldíos, espacio vacante, vacío urbano, terrenos libres, entre otros. Pero, para realizar la correcta identificación algunos autores mencionan características esenciales y básicas para determinar si un predio es factible a considerarse como terreno baldío.

En [8] mencionan que existen tres características centrales y principales: primeramente, deben presentarse como espacios desocupados, en desuso o con una ocupación parcial; la segunda es que deben contener un potencial de ocupación o uso y, por último, con el paso del tiempo se muestran como espacios desaprovechados y que no han formado parte de la dinámica de la ciudad.

Otra definición acerca de los terrenos baldíos es la mencionada por la autora en [10] “aquel espacio vacío (público o privado) que nunca ha participado en la dinámica urbana, manteniéndose ignorado y en estado de aparente abandono en un tejido urbano consolidado”. Lo cual nos da una pauta a seguir para crear el concepto aproximado necesario para la investigación.

En [11] el autor menciona a los lotes urbanos con la expresión francesa “Terrain vague” la cual tiene un significado con mayor profundidad que con el idioma inglés en su traducción más acertada; es un término que hace referencia a “la idea física de una porción de tierra en su condición expectante, potencialmente aprovechable pero ya con algún tipo de definición en su propiedad a la cual nosotros somos ajenos”.

Solá-Morales combina su capacidad sobre el arte para transmitir y analizar estos terrenos sin un uso, un sentimiento romántico que lo hace sentirse propio de estos espacios, capacidad que debería ser transmitida a las ins-

tituciones encargadas de planificación territorial y a la sociedad en general para tener el mismo sentimiento de pertenencia de la ciudad y aprovechar de manera adecuada estos terrenos baldíos. Otro aporte a la terminología es el concepto de “Tierra vacante” el cual hace referencia la autora [6] donde menciona que en América latina este término tiene significados diferentes para cada uno de los agentes privados que actúan en el mercado.

Para efectos de esta investigación tomaremos como concepto propio de terreno urbano baldío como todo aquel espacio vacío potencialmente aprovechable para albergar, en su superficie, nueva obra constructiva, sin importar su tamaño y localización dentro del tejido urbano, el cual se mantiene abandonado, sin uso e ignorado frente a la constante evolución y desarrollo de la planificación territorial.

Es más factible analizar aspectos cuantitativos y cualitativos sobre los terrenos urbanos baldíos a recurrir a desarrollar hipótesis antropológicas sobre la magnitud de las consecuencias de este fenómeno en escala espacial y social, sin embargo, se han desarrollado investigaciones que buscan analizar estos enfoques, donde se investiga a fondo cómo interactúan estos terrenos urbanos baldíos con la sociedad, como menciona [12] estas investigaciones “ayudarían a comprender la naturaleza de las decisiones o acciones emprendidas por ciertos individuos o grupos sociales, cuyo comportamiento no corresponde a los modelos prefigurados por la economía y el derecho”.

Conocer la situación actual de esta situación a nivel local permitirá conocer problemas socioespaciales la autora [6] menciona que: “La existencia de la tierra vacante define, en parte, las formas de expansión urbana y los consecuentes problemas derivados de las bajas densidades, que implican mayores costos para proveer infraestructura, y, por otro lado, la existencia de una cantidad de infraestructura instalada no utilizada, además de los problemas derivados de grandes tiempos y costos de transporte”.

II. Metodología aplicada

La investigación se centra en caracterizar los terrenos baldíos de un área representativa y delimitada de la ciudad de Colima, cuantitativamente se buscó su área en m^2 y su localización espacial. De manera cualitativa la investigación determinó las características que poseen estos lotes urbanos baldíos para observar la dinámica que se presenta con el resto de la ciudad, se propuso realizar este análisis mediante la observación de los cambios que han tenido dichos lotes con ayuda de la herramienta virtual “Google Earth”. A continuación, se explican los métodos, técnicas y herramientas utilizadas durante el proceso de investigación.

Como primer paso se realizó una revisión teórica sobre el término de lotes urbanos baldíos a través de una

investigación documental bibliográfica. A partir del análisis de los documentos, se desarrolló un concepto propio acorde con lo que se realizó en el trabajo. A partir de los conceptos desarrollados se inicia con la propuesta de incógnitas a comprender mediante el análisis de un grupo seleccionado de lotes baldíos de la ciudad de Colima.

El concepto de lotes urbanos baldíos desarrollado en los párrafos anteriores muestra las características que debe contener un espacio urbano vacío para considerarse con potencial para su reutilización, de esta manera se crea una tipología que permite clasificar los espacios encontrados en la ciudad.

El siguiente apartado es conocer el número exacto de lotes urbanos baldíos existentes en el área de estudio para esto se utilizó cartografía proporcionada por el Instituto de Planeación del municipio de Colima (IPCO) la cual presentaba georreferenciado cada uno de los lotes urbanos baldíos en la ciudad de Colima, estos datos fueron validados por la misma institución en el año 2012. En la manipulación de los datos se utilizó el software apropiado en sistemas de información geográfica conocido como ArcGIS y comercializado por la empresa estadounidense ESRI (Environmental Systems Research Institute) dicha herramienta permitió la digitalización de cada uno de estos terrenos junto con sus características en un archivo .shp (Shapefile) de la misma plataforma.

En un siguiente paso, se efectuó la cuantificación de los terrenos urbanos baldíos dentro del área de estudio de manera manual ingresando el número de terrenos por colonia dentro del perímetro establecido. Una vez localizados todos los espacios vacíos dentro del perímetro se procedió a la asignación de sus atributos, y sus características tangibles como lo es su área en metros cuadrados, su perímetro, tipo de terreno, y localización espacial. Para el desarrollo de estos datos, se utilizaron los arrojados por el programa ArcGIS en complementación con la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima para identificar el tipo de terreno correspondiente.

En una siguiente fase se realizó el desglose de la información obtenida en tablas creadas con el programa conocido como Excel de la familia de Microsoft Office 2019; que permite analizar mediante tablas y gráficos los datos obtenidos y mencionados anteriormente así como también permite desarrollar imágenes donde se muestran mapas con información cualitativa de los terrenos urbanos baldíos como su localización, su distribución y concentración; de esta manera se inicia con la fase más importante de la investigación que es la interpretación de los resultados, en ella se clasificaron los terrenos encontrados dependiendo similitudes de tipo de uso o densidades, de esta manera podemos analizar las diferencias entre los terrenos y conocer qué tipo de terreno ha sido más susceptible al abandono. Los resultados obtenidos ayudaran

a comprender como las acciones tomadas por agentes encargados de la planificación urbana crean repercusiones en la traza urbana.

III. Delimitación área de estudio

Para delimitar la zona de estudio fue necesario analizar y cuantificar los terrenos baldíos encontrados en toda la zona conurbada de la ciudad de Colima en el levantamiento realizado por el IPCO en 2012, de esta manera se concluyó que en la zona norte se encontraba una mayor concentración. En una primera fase de la investigación el área de estudio se encontraba dentro del perímetro de contención urbana U1-A. Según información obtenida de por la Comisión Nacional de Vivienda [13] este perímetro corresponde a la ubicación que contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades de acuerdo a información contenida en el Censo Económico 2014 y en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2016, excluyendo el perímetro catalogado por el IPCO como centro histórico de la ciudad de Colima. Sin embargo, al contabilizar los terrenos urbanos baldíos dentro de la zona conurbada de la ciudad de Colima se encontró una mayor concentración de estos espacios al norte de la ciudad dentro de los perímetros de contención urbana U1-A, U1-B y U2-A marcados por la CONAVI por lo que fue seleccionada como el área de estudio. La diferencia entre el perímetro U1-A y U1-B reside en el equipamiento existente alrededor de cada AGEB. El perímetro de contención urbana U2-A se basa en la existencia de servicios de agua y drenaje en la vivienda, que coadyuvan a la proliferación de vivienda cercana al primer perímetro explica la Comisión Nacional de Vivienda [13].

En la Fig. 1 podemos observar los perímetros de contención urbana para la zona conurbada de Colima-Villa de Álvarez, en color rojo la zona catalogada como U1-A, en color tinto podemos encontrar el perímetro U1-B. En color verde podemos observar el segundo perímetro de contención urbana U2-A y en un color verde más oscuro el U2-B y por último en color azul se puede ver el tercer perímetro de contención urbana U3.

Es necesario señalar que el IPCO desarrolló una clasificación de áreas sobre la zona conurbada de la ciudad de Colima, como se puede ver en la Fig. 2. Esta clasificación permite delimitar el área de estudio de manera más precisa la cual corresponde a una parte de la zona norte de la ciudad de Colima entre las avenidas Venustiano Carranza, avenida Tecnológico, avenida Ignacio Sandoval y paseo Miguel de la Madrid Hurtado. De esta manera se identificaron por localización y tamaño los lotes urbanos baldíos, correspondida por 9 AGEBS y 9 colonias.

En la Fig. 3 podemos observar el área de estudio marcada con amarillo, donde se observan las Áreas Geoes-

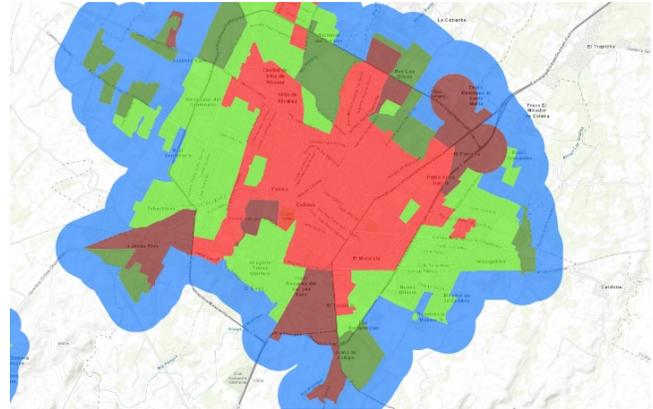


Figura 1: Perímetros de contención urbana de la zona conurbada de Colima-Villa de Álvarez. Fuente: CONAVI 2018

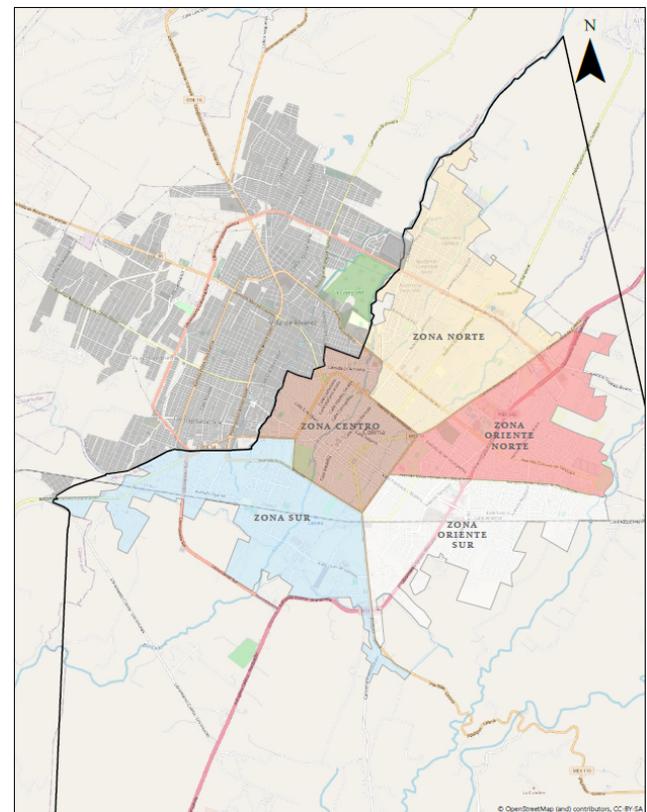


Figura 2: Distintas áreas que conforman la zona conurbada de la ciudad de Colima. Fuente: Elaboración propia con datos del IPCO 2021

tadísticas Básicas Urbanas (AGEB) correspondientes a la zona de estudio donde fueron localizados los terrenos urbanos baldíos. Gracias a la clasificación por AGEB fue posible obtener información cuantitativa desde la base de datos del INEGI respecto a la población y vivienda. El área de estudio se encuentra al norte de la ciudad de Colima entre el segundo y tercer anillo periférico, la cual

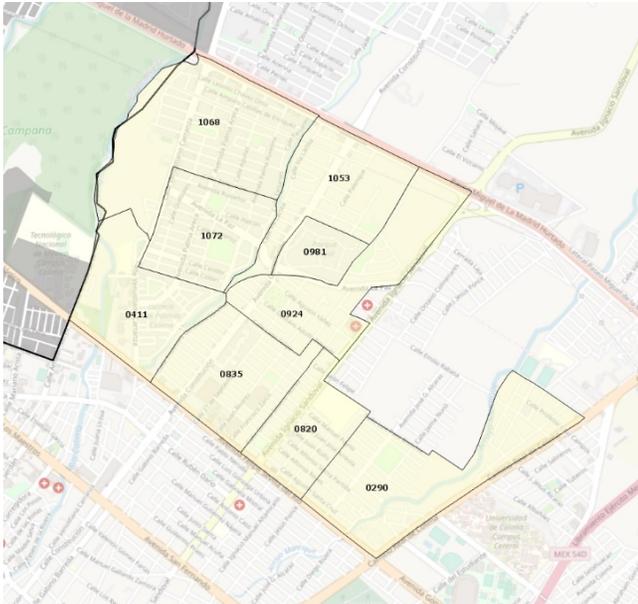


Figura 3: AGEB correspondientes al área de estudio. Fuente: Elaboración propia con datos del IPCO 2021

es una zona territorial que está destinada principalmente al uso habitacional residencial y comercios minoristas locales.

Las colonias pertenecientes al área de estudio son las siguientes:

- Girasoles
- Jardines Vista Hermosa
- Lomas Verdes
- Las Palmas
- Los Olivos
- Puerta del Sol
- Esmeralda
- Santa Barbara
- Colinas de Santa Barbara

Los AGEB analizados son los siguientes:

- 0600200011068
- 0600200011072
- 0600200010411
- 0600200011053
- 0600200010981
- 0600200010924
- 0600200010835
- 0600200010820
- 0600200010290

IV. Resultados

Se contabilizaron 771 polígonos catalogados como terrenos urbanos baldíos dentro del área de estudio seleccionada. Estos terrenos presentan similitudes en cuanto

área y tipo de terreno marcado en la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del municipio de Colima, exceptuando dos de ellos que por su extensión territorial son catalogados como grandes vacíos urbanos.

Como se puede observar en la Tabla 1, todos los terrenos urbanos baldíos encontrados se encuentran dentro de la clasificación H2, H3 y H4, catalogados como densidades baja, media y alta respectivamente, haciendo un conteo podemos encontrar que el tipo de terreno predominante en el área de estudio según el Programa de Desarrollo Urbano son los terrenos tipo H3 (ver Tabla 2) con 453 lotes urbanos baldíos encontrados y catalogados con un área en extensión de $172,006 m^2$, en segunda posición tenemos el grupo de terrenos tipo H2 (ver Tabla 3) con un número total de 314 lotes encontrados y una extensión territorial de $158,296 m^2$ y en última posición tenemos el grupo perteneciente a terrenos clasificados como H4 con un total de 2 terrenos encontrados y una extensión de $2,873 m^2$.

Dentro del área de estudio se encontraron tres terrenos catalogados por el IPCO como grandes huecos urbanos, uno de ellos, el de mayor extensión territorial ($239,666.71 m^2$), está clasificado dentro de la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima como H2, sin embargo, por su extensión territorial se consideró en una clasificación distinta ya que dicho terreno puede ser utilizado para otros fines distintos al habitacional o seccionarse en nuevos fraccionamientos con la misma tipología. El segundo predio se encuentra catalogado como club deportivo social dentro del PDU de Colima y tiene una extensión territorial de $57,239.18 m^2$ y por último el más pequeño de ellos con una extensión territorial de $6,300 m^2$. En la Fig. 4 podemos observar la ubicación de ambos huecos urbanos y sus dimensiones.

De los 771 lotes urbanos baldíos encontrados, 722 de ellos son propensos a desarrollar nueva residencia habitacional y adicionalmente se analizaron 49 lotes que pueden ser utilizados para distintos fines como negocios de comercio, industria o equipamientos urbanos; lo que representa el 6.35 % del área total de terrenos urbanos baldíos, dichos terrenos comerciales tienen su ubicación principalmente sobre las avenidas principales del área de estudio.

El área comprendida por los 9 AGEB seleccionados para el área de estudio es de 387.34 hectáreas mientras que el área que se encuentra en de uso por la existencia de terrenos urbanos baldíos es de 33.31 hectáreas, lo que quiere decir que el porcentaje total estimado para terrenos urbanos baldíos en el área de estudio asciende al 8.60 % del área total.

Dentro de este contexto, encontramos que existe una mayor oferta que demanda de predios habitacionales del tipo H2 y H3, es por ello que se abre la incógnita de conocer cuál es el motivo por el que se siguen ofertando

Tabla 1: Colonias dentro del área de estudio, áreas en hectáreas de terrenos urbanos baldíos catalogados. Fuente: Elaboración propia

Colonia	M^2	Tipo de terreno predominante	Número de terrenos baldíos
Girasoles	29365.00	H2-14	41
Jardines Vista Hermosa	41406.00	H2-17 / H2-18 / H2-22	131
Lomas Verdes	17798.00	H3-15 / H3-16	66
Las Palmas	2873.00	H4-44	2
Los Olivos	25602.00	H2-11 / CR-2 / CR-4 / H2-12	53
Puerta del Sol	61923.00	H2-11 / H2-12	89
Esmeralda	77633.00	H3-11	243
Santa Barbara	38807.00	H3-12	102
Colinas de Santa Barbara	37768.00	H3-14	42

Tabla 2: Colonias con terrenos catalogados como H3. Fuente: Elaboración propia.

Colonia	M^2	Tipo de terreno predominante	Número de terrenos baldíos
Lomas Verdes	17798.00	H3-15 / H3-16	66
Esmeralda	77633.00	H3-11	243
Santa Barbara	38807.00	H3-12	102
Colinas de Santa Barbara	37768.00	H3-14	42
Total	172006.00	Total	453

Tabla 3: Colonias con terrenos catalogados como H2. Fuente: Elaboración propia.

Colonia	M^2	Tipo de terreno predominante	Número de terrenos baldíos
Girasoles	29365.00	H2-14	41
Jardines Vista Hermosa	41406.00	H2-17 / H2-18 / H2-22	131
Los Olivos	25602.00	H2-11 / CR-2 / CR-4 / H2-12	53
Puerta del Sol	61923.00	H2-11 / H2-12	89
Total	158296.00	Total	314

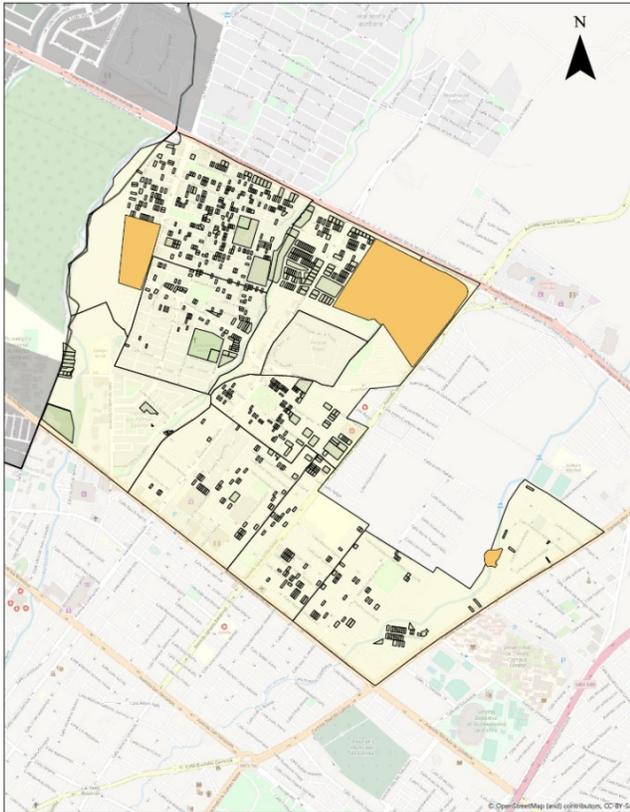


Figura 4: Terrenos urbanos baldíos encontrados en la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia.

terrenos habitacionales en nuevos fraccionamientos que se encuentran cada vez más alejados del centro de la ciudad, aunque estos terrenos presenten las mismas características, en vez de desarrollar los terrenos existentes y que no han sido ocupados en su totalidad.

En la Fig. 4 podemos observar todos los terrenos urbanos baldíos encontrados en la zona norte de la ciudad (de color verde), junto con los 3 grandes huecos urbanos (color naranja). Se puede notar una mayor concentración de estos espacios en la zona norte, cerca de una de las principales vialidades de la ciudad. Los terrenos con clasificación H2 y H3 son de carácter habitacional con densidades baja y media respectivamente, con posibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares y plurifamiliares horizontales y verticales, entonces ¿Qué diferencia existe respecto a los nuevos terrenos que se han desarrollado en nuevos fraccionamientos? ¿Por qué la sociedad prefiere adquirir un terreno similar en una zona más alejada de los servicios e infraestructura consolidada de la ciudad?

V. Conclusiones

Según el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima [14], para absorber el crecimiento de la ciudad

de Colima en la proyección que se tuvo para el año 2020 no se consideró el área de los predios baldíos como parte de la reserva tal y como se menciona “El ahorro a través de la posesión del suelo es más bien una cualidad de la comunidad urbana que tenderá a repetirlo en cuanto se abran a la urbanización las nuevas superficies”.

Esto quiere decir, que dentro de la planeación territorial se contempla que cierta área se convertirá en un espacio o lote baldío, pero se sigue promoviendo el desarrollo de nuevas áreas para la construcción. Para una ciudad en crecimiento y en busca de la compactidad estas reservas de espacio pueden satisfacer la demanda de nuevos terrenos sin la necesidad de ampliar la mancha urbana.

Para comprender la dinámica entre terrenos urbanos baldíos con el resto de la ciudad y conocer cómo aun teniendo tierra libre para desarrollar construcciones de distinta índole, se prefiere construir en nuevos suelos y crecer la mancha urbana de la ciudad; es necesario averiguar datos concisos e históricos sobre los mismos. Es de importancia conocer que los créditos otorgados para financiar una vivienda por parte de instituciones gubernamentales, en los últimos años, se han abierto de manera masiva para el consumidor, antes era un poco más complejo conseguir uno de ellos, ya que tenías que estar casado y pertenecer al mercado laboral formal para acceder a un crédito inmobiliario.

Con la investigación y lectura histórica de ciertas áreas de interés se da un primer acercamiento al panorama del fenómeno de manera amplia, se comprende el hecho de que la existencia de estos terrenos urbanos baldíos no es solo provocada por un aspecto económico, sino que muestra también una naturaleza social. De esta manera, se ponen sobre la mesa los datos reales existentes y la manera en que se obtienen para que puedan replicarse en otras partes de la ciudad o incluso en otras ciudades con similitudes urbanas, sin embargo, es necesario abundar con la investigación y comprender aspectos normativos e institucionales que muestren cómo las decisiones o las modificaciones en la política han impactado en el desarrollo de estos terrenos urbanos baldíos.

Analizar estos datos de manera cuantitativa nos arroja resultados estadísticos, sin embargo, interpretar la relación que existe entre estos datos estadísticos y la realidad del fenómeno, implica incluir aspectos socioeconómicos, antropológicos y psicológicos de la sociedad. En una primera aproximación podemos destacar el valor neto que han obtenido estos predios, que, aunque son residenciales, su costo ha aumentado gracias al contexto sobre el que están desarrollados; como se mencionaba anteriormente en esta área de la ciudad de Colima se concentra una importante cantidad de negocios locales y cadenas comerciales nacionales e internacionales por lo que la plusvalía aumenta. En muchas ocasiones es más sencillo

y barato obtener un terreno de dimensiones similares en un fraccionamiento alejado que dentro de esta zona y esto conlleva a tener una ciudad dispersa y desordenada.

Los resultados muestran que la mayor parte de los terrenos baldíos localizados son espacios con potencial para albergar nueva vivienda residencial H2 y H3 densidades baja y media, es por ello que existe la capacidad para apaciguar el crecimiento de la mancha urbana, es necesario que las instituciones encargadas de la planeación territorial analicen la situación legal de cada uno de estos terrenos para que mediante subsidios para su desarrollo, cargas fiscales que incrementen los montos de impuesto predial para lotes inutilizados o subutilizados o propuestas de vocaciones para su rehabilitación espacial sea posible volver a colocarlos dentro del mercado de suelo y volverlos a hacer atractivos para los desarrolladores privados de esta manera se generará una ciudad más organizada y compacta. Se debe continuar el proceso de investigación para analizar la reutilización de esos espacios vacantes dentro de la ciudad y promover ajustes a los instrumentos normativos de planificación territorial.

Estos resultados no representan en la totalidad todos los terrenos urbanos baldíos de la ciudad de Colima, pero sí podemos concluir que, por la concentración y la cantidad de éstos al norte de la ciudad, los terrenos baldíos en su mayoría son lotes catalogados como potenciales para alojar nueva vivienda o mantienen un uso habitacional, son pocos los terrenos baldíos que pueden albergar nuevos espacios comerciales, la mayoría de ellos se encuentran al borde de las avenidas principales.

Lo que conlleva a replantearse la idea de este fenómeno, ¿Se ha perdido el interés en esta zona por desarrollar nueva vivienda, incluso vivienda plurifamiliar?, ¿Los costos de desarrollar nuevas viviendas es mayor comparado con otras zonas? Considerando esta zona como residencial, es posible que en otras zonas de la ciudad se repliquen los resultados, donde la mayoría de terrenos urbanos baldíos sean óptimos para desarrollo de vivienda, pero con la diferencia de sus áreas y sus capacidades normativas expuestas por el reglamento.

En este caso, solo se encontraron 2 terrenos H4 los cuales son catalogados en la zonificación como terrenos habitacionales de densidad alta, encontrados en la colonia "Las Palmas", esta colonia se encuentra dentro de la zona estudiada y también cuenta con espacios dedicados al comercio, entonces, ¿Cuál es el motivo por el que exista una mayor cantidad de terrenos baldíos H3 y H2 en la misma zona?, una especulación primaria es que el precio de los predios varía bastante entre su designación en la zonificación, más que por la zona, esto lo podemos notar en este ejemplo, estos terrenos con clasificaciones distintas se encuentran dentro de la misma zona norte de la ciudad, sin embargo, los terrenos tipo H4 son más rentables y están destinados a un mercado mayoritario a

comparación de terrenos tipo H2 y H3.

Otro aspecto importante en el desarrollo de nuevos lotes urbanizables es la promoción que se le da, en otras palabras, el marketing que tienen estos terrenos en comparación con los predios baldíos existentes, las instituciones inmobiliarias encargadas de promocionar este mercado han visto factible promocionar nuevos espacios ignorando completamente el desarrollo de una ciudad compacta. Como lo menciona [15] al adoptar nuevas estrategias de promoción económica y de marketing, las instituciones del Estado también han estado jugando roles centrales en el marketing de sus propios territorios (o sitios estratégicos dentro de sus territorios). Es por ello que se deben realizar modificaciones en la política de vivienda y en la forma en se promocionan los terrenos para conseguir un desarrollo urbano y una planificación territorial sostenible.

Como resultado de la exploración de su evolución en cuanto usos y destinos que se le han dado a estos lotes baldíos encontramos que en su mayoría los terrenos baldíos han permanecidos intactos en cuanto a su disposición y su uso, puesto que no se ha desarrollado alguna construcción irregular dentro de ellos, sin embargo, se puede observar que el desuso en dichos lotes baldíos provoca que estos no tengan el debido mantenimiento por lo que lucen abandonados, dándole a la imagen urbana contigua un mal aspecto, lo que no es beneficioso para el mercado de suelo y tampoco para la sociedad que convive con estos terrenos a diario ya que estos huecos en la ciudad pueden aprovecharse para prácticas ilícitas, como el vandalismo. Promover una combinación entre usos habitacionales con comerciales propiciaría un mejor desarrollo territorial, una mejor imagen urbana para la ciudad, una ocupación total del espacio durante la mayor del día, una ciudad más compacta, y una mejor calidad de vida para la sociedad.

Citando a [6] en el momento que se ve replanteada la planificación y la gestión urbana, la tierra vacante, como lo define ella, podría ser un detonante importante para todos los sectores sociales; para los excluidos, podría significar un lugar donde vivir; para sectores medios, abriría posibilidades de áreas verdes, equipamientos, o nueva vivienda; para los inversionistas en la ciudad, aportaría acceso a tierras para los nuevos usos emergentes; para gobierno como vendedor de tierras, ofrecería la posibilidad de obtener ingresos en un momento de ajuste fiscal; para la ciudad, constituiría una reserva para asegurar la sustentabilidad y racionalidad del capital social incorporado no utilizado. Esta área urbanizable puede ser la respuesta para una ciudad más compacta y organizada.

Referencias

- [1] María Soledad Cruz y Martha Eugenia Chávez. «Procede: privatización y urbanización de la tierra de propiedad ejidal. El caso de la ciudad de Colima». En: *Periferias metropolitanas, políticas públicas y medio ambiente* (2012), págs. 103-130.
- [2] Martha Eugenia Chávez, Reyna Valladares Anaguiano y Miriam Aguirre Fuentes. «Situación de la vivienda en una ciudad media. Caso Colima». En: *Palapa* 5.2 (2010), págs. 39-52.
- [3] Elvira Maycotte Pansza y Erick Sánchez Flores. «Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: La política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas». En: *ACE: Architecture, city and environment* 5.13 (2010), págs. 19-32.
- [4] Perla Ileana Hernández López y Ramos Montalvo Vargas. «Suelo intraurbano vacante para vivienda en la ciudad de Tlaxcala, México. Una aproximación espacial». En: *Región y sociedad* 32 (2020).
- [5] Adriana Fausto y Jesús Rábago. «¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?» En: *Boletín CF+S* 21 (2014).
- [6] Nora Clichevsky. *Tierra vacante en ciudades latino-americanas*. Lincoln Institute of Land Policy, 2002.
- [7] Juan Diego Cervantes Ibáñez y Martha E Chávez González. «Caracterización del mercado de suelo baldío en Colima y Villa de Álvarez». En: *XI Simposio de la Asociación Internacional de Planificación Urbana y Ambiente (UPE 11) (La Plata, 2014)*. 2014.
- [8] Ramos Montalvo Vargas y Mayela Montserrat Gutiérrez Carreón. «Metodología para la identificación del suelo intraurbano vacante en México». En: *Nova scientia* 10.20 (2018), págs. 668-696.
- [9] Martha E Chávez, R Valladares y M Aguirre Fuentes. «Terrenos baldíos y expansión territorial en la ciudad de Villa Álvarez, Colima». En: *Palapa, Revista de Investigación Científica en Arquitectura, III* (2008).
- [10] Sonia Freire Trigo. «Los “vacíos urbanos”. Causas de su existencia en el suelo urbano de la primera periferia de Madrid. The “urban voids”. Causes of their existence within Madrid’s urban fabric former periphery.» En: *Territorios en formación* 1 (2011), págs. 61-78.
- [11] I Solá-Morales. *Terrain Vague. Anyplace, Anyone corporation*. Gustavo Gili, 1995.
- [12] Jean-Jacques Granelle y col. *Pour une relance de la recherche sur le foncier –un état des lieux–*. Paris, 1988.
- [13] Comisión Nacional de Vivienda. *Modelo Geoestadístico para la actualización de los perímetros de contención urbana 2018*. 2018.
- [14] H. Ayuntamiento de Colima. *Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima*. Diario Oficial de la Federación, abr. de 1994.
- [15] Neil Brenner. «La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del Estado en la Europa Occidental post-fordista». En: *EURE (Santiago)* 29.86 (2003), págs. 05-35.