

LOS BALDÍOS, UNA PORCIÓN DEL PASTEL URBANO EN LEÓN, GUANAJUATO

Wastelands, a portion of the urban pie in Leon, Guanajuato

José de Jesús Cordero Domínguez

Doctor en Arquitectura, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, México. Cuenta con el Perfil PRODEP y es Candidato al Sistema Nacional de Investigadores. Profesor de tiempo completo 40 horas del Departamento de Estudios Culturales de la División de Ciencias Sociales y Humanidades del Campus León, Universidad de Guanajuato. Responsable del Cuerpo Académico en Consolidación UGTO-CA- 177.

RESUMEN

La ciudad de León, Guanajuato inició en 1979 la instrumentación de la planificación urbana indicativa y, en 1995, la planeación estratégica por el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). Se implementaron planes, programas y acciones para planificar su territorio, con resultados contrastantes por las políticas de reordenar y redensificar el suelo urbano con vivienda vertical ante el crecimiento expansivo horizontal y discontinuo: Los usos del suelo diversos de vivienda económica, comercios, baldíos urbanos, servicios e industria horizontal, fraccionamientos residenciales y centros comerciales y polígonos de pobreza edificados en suelo rural ejidal.

La demanda estratégica de espacios urbanos para empresas de servicios financieros, corporativos, comunicaciones, venta de automóviles, restaurantes, hoteles nacionales y extranjeros, ha incrementado la oferta y demanda de lotes baldíos con ubicación privilegiada en el Blvd. Adolfo López Mateos oriente.

El objetivo es analizar la producción de lotes baldíos en el Boulevard Adolfo López Mateos de la ciudad de León a través de las políticas urbanas implementadas por el IMPLAN y la adquisición de lotes baldíos por empresas nacionales y extranjeras.

ABSTRACT

The city of Leon, Guanajuato began the implementation of the indicative urban planning in 1979, and in 1995 with the strategic planning by the Municipal Planning Institute (IMPLAN). They implemented plans, programs and actions to plan their territory, with contrasting results by the policies to reorder and densify urban land with vertical housing, facing horizontal and discontinuous expansive growth: Diverse land uses like affordable housing, shops, urban wastelands, services, horizontal industry, residential subdivisions, shopping centers, and parks poverty built on rural land ejidos.

Strategic urban spaces demand for financial services firms, corporate, communications, car sales, restaurants, foreign and national hotels, has increased the demand and supply of vacant lots with prime location on Blvd. Adolfo Lopez Mateos East.

The aim is to analyze the production of vacant lots on Boulevard Adolfo Lopez Mateos of the city of Leon through urban policies implemented by the IMPLAN and the acquisition of vacant lots by domestic and foreign companies.

[Palabras claves]

Baldíos, León, planeación urbana, uso del suelo

[Key Words]

Barrens, León, urban planning, land use

INTRODUCCIÓN

Al finalizar la segunda década del siglo XXI, León, Guanajuato, es una ciudad altamente urbanizada. En 2019, es la ciudad más poblada de Guanajuato, con más de un millón y medio de habitantes en el sistema urbano-industrial del Bajío guanajuatense. Es el eje de la zona metropolitana de León con cuatro ciudades, ubicadas al poniente del Estado de Guanajuato. Se concentran las empresas de servicios, comerciales e industriales, por ello absorben población regional y nacional y extranjera, con la necesidad de proveer servicios de vivienda, electricidad, agua y drenaje, vialidades, educación, salud, seguridad pública, comercio, servicios y ocio cultural con modernos establecimientos y servicios generales de producción urbanos y metropolitanos.

La planificación, los programas y proyectos urbano-regionales implementados en los años setenta del siglo XX por las autoridades municipales y estatales, dirigidos desde las políticas centralistas de los gobiernos de la república, "con efecto en un crecimiento urbano tendería a ser desigual" (Garza, 2010: 33).

El sistema de propiedad de la tierra urbana ejidal y privada influyó en la dispersión urbana de las ciudades, de forma discontinua incrementó los asentamientos irregulares en la periferia de las ciudades, al interior de las mismas con lotes baldíos, con crecimiento urbano de altos costos económicos, políticos, sociales y de recursos para mitigar el desorden en el territorio, e incrementó la pobreza y escaso acceso a beneficios de vivienda y satisfactores básicos, lo que ha generado pasivos urbanos que a la larga las autoridades municipales tienen que cubrir.

Al pretender ser una ciudad competitiva, León acusa padecimientos urbanos por la contaminación de los ecosistemas, incremento del parque vehicular y congestionamientos viales, delincuencia y violencia, producción de vivienda de escasas dimensiones y calidad de los materiales, entre otras más.

Las nuevas tendencias globales económicas de las empresas nacionales y transnacionales influyen en el quehacer de las ciudades hacia la compra y venta de lotes urbanos al interior de la ciudad. Esto es hoy una práctica privada sin contenedores, por lo que los baldíos urbanos son el ejercicio urbano cotidiano en León en los últimos 10 años.

La pregunta de investigación gira en torno a si la compra y venta de baldíos urbanos en el Boulevard Adolfo López Mateos oriente de la ciudad de León está regulada por las políticas urbanas del municipio de León. Es evidente que existe demanda de ocupación de baldíos urbanos: Por tanto, podemos preguntarnos: ¿Qué tanto ha influido la demanda de los baldíos en el Boulevard Adolfo López Mateos oriente para que varíe el costo de suelo por la ubicación del Poliforum, recinto de la feria, Estadio de Fútbol y el Forum Cultural? Y ¿Cómo las políticas urbanas están normando el uso del suelo en los baldíos urbanos de León?.

El Boulevard Adolfo López Mateos oriente en la ciudad de León, Guanajuato es el estudio de caso que muestra algunos de los matices urbanos nacionales e internacionales, pero arraigados en las demandas de suelo urbano en una de las zonas de alta rentabilidad económica.

Como un referente cercano, nos encontramos con el centro histórico de esta ciudad, donde se han destruido los inmuebles patrimoniales con el fin de contar con baldíos urbanos para estacionar automóviles, lo cual justifica la necesidad de una investigación de las fragmentaciones urbanas en ciudades del Estado de Guanajuato.

La metodología de investigación se expone en cinco apartados: en el primero, se abordan los conceptos y autores de los baldíos urbanos y otras denominaciones que apuntan hacia lo mismo, en bibliografía especializada y hemerografía en bibliotecas públicas de la Universidad de Guanajuato, archivo del Estado de Guanajuato, archivo municipal de León, en la colección del autor del artículo y en la web. Se escogió a los autores pertinentes que abordan los baldíos urbanos desde diversos conceptos, pero que arriban a la misma problemática, y desde distintas disciplinas, a fin de mostrar las vertientes teóricas del fenómeno. El apartado segundo, "León, Guanajuato, México", se refiere a la información en banco de datos en los archivos oficiales del Congreso del Estado de Guanajuato, los informes de los planes de gobierno de León, Guanajuato y los datos de notas periodísticas pertinentes. Mientras que "el trabajo de campo" en la zona de estudio, Bulevares Adolfo López Mateos Oriente y Aeropuerto, fue realizado con el método etnográfico de observación no participante de los 17 tramos urbanos, el valor en pesos mexicanos de lotes urbanos con costos del Catastro municipal de León, precios comerciales obtenidos de la prensa local y de las páginas de internet de las empresas inmobiliarias y en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato: los propietarios y giro comercial y año de construcción de los inmuebles edificados relevantes. La otra veta es identificar los baldíos urbanos sin uso en los tramos urbanos, conforman el cuarto apartado; dejando la discusión de los hallazgos en el quinto apartado y las conclusiones y la bibliografía al final del artículo.

LEÓN, GUANAJUATO, MÉXICO

La república mexicana se ubica en la porción norte de América, colinda al norte con Estados Unidos de Norteamérica y al sureste con los países de Belice y Guatemala. La organización político-administrativa de México, es encabezada por el presidente de la República elegido cada seis años, cuenta el poder legislativo lo componen el Congreso de Diputados y Senadores y el poder Judicial. El país está compuesto por 32 estados que son administrados por gobernadores con vigencia de seis años. Los estados se componen de municipios y cuentan con presidente municipal, tiene vigencia de tres años, con opción a reelegirse por otros tres años más. Administrativamente, el municipio de León es gobernado por el H. Ayuntamiento encabezado por el presidente municipal, dos síndicos, doce regidores de diversos partidos políticos y ciudadanos.

La fundación de León se produce en 1576, su sistema económico sustentado en granos; sillas y monturas para caballos y mulas para la intendencia de Guanajuato, centro minero productor de oro y plata para España hasta el siglo XVIII. Contaba con una industria textil de tejidos, rebozos, chales y sarapes de lana y algodón. En el siglo XIX se curtían y manufacturaban pieles y calzado como actividad principal en 1920, constituyéndose los talleres con maquinaria norteamericana y europea en 1930. Por la segunda guerra mundial se produce auge y decadencia de la demanda de calzado, proliferando talleres con alta y escasa tecnología y también competencia nacional e internacional.

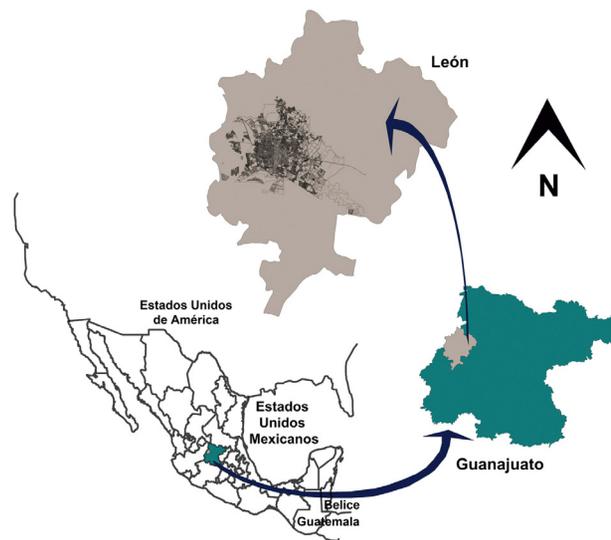


Figura 1: Localización en México de la ciudad de León
Fuente: Elaboración propia, 2019

El auge de la industria de la curtiduría y zapatera en León se produce en los años recientes, el estado de Guanajuato ha concentrado casi 60% de la producción nacional del zapato, así como 40% de las unidades económicas vinculadas a este sector, posicionándose como el estado más importante en relación con la manufactura y comercialización del zapato nacional. La elaboración de calzado en la ciudad de León se considera una de las principales actividades económicas del estado, pues contribuye con 8.9% del valor censal bruto del total de la industria estatal. (Martínez, 2006, p. 17-18).

En el primer Plan Director de Desarrollo Urbano, primera versión de 1978 de la ciudad de León, se advertían los conflictos urbanos de los asentamientos irregulares e invasión de zonas no aptas al desarrollo, así como la dispersión del asentamiento, la expansión territorial, y la saturación y densificación urbana. Estos conflictos urbanos dieron pie a los "lotes baldíos" de diferentes extensiones (H. Ayuntamiento de León, 1978).

La expansión desordenada hacia la periferia se situaba principalmente hacia la carretera a San Felipe, en el norte de la ciudad, por lo que los objetivos de la planeación se centraban más hacia la densificación y saturación de la mancha urbana. Las zonas comerciales, de servicios e industriales continuaban localizándose en la zona del centro histórico, y los barrios de El Coecillo y San Miguel como usos industriales en proceso de reubicación urbana.

La actividad económica en la ciudad de León desde los años cincuenta del siglo XX era la industria del cuero y calzado como una actividad comercial de zapatos local y nacional. La producción se concentraba en los barrios en el centro histórico y posteriormente en las periferias de la ciudad. La estructura urbana conservaba entonces su carácter mono nuclear, es decir, las principales actividades administrativas, de negocios y comerciales se ubicaban, como hasta ahora, en el centro histórico. Los barrios tradicionales conservan su traza urbana, pero se han visto más deteriorados por la mezcla divergente de usos de suelo.

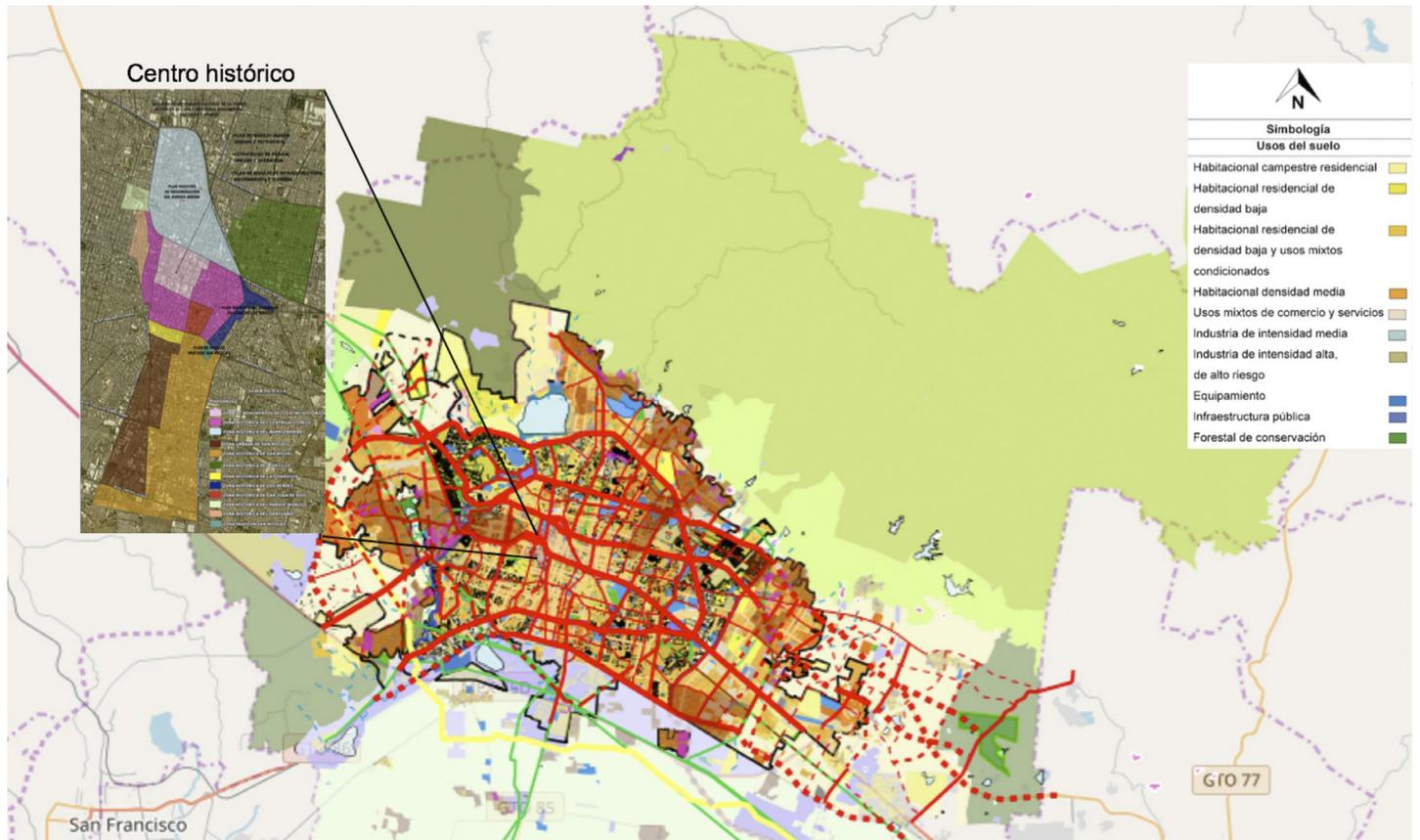


Figura 2: El municipio de León y el centro histórico
Fuente: Elaboración propia en base al IMPLAN, 2016

Se edificaron cientos de picas¹ de producción manual/artesanal de calzado y tenerías para tratar químicamente las pieles de bovinos. Ello propició la contaminación de ríos y arroyos al arrojar los desechos de la limpia de las pieles al drenaje de la ciudad.

El desarrollo de los sectores económicos del Municipio de León, en la mancha urbana y el suelo rural, se efectuaron sin la planificación de su crecimiento y de localización de las unidades económicas del sector secundario y terciario ante la perspectiva del Tratado de Libre Comercio en 1994 con Estados Unidos y Canadá. Se han implementado acciones para atraer empresas extranjeras de proveeduría de las plantas armadoras de automóviles de la GM en Silao en 1991, que se localizan en zonas urbanas diversas con mezclas de usos de suelo habitacional, comercial y servicios en detrimento del suelo rural. La zona norte del municipio de León es reserva ecológica en Sierra de Lobos y al sur se impide el crecimiento urbano por la barrera de las zonas agrícolas públicas y privadas.

En el año 2010 la ciudad de León decae la atracción e instalación de empresas extranjeras por las mejores condiciones de suelo de las ciudades de Silao, Irapuato, Salamanca y Celaya. Ese año se inaugura el Puerto Interior seco entre las ciudades de León y Silao, a 25 kilómetros de la ciudad de León en el cual se instalan parques industriales con empresas nacionales e internacionales

1 Las picas son pequeños talleres de fabricación de calzado que alimentan la cadena productiva y es una alternativa a los compradores de bajos recursos de adquirir calzado barato ante el alto costo de zapatos en tiendas establecidas y Outlets.

de manufactura mediana y ligera, servicios logísticos, organismos gubernamentales, servicios educativos, comerciales entre otros. Se incrementa la instalación de empresas de proveeduría en Silao, Irapuato, Salamanca y Celaya de diversos componentes para la industria de automóviles de Honda, Mazda, así como de transporte de productos, de personal, logística, etc. bajo el modelo de dispersión urbana que se estableció en los años setenta.

La planificación urbana en León, Guanajuato, inicia con el modelo de planeación indicativa² (en los años setenta) y estratégica (en la década de los años noventa hasta 2019). Con el Plan Director de 1979 se inició el reordenamiento de los usos del suelo de la ciudad, partiendo del centro histórico hacia las zonas de crecimiento urbano de la ciudad, en un intento de dar sentido al crecimiento urbano, aunque lo estipulado no parecía reflejarse en una ciudad más ordenada. (H. Ayuntamiento de León, 1979). Se realizaron propuestas para zonificar la industria altamente contaminante y localizarla al suroriente del área de desarrollo urbano delimitada en el Plan Director de Desarrollo Urbano de 1986. Se realizó el programa de reubicación de las tenerías y el establecimiento de la ciudad Industrial, volviéndose en prioridades del Plan Director Urbano de 1991, y aunque ya se había establecido al sur de la ciudad, no había ocupado por empresas

2 La planificación indicativa, relativamente obligatoria para las instituciones del Estado, y normativa e indicativa para el sector privado. (Pradilla, 2005:16-18). El intervencionismo estatal con instrumentos para aplicar la planeación indicativa: tenían la legitimidad que les otorgaba el patrón de acumulación y el régimen político vigentes con la facultad constitucional de la expropiación del suelo por utilidad pública

industriales. Existiendo vacíos urbanos en zona industrial PIEL (Parque Industrial Ecológico de León) y en la mancha urbana, el plan proponía en una de sus etapas la saturación de las superficies próximas a las manchas urbanas, tomando como umbral el libramiento carretero. (H. Ayuntamiento de León, 1986 y 1991).

Con el fracaso de la planeación urbana indicativa por la incapacidad del Estado para convertirse en un instrumento eficaz y eficiente de la racionalización de los procesos y estructuras urbanas por el menor peso del sector público y la dominación del capital privado, se produce el agotamiento de la industrialización por sustitución de importaciones y el cambio de paradigma neoliberal y la planeación urbana (Pradilla, 2005).

La planeación estratégica en León se traduce en el territorio urbano por la inversión directa en empresas industriales, comerciales y servicios, la instalación y modernización de infraestructuras y servicios de corporaciones trasnacionales y nacionales, así como la tercerización de la economía local, convirtiéndose en espacios de circulación de bienes y servicios producidos en otros países, desequilibrando la economía local.

El papel del Estado se traduce en el facilitador -creando las condiciones- de la acción de la empresa privada (Pradilla, 2005). Ello se muestra en la elección del Partido Acción Nacional (PAN) el empresario de calzado local el Ing. Carlos Medina Plascencia para competir en las elecciones municipales y gana como presidente municipal de León 1989-1991. A partir de ese trienio municipal, el PAN continúa gobernando el municipio con empresarios locales, que implementan la planeación estratégica en la estructura política local, creando para ello en 1994 el Instituto Municipal de Planeación de León (IMPLAN). En 1991 los empresarios y políticos provenientes del PAN gobiernan el Estado de Guanajuato hasta el año 2019, implementando la planeación estratégica estatal como eje de política e iniciativa privada en el contexto del desarrollo estatal.

Los siguientes años se realizó el Programa de Desarrollo Urbano Municipal 1995 y el Plan de Estratégico y de Ordenamiento Territorial 1997 que establecía que para 1996, continuaran instalándose industrias de distintos giros, 112 colonias (el 65.9%) contaban con lo menos una industria del calzado, y 71 colonias (el 41.76%) con una industria de la curtiduría, por lo que la industria seguía siendo un detonador económico y urbano, según el Instituto Municipal de Planeación de León (IMPLAN, 1995, p. 21). Para el año 1997, la ciudad sigue conservando su traza urbana en el área que comprende el centro histórico; pero el desarrollo de los nuevos fraccionamientos continúa siendo disperso, provocando un elevado costo del suelo; situación que se acrecentó porque el mercado inmobiliario carece de un sistema regulador en el costo del suelo, generando gran especulación sobre los terrenos interurbanos. (IMPLAN, 1997).

El Instituto Municipal de Planeación de León expresa que el Plan Estratégico de León, ha sido actualizado en tres ocasiones, una en el año 2003 con la visión 2025, durante el período 2004 – 2005 con la visión 2030, y en el 2006 con la visión 2035, a través de talleres de visión estratégica de participación ciudadana centrados en los proyectos estratégicos. (IMPLAN, 2009, p. 78).

Ante los procesos urbanos, el IMPLAN opera como un organismo público descentralizado, el cual a través de una visión integral,

orienta y asesora al municipio de León en la planeación de su desarrollo a corto, mediano y largo plazo. Este esquema de planeación permite darles continuidad a los proyectos de ciudad, trascendiendo las administraciones municipales (IMPLAN, 2016).

BALDÍOS URBANOS

Los conceptos empleados por las instituciones municipales, las investigaciones y la difusión de las mismas nombran a los baldíos urbanos de diferente forma y diferente perspectiva: espacios baldíos, vacíos³ urbanos, baldíos intraurbanos, vacantes, como el espacio urbano sin ocupar, semiocupado y ocupado después de tiempo en espera de su nuevo uso. Por tanto, el hilo conductor de este apartado se refiere a la fragmentación del espacio urbano a partir de los baldíos urbanos como eje articulador del artículo.

En la síntesis del Taller de la Zona Metropolitana de León, expresa: Los "Baldíos" se definen como espacios vacíos intra-urbanos, correspondientes a terrenos no construidos habitualmente abandonados a la especulación y aptos para alojar el uso habitacional. Este tipo de terrenos, significativos a la escala de León, se han identificado como espacios prioritarios. (IMPLAN, 2013:13)

En el Programa Municipal de Desarrollo urbano y Ordenamiento Ecológico y Territorial de León, Guanajuato (PMDUOET), publicado en 2015, se aborda la superficie urbana actual asciende a 22 mil hectáreas y al interior de la zona consolidada la superficie es de 10.846 hectáreas. La tendencia actual del crecimiento, así como los procesos de especulación, ha provocado la existencia de baldíos que ascienden a 2.111 hectáreas aproximadamente. IMPLAN, 2015, p.39.

Los baldíos urbanos en León se producen por el crecimiento urbano de la ciudad hacia terrenos privados y ejidales⁴ sobre las vías de comunicación terrestres hacia las ciudades de Silao, San Juan de los Lagos, San Felipe, Cuerámara. Ese proceso de expansión urbana fue entrecortado por las haciendas y ranchos privados, los terrenos ejidales abandonados por campesinos que migraron a la ciudad, ello produjo baldíos urbanos que no fueron ocupados en el momento de la expansión urbana y la producción de planes estratégicos para normar su producción.

El IMPLAN ha emprendido una serie de proyectos institucionales junto con la sociedad y los consultores para la implementación de documentos que coadyuven a la comprensión y acción de la problemática de la ciudad de León. Es por ello que analizamos el estudio de Políticas e instrumentos para la densificación urbana de la ciudad de León, Guanajuato, realizado por Alfonso X. Iracheta en 2009 para el IMPLAN y el H. Ayuntamiento de León, Guanajuato. Dentro de los objetivos se plantean: Analizar

3 Para empezar, la ausencia de uso en un espacio no implica que esté vaciado de significado y valor urbano, cualidades que dependerán de su tamaño, forma y posición en relación al resto de la ciudad. Pero además, algunos de estos supuestos "vacíos" contienen valores relacionados con la memoria de nuestras ciudades y sus barrios, un patrimonio a menudo legalmente protegido sobre el que se multiplican las contradicciones. Martín, 2016: s/p.

4 El ejido tenía un carácter comunal, para el cultivo de la tierra de los campesinos desde el siglo XIX hasta 1994 cuando se cambia el artículo 27 constitucional para transformar el régimen de propiedad agraria, los ejidatarios podrán asociar con terceros y otorgar el uso de las tierras y transmitir los derechos y el dominio de las tierras, ello produjo el fraccionamiento de las tierras en pequeños lotes para la venta, uso habitacional sin servicios, infraestructura, lo que se denominó asentamientos irregulares por estar fuera de la Ley de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio del Municipio de León, Gto. 2004.

Categoría		Número de Polígonos	Hectáreas	Número predios vacíos	Porcentaje
A	Grandes vacíos urbanos aislados	3	226,22	24	8,14
B	Predios con superficies mayor a una hectárea rodeados de vacíos menores	4	79,7	56	2,88
C	Polígonos de vacíos urbanos (grandes zonas homogéneas)	31	2.358,45	3.860	84,85
D	Aglomeración de pequeños vacíos urbanos	11	87,16	1.351	3,15
UGA	Unidad de Gestión Ambiental con predominio de vacíos urbanos	2	27,73	75	0,99
Total		51	2.779,26	5.366	9,99

Cuadro 1, Baldíos urbanos 2009.

Fuente: IMPLAN, 2009

y evaluar los estudios de diagnóstico realizados por el IMPLAN respecto a los espacios baldíos, estableciendo una política de densificación en la ciudad, para “proponer mecanismos de control o regulación para reducir la especulación inmobiliaria y sugerir usos e intensidades de usos del suelo que deberán aplicarse a los polígonos con vacíos urbanos” (IMPLAN, 2009, p. 4).

El estudio detectó gran cantidad de vacíos urbanos existentes al interior de la ciudad, se ubicaron 51 polígonos prioritarios estructurados en tres niveles jerárquicos (etapas de ocupación)⁵ que pueden observarse en el cuadro 1.

A la par, se observa un crecimiento habitacional de la ciudad de León desde 1990 al 2010 de 867.920 mil habitantes en 1990 a 1 millón 436 mil 480 personas en 2010. (IMPLAN, 2017). Es decir, la población se incrementó un 40% en 20 años.

En el año de 2018, el IMPLAN informa que en la zona consolidada de la ciudad de León en el año 2017 contaba con 1.900 hectáreas de “baldíos intraurbanos”. Se omite información de las zonas de crecimiento urbano al norte, sur y oriente, con asentamientos irregulares, fraccionamientos habitacionales, campus universitarios, hospitales, nuevas vías de comunicación al oriente de la ciudad, para conectar y desalojar la carga vehicular que se dirige al Puerto Interior, a la ciudad de Silao, Guanajuato, Irapuato, Salamanca y Celaya.

La política del Gobierno municipal de León es densificar los lotes baldíos con vivienda vertical, para evitar la extensión horizontal de la superficie de la ciudad de León. En entrevista del periódico Milenio, la directora de Desarrollo Urbano de León expresa que:

La política de densificación se refiere a que conforme las zonas que tenemos, la ciudad definida para las diferentes densidades, podríamos llegar a densificar los terrenos que puedan estar en el sistema vial primario, no se trata que en toda el área que tenemos en esa situación sin desarrollar y que están como baldíos, puedan ser susceptibles de densidades altas, sino ser consolidadas y que se refiere también a la vivienda vertical. (Rizo, 2017, p.6).

5 El informe no esclarece las tres etapas de ocupación.

El Instituto Municipal de Vivienda y la Dirección General de Desarrollo Urbano, en compañía del IMPLAN, plantean juntamente con desarrolladores de vivienda los proyectos de vivienda vertical (Barrios de San Miguel, Valtierra, 2015). Las políticas municipales permitir la construcción de inmuebles habitacionales verticales en distintas zonas de la ciudad en Baldíos urbanos y reconstruir inmuebles para desarrollar edificios de altura en León.

El arquitecto Ernesto Padilla González del Castillo es un respetado miembro de la sociedad leonesa, es co-director en Grupo Concepto-Forma y Director de Arquitectura y Diseño en la Universidad Iberoamericana León. Propuso ocupar los baldíos para desarrollar más vivienda vertical:

“La ciudad está llena de baldíos, ocasionando problemas ambientales y de inseguridad”. Dijo que el Gobierno debe dar incentivos a la construcción en baldíos, para que a los dueños les sea más atractivo desarrollarlos que especular con ellos. “Es fundamental que León comience a construirse de manera vertical, que se genere un cambio cultural”. Opinó que la expansión sin control de la ciudad no sólo afecta al medio ambiente, al desaparecer las áreas de cultivo, también acaba con los recursos económicos. “El problema no fue falta de planes, sino que hubo falta de voluntad política”. (López, 2014, p.6).

En entrevista a Salvador Sánchez del Consejo Directivo del IMPLAN expresa que: “tenemos identificada una zona de 10 mil 845 hectáreas, de las cuales, aproximadamente 18% son lotes baldíos, que abarcan 6 mil hectáreas”. “Lo debemos solucionar por el punto de vista ecológico, porque nos generan contaminación, pero también representan lugares que nos van a permitir densificar la población”. (Murillo, 2017, p.8).

Entre las distintas pistas que ofrece la expresión de vacío, la Real Academia Española de la Lengua lo define como adjetivo, Ocioso, o sin la ocupación o ejercicio que pudiera o debiera tener (RAE, 2001).

El suelo se considera como “factor estratégico para el desarrollo urbano y para satisfacer las necesidades de vivienda por su

no homogéneo. Dilatados inmediatos, sin conexión de las poblaciones urbanas (De Santiago, 2007; García y Puebla, 2007) es el tipo de patrón urbano madrileño que asemeja la producción de suelo latinoamericana y mexicana, donde la demanda de suelo es acuciante a pesar de la calidad del mismo, con el impedimento de los flujos de las aguas pluviales y la apertura de vialidades para comunicar a los consumidores con los centros comerciales. Así que, el suelo es la superficie terrestre, en su origen natural, pero, la mano del hombre la transforma en beneficio propio y perjuicio de otros.

En ciudades como Porto Alegre, Río de Janeiro, Buenos Aires, Guadalajara, Ciudad de México, Lima, Quito y otras más se hace referencia a los lotes como las vacantes o vacíos urbanos, los cuales se producen por los rápidos procesos de urbanización, escasos instrumentos de planificación, un mercado legal en la producción de la tierra y comercialización con diferentes regímenes constitucionales, con objetivos dispares sobre el mercado de la tierra sin regulación estatal, pero con una alta comercialización dispar sin uso de la libre competencia de la oferta y demanda (Clichevssky, 2003).

Las tierras vacantes se señalan también como:

espacios remanentes a la dinámica urbana: aquellos terrenos que permanecían vacíos o subutilizados; o que todavía reconocidos como urbanos y servidos directamente o muy próximos a infraestructuras ya instaladas, no se desarrollan en la plenitud de su potencial, contrariando el principio de función social de la propiedad (Fausto Y Rábago, 2001, p. 3).

Varios autores expresan que la crisis económica de los 80's influyó en el patrón urbano de las ciudades mexicanas (Pradilla, 1992; Garza, 2003, 2005; Duhau y Giglia, 2008), a consecuencia de ello el espacio urbano en las ciudades se fragmenta, segrega, en principio por la desigual distribución de los recursos públicos y privados en el territorio:

con diferenciación espacial entre espacios bien dotados de servicios y otros no por la carencia de servicios, por la dualidad entre la ciudad funcional moderna y de negocios, frente a la ciudad segregada y desarticulada. Este proceso se manifiesta en los modos de vida urbano, la construcción y percepción del espacio urbano, la complejidad territorial incide en las políticas espaciales (...) por tanto se produce una fragmentación urbana sin orden metropolitano, sin coincidir las diferencias y plantearlas como políticas de conciliación territorial. (Bassols, 2015, p.68).

En Ciudad Juárez, en el estado mexicano de Chihuahua, Herrera (2015) expone que "la especulación del suelo es otro factor que está ligado a la generación de lotes baldíos, íntimamente relacionado con el acaparamiento del suelo". El autor cita a la RAE para esclarecer que es una "operación comercial que se realiza con mercancías, valores o efectos públicos, con el ánimo de obtener lucro". (p.20). Es un proceso de pérdida o ganancia en las inversiones de capital cualquier tipo de actividad financiera.

En este proceso urbano, político y económico se encuentran inmiscuidos los promotores de vivienda, los propietarios de los "vacíos urbanos", las instituciones urbanas y los funcionarios públicos principalmente que influyen en América Latina.

Los espacios urbanos dotaban de lotes baldíos para construir las viviendas, la infraestructura de comunicación, las calles para llegar al trabajo o a la casa, para circular, ahora el estar en las calles toma sentido en sí mismo.

Como parte del análisis teórico de los vacíos urbanos se ha encontrado una tipología que da cuenta de la diversidad no solo semántica, sino también por su origen y producción. Así que, son baldíos urbanos, los terrenos sin ocupación y no construidos; Áreas en desuso habitacionales, naves industriales y comerciales; Subutilizados o baldíos.

RESULTADOS

El Boulevard Adolfo López Mateos oriente y Boulevard Aeropuerto son el eje vial más importante en la ciudad de León que comunica a la CDMex (Capital del país), al centro histórico, los centros comerciales importantes de la ciudad, a los fraccionamientos de lujo, a los servicios de salud y a las zonas con depauperación urbana en el mismo trayecto vial. En los últimos 40 años, esta zona tuvo auges y decadencias por los vaivenes económicos y políticos del país y en la región entre los años 1982, 1995 y 2008. Mientras que, en los inicios del siglo XXI recobró importancia urbana, comercial y de servicios.

La Dirección de Catastro Municipal de León cuenta con el Reglamento del Catastro Multifanalitario (Sistema integrado de bases de datos que reúne la información sobre el registro y propiedad del suelo)⁶ del año 2010 y hace referencia a los terrenos baldíos⁷. Se realiza el inventario de los inmuebles ubicados en el Municipio y de sus propietarios, localización y registro. Se determina el valor de los inmuebles y predios con el fin de obtener el valor Catastral para el cobro del impuesto predial. Se aplica tabla de valores unitarios, formulados por el Gobierno Estatal y los Municipios. (Dirección de Catastro Municipal de León, 2019).

Se identificaron 17 tramos urbanos (delimitados por calles en los Bulevares Adolfo López Mateos (oriente) y Aeropuerto a partir de cuatro variables: 1. Lotes con uso del suelo 2008-2018; 2. Precio catastral por metro cuadrado; 3. Precio comercial por metro cuadrado; y 4. Lotes baldíos sin uso.

La observación no participante de los tramos urbanos se inicia sobre el Blvd. Adolfo López Mateos oriente en la esquina de la calle Mérida hasta el libramiento José María Morelos. En el recorrido se cotejaron los documentos de las tres variables con los inmuebles, el uso del suelo y los lotes baldíos. El tramo 3 Adolfo López Mateos: Vasco de Quiroga-Francisco Villa es del precio catastral y comercial más alto de todos los tramos analizados. Cuenta

6 características físicas, modelo econométrico para la valoración de propiedades, zonificación, transporte, datos ambientales, socioeconómicos y demográficos; y toda aquella información que la Administración Pública Municipal necesita tener accesible con nivel de desagregación territorial de predio. Reglamento del Catastro Multifanalitario del Municipio de León, Guanajuato, p.2

7 La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los siguientes artículos: 27, que hace referencia al principio de la propiedad raíz y establece los regímenes de propiedad pública, privada y social; 36, Fracción I, que establece la obligación de todos los mexicanos de inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga; 73, Fracción XIX, que establece la facultad al Congreso de la Unión para fijar las reglas a que deberá sujetarse la ocupación y enajenación de terrenos baldíos y el precio de éstos; 121, Fracción II, determina que los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación. Reglamento del Catastro Multifanalitario del Municipio de León, Guanajuato, p.1

con un lote baldío. Los últimos lotes comercializados son de los hoteles City Express Junior 2018, Courtyard León 2013 y Stadium 2012. En el tramo 2 se edificó el Hotel Hampton Inn en 2015, en él se encuentra el Consulado de Japón. El precio por metro cuadrado catastral y comercial es de \$7.424,51 y \$ 16.000,00 pesos mexicanos, respectivamente.

En los tramos 4,5 y 6 del Blvd. Francisco Villa-San Pedro, el precio catastral y comercial por metro cuadrado de edificios y lotes baldíos disminuye en comparación del tramo 3. Se construyeron Hotel NH Collection (2018); Hotel LQ La Hacienda (2018-2019); Kia Poliforum (2017); Carl's Junior (2015) y Bodega Aurrera (2015). Se identificaron 6 lotes baldíos.

En el Blvd. Aeropuerto, con 5 tramos, el costo por metro cuadro catastral es de 3.936,66 a 528,53 pesos mexicanos.

En el tramo 14 se construyó el centro comercial Altacia y el tramo 13 el Outlet de Calzado Mulza, al costado derecho está un lote baldío sin emplearse por problemas hídricos en la temporada de lluvia cada año. En el tramo 15 se localiza el fraccionamiento residencial El Dorado. Se edificaron diversos comercios de menores dimensiones e impacto urbano que no son registrados por esta investigación.

En los últimos años (2012-2018), se ocuparon lotes baldíos en el Boulevard Adolfo López Mateos oriente por empresas concesionarias de automóviles KIA, Toyota, fraccionamientos residenciales cerrados y hoteles en los tramos urbanos donde se ubica el Poliforum (Sede de eventos nacionales e internacionales) tramo 2: Hotel Hampton Inn-Consulado de Japón (2015); Hotel Stadium (2012); Hoteles City (2018); Hotel Courtyard León; (2013); Tramo 4: NH Collection (2017) y tramo 5: LQ-Hotel La Hacienda, entre los más importantes.

Tramo	Dirección	Precio catastral M ²	Precio Comercial M ²
1	Adolfo López Mateos: Mérida-Hilario Medina	7.312,02	15.500,00
2	Adolfo López Mateo: Hilario Medina - Vasco de Quiroga	7.424,51	16.000,00
3	Adolfo López Mateo: Vasco de Quiroga - Francisco Villa	8.076,43	20.000,00
4	Adolfo López Mateo: Francisco Villa - Arroyo de Alfaro	6.299,75	14.000,00
5	Adolfo López Mateo: Arroyo de Alfaro - Barrio de Guadalupe	4.611,52	10.500,00
6	Adolfo López Mateo: Barrio de Guadalupe - San Pedro	3.824,00	8.000,00
7	Adolfo López Mateo: San Pedro - Paseo de Jerez	3.711,71	7.500,00
8	Adolfo López Mateo: Paseo de Jerez - Industriales (Norte)	4.386,56	9.500,00
9	Adolfo López Mateo: Paseo de Jerez - Industriales (Sur)	5.849,84	12.500,00
10	Adolfo López Mateo: Industriales - Mega Comercial Mexicana (Norte)	5.173,90	11.700,00
11	Adolfo López Mateo: Industriales - Mega Comercial Mexicana (Sur)	5.849,84	12.800,00
12	Adolfo López Mateo: Mega Comercial Mexicana - Libramiento José María Morales	5.052,42	8.950,00
13	Boulevard Aeropuerto: José María Morales - Antotonilco Norte	2.924,38	6.500,00
14	Boulevard Aeropuerto: José María Morales - Antotonilco Sur	3.936,66	7.000,00
15	Boulevard Aeropuerto: Antotonilco - Puerta del Milenio	2.137,04	4.950,00
16	Boulevard Aeropuerto: Puerta del Milenio - Santa Ana del Conde	1.406,50	2575,00
17	Boulevard Aeropuerto: Santa Ana del Conde - Ejido Los Sauces	528,53	1.350,00

Cuadro 2. Tramos de lotes baldíos en los Bulevares Adolfo López Mateos Aeropuerto y Aeropuerto
Fuente: Dirección de Catastro Municipal de León, 2019 y trabajo de campo, elaboración propia, 2019.

CLAVE	Nombre	Ubicación	Giro	Año
A	Hampton	Blvd. Adolfo López Mateo 1717	Hotel	2015
B	Forum cultural	Prol, Calle Calz. de los Heroes 908	Cultura	2009
C	Hotel Stadium	Blvd. Adolfo López Mateos 1702	Hotel	2012
D	Hotel City Express Junior	Blvd. Adolfo López Mateos 2003	Hotel	2018
E	Courtyard León	Blvd. Francisco Villa N° 102	Hotel	2013
F	Hotel NH Collection	Blvd. Adolfo López Mateos 2303	Hotel	2017
G	Carl's Junior	Blvd. Adolfo López Mateos #1812	Hamburguesas	2015
H	Kia Poliforum	Blvd. Adolfo López Mateos 1816	Venta de autos Coreanos	2017
I	Bodega Aurrera	Blvd. Adolfo López Mateos 2515	Tienda de Autoservicio	2015
J	LQ Hotel la Hacienda	Blvd. Adolfo López Mateos 1215	Hotel	2018
K	Toyota León	Blvd. Adolfo López Mateos 3415	Venta de autos	2010
L	Altacia	Blvd. Aeropuerto N° 104	Centro comercial	2013
M	Outlet	Blvd. Aeropuerto N° 841	Centro comercial calzado	2006
N	El Dorado	Blvd. Aeropuerto	Fraccionamiento	2013

Cuadro 3. Lotes baldíos ocupados 2008-2019

Fuente: Trabajo de campo, elaboración propia, 2019



Figura 4. Hoteles Holiday Inn y estadio León. Tramo 3

Fuente: Fotografía propia, 2018

Los lotes baldíos de los tramos 3 y 4 en el Blvd. Adolfo López Mateos oriente están delimitados por cercas y mallas, laminas de publicidad de productos diversos. Cotidianamente los vigilantes hacen limpieza para mejorar la imagen de sus lotes y en los tramos 5, 6 y 7 se observa basura que transeúntes depositan en el terreno sin vigilantes. En otras calles y colonias populares los lotes baldíos son empleados como basurero y refugio de personas, con imágenes de no higiene urbana y peligro para los habitantes.

En ese tenor, el alcalde de León, Héctor López Santillana, en entrevista para el Diario Milenio de León, reiteró "su intención [de] mejorar la imagen que generan los lotes baldíos, por lo que aseguró que notificarán a los dueños de terrenos para que los limpien y de no hacerlo se les cobrará el servicio en el predial." Esto debido a que los lotes baldíos ocupan cerca del 20% del territorio de León.

"La política que se plantea, primero que nada, va encaminada a los lotes baldíos que se encuentran al interior de la ciudad. Estaremos enviando notificaciones a los dueños de estos espacios para que los mantengan limpios y les den atención". (Casillas, 2018, p.10)

DISCUSIÓN

Se han publicado textos similares y disímolos a la problemática que se analiza en el presente artículo que alertan de una revisión de dichos "Baldíos" en las ciudades. En el texto de Chávez, Valladares y Aguirre (2008), se abordan los terrenos baldíos en Villa de Álvarez, Colima en México que se encuentran en la vialidad primaria principal de acceso a la ciudad, pero con variables de vivienda, vecindad colectiva y edificios de departamentos, concluyendo que en el potencial de terrenos baldíos se suman las casas desocupadas por la transferencia de suelo rural a urbano. Mientras que Rábago (2001) estudia los vacíos urbanos en la ciudad de Guadalajara, México, relatando la carencia de estudios de este tipo, abordando como en su caso lotes baldíos, edificios abandonados o semi-abandonados con cuantificaciones generales, focalizadas en áreas urbanas centrales por causas económicas; en cuyo trabajo propone el análisis de la producción y uso del suelo con manifestaciones morfológicas.

Desde el estudio de la indigencia en San José, Costa Rica, Rojas (2006) se hace una breve mención de cómo los indigentes en San José que habitan en lotes baldíos y casas abandonadas en la zona noreste del casco metropolitano, participan en actividades productivas informales vinculadas a la dinámica urbana, sin políticas sociales y urbanas para reinsertarlos a la vida formal.

Por otro lado, el estudio de Lindón referente al baldío de materialidad expresa que "un espacio vacío, en lo urbano se refiere a la presencia de baldíos, no está vacío, son lotes vacantes en

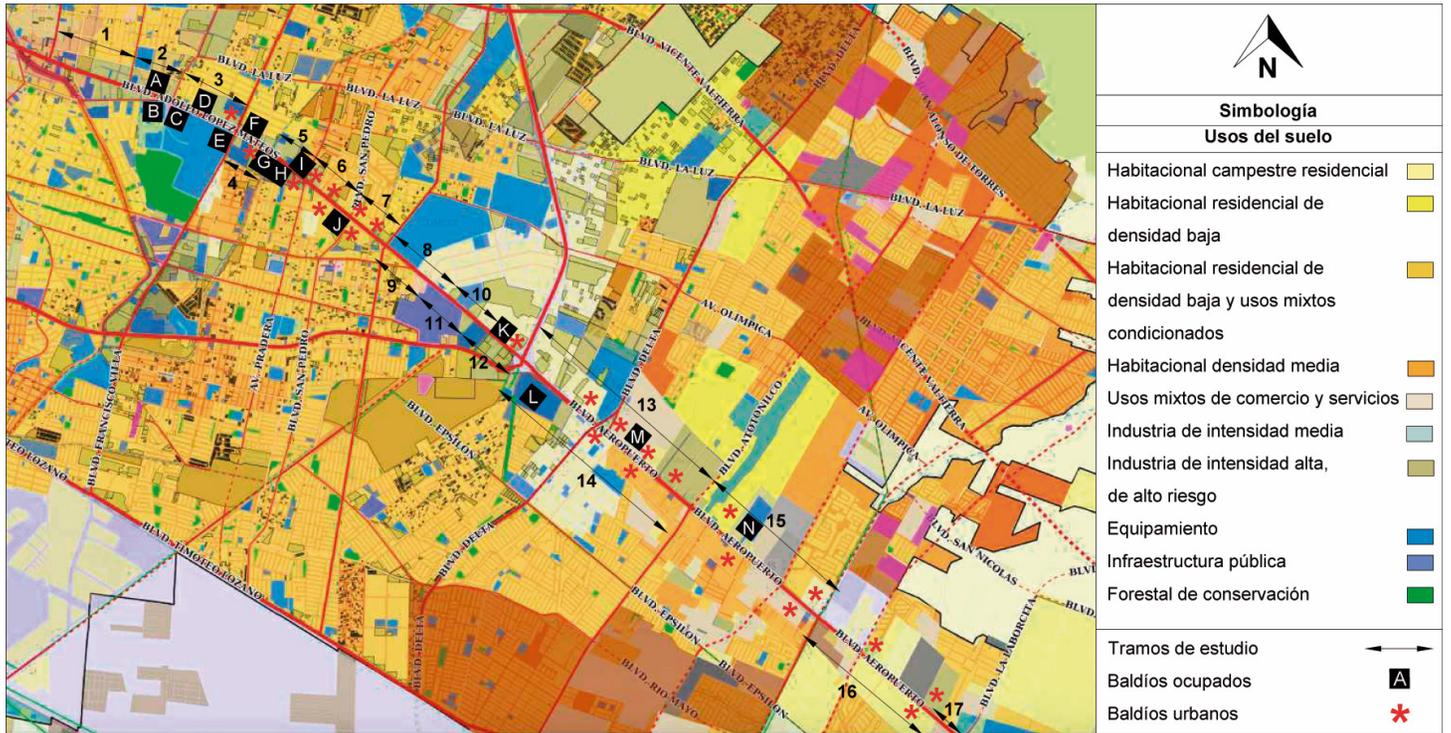


Figura 5. Mapa de tramos urbanos, Baldíos ocupados y Baldíos sin uso.
Fuente: Trabajo de campo, elaboración propia, 2019.



Figura 6. Tramo 3. Lote baldío y KIA Motors.
Fuente: Fotografía propia, 2018.



Figura 7. Tramo 7, No se renta, ni se vende
Fuente: Fotografía propia, 2018

espera especulativa de valorización urbana o no se completaba la ocupación urbana” (2006, p.90).

Las derivaciones teóricas del trabajo de los baldíos urbanos en la ciudad de León conllevan su respaldo teórico y metodológico basado en la observación de una realidad que, rebasada por las prácticas de monopolio del uso del suelo en la ciudad de León, enuncia la posibilidad de su aplicación en las ciudades que se encuentran a lo largo del corredor industrial del Bajío guanajuatense.

Los bulevares Adolfo López Mateos y Aeropuerto que comunican al oriente de la ciudad con el Puerto Interior (zona industrial donde se asientan empresas del sector automotriz), la ciudad de Silao, Irapuato y Celaya (que junto con la ciudad de Salamanca conforman el corredor industrial del Bajío), entre otras que albergan empresas automotrices: General Motors, Honda, Mazda y Toyota, así como empresas de autopartes que complementan las citadas empresas. En esta zona el flujo de consumidores y visitantes es constante por la ubicación del Poliforum, el Recinto de la Feria Comercial de la ciudad y el Estadio de Fútbol del club local de primera división. La compra-venta de los lotes baldíos es pausado y regido por las negociaciones y el alto costo por metro cuadrado.

Estos cambios en las actividades económicas y usos del suelo urbano nos permiten concretar una hipótesis que dé respuesta a la problemática planteada respecto a la producción de lotes baldíos y los actores sociales involucrados. Los lotes baldíos urbanos en el Boulevard Adolfo López Mateos oriente en la ciudad de León, Guanajuato, son producto de la demanda del suelo urbano por empresas nacionales y extranjeras. Por su parte, la autoridad municipal de León aplica la normatividad a partir de las políticas de suelo de Catastro municipal para establecer límites de costo de suelo catastral por metro cuadrado. Pero, la demanda y oferta de suelo urbano incrementa el precio comercial, tal como lo evidencian los datos obtenidos de las instituciones, las fuentes hemerográficas y el trabajo de campo.

Abordar el estudio de los baldíos urbanos de la ciudad de León desde la trama urbana discontinua a partir de la vía urbana principal de ingreso y salida de la ciudad nos ha permitido prever un comportamiento similar en toda la ciudad, baldíos ocupados, baldíos urbanos sin uso de suelo, baldíos urbanos sin propietario, lugares de depósito de basura, de ocultamiento de delincuentes y personas de escasos recursos económicos. La discontinuidad urbana por los baldíos urbanos en la zona de estudio encarece el suelo.

Las respuestas a las preguntas de investigación se realizan a través de las evidencias que se muestran en el artículo, con los datos catastrales y de trabajo de campo que están en el apartado de los resultados, pero la autoridad municipal de León cuenta con más elementos para dar la versión oficial de los hechos urbanos.

CONCLUSIONES

Los vacíos urbanos, las tierras vacantes, lotes baldíos, espacios baldíos, baldíos intraurbanos y baldíos urbanos con connotaciones europeas y ahora ya latinoamericanas, que en México influyen en las políticas urbanas estratégicas en León, Guanajuato, a través del IMPLAN que coordina la implementación de planes, estudios, programas y propuestas de instrumentos jurídicos y normativos para mitigar las problemáticas sociales y urbanas con proyectos estratégicos. La gestión de los proyectos orientadas por resultados e impactos ha conducido a los priorizar proyectos de abastecimiento de agua potable, mitigar la contaminación ambiental, déficit de espacios naturales y áreas verdes, gestión de residuos sólidos, de vialidades, puentes, de movilidad urbana, creciente número de espacios vacíos en la zona urbana, viviendas deshabitadas, entre otros más retos.

En el apartado dos del artículo hace referencia a los planes directores de desarrollo urbano desde el año de 1978 hasta 1991, cuando cambió hacia la planeación estratégica y ordenamiento del territorio en 1995 para finalmente crear el IMPLAN (Instituto Municipal de León, 1994) impulsando proyectos urbanos, detectando polígonos urbanos de pobreza y otras actividades. Precisamente, en el año 2009 se llevó a cabo el proyecto de espacios baldíos realizado por el Dr. Alfonso Iracheta, consultor independiente, a través de adjudicación directa realiza el proyecto. Ante la problemática detectada por el estudio, se hace mención a estudios de 2013 y 2017.

El trabajo de campo respaldado por la relación entre el marco teórico, la metodología y el trabajo de campo se hace evidencia cómo en los bulevares Adolfo López Mateos oriente y Aeropuerto se encuentran los lotes baldíos sujetos a importantes cambios de uso del suelo. Por ello, se realizó el recorrido en las vialidades mencionadas a finales del año 2018 y en los primeros meses de 2019, así como el soporte de datos de los precios en pesos mexicanos por metro cuadrado en 17 tramos consultados en la Dirección de Catastro Municipal. Con esta información se verificó en cada tramo las edificaciones de los últimos seis años en lotes baldíos y los lotes baldíos sin cambio de uso del suelo. El tramo tres es más demandado para la edificación de hoteles por las actividades que se realizan en el Poliforum. La tendencia urbana son edificios verticales de servicios y de los propietarios de inmuebles en los tramos del alto costo por metro cuadrado, es derrumbarlos para crear baldíos urbanos.

Es importante aclarar que la falta de entrevistas propias con funcionarios públicos y propietarios de los lotes baldíos minimicen la integralidad del texto; no obstante impulsan a realizar recomendaciones al propio autor y a las autoridades municipales.

RECOMENDACIONES

El proceso urbano en los tramos estudiados se traza la tendencia urbana y económica por la expectativa de los propietarios de inmuebles sin uso de destruir el inmueble para crear lote baldío, de baldíos urbanos en espera de la compra-venta del lote, están

generando diversos escenarios urbanos que las autoridades municipales a través del IMPLAN, la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal, Dirección de Movilidad entre otras deben establecer estrategias operativas en el corto, normativas en el mediano e institucionales en el largo plazo.

En el corto plazo, revisar las políticas de permiso de cambio de uso del suelo a través de la justificación urbana, social y económica de la instalación de una nueva empresa, previstos los costos sociales y urbanos: El Blvd. Adolfo López Mateos es la vialidad más concurrida por personas, automóviles, transporte urbano de personas regional y local, de productos, generando conflictos viales y de contaminación en el los tramos 2, 3, 4 y 5, particularmente.

En el mediano plazo, la autoridad municipal deberá normar y justificar por qué la mayor y mejor dotación de infraestructura y servicios en el Boulevard Adolfo López Mateos oriente y las razones de por qué las calles aledañas o vías secundarias a citado boulevard no cuentan con los servicios urbanos de calidad.

Transparentar la propiedad de los lotes baldíos para conocer si funcionarios públicos o personajes de la política como también empresarios locales y nacionales son beneficiados con información de primera mano y se les protege para realizar las transacciones de los lotes baldíos. Dotar en los lotes baldíos de áreas arboladas para mitigar la contaminación atmosférica. Investigar el impuesto a la plusvalía que se aplica en Baja California Norte, México, que regula la especulación de baldíos y que podría ser modelo para mejorar las condiciones urbanas de uso del suelo en León, Gto.

En el mediano y largo plazo, referir que desarrollar vivienda vertical en baldíos urbanos del Blvd. Adolfo López Mateos oriente y otros tramos urbanos en la ciudad deberá ser una acción concertada entre las autoridades municipales y estatales con los promotores de vivienda y propietarios de lotes baldíos, a fin de establecer un uso del suelo de habitar y consumir sustentable y sostenible.

El H. Ayuntamiento de León debe prever que los programas y normatividad en el mediano y largo plazo sirvan para mitigar las acciones realizadas en décadas pasadas.

AGRADECIMIENTOS

La línea de investigación: Las fragmentaciones urbanas en ciudades mexicanas es patrocinada con beca mensual 2018-2020 por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología de México a través del Sistema Nacional de Investigadores.

A la Mtra. Cristina Aguilar Luna por sus acertados comentarios y sugerencias al artículo y a Juana Alejandra Jiménez Alfaro por la sistematización de la información como becaria.

REFERENCIAS

- Bassols, Mario. (2015). "México: la marca de sus ciudades". En Cabrero, Enrique (coord.): Ciudades mexicanas: Desafíos en concierto. México: CONACULTA Y Fondo de Cultura. E-book.
- Boix, Rafael. (2006), Redes de ciudades, economías externas y crecimiento. En Alex Tarroja, Roberto Camagni (Coord.): La nueva cultura del territorio. Barcelona: Diputació Barcelona, pp.251-264.

- Casillas, Joana. (31 de junio de 2018). Cobrarán en el predial la limpieza de lotes baldíos. *Diario Milenio*, p.10
- Chávez, Martha, Valladares, Reyna y Aguirre Miriam (2008) Terrenos baldíos y expansión territorial en la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, Palapa, Vol. III, Núm. II, julio-diciembre, pp. 29-37.
- Clichevsky, Nora. (2003). Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre políticas de regulación en América Latina. Santiago de Chile: CEPAL.
- De Santiago Rodríguez, Eduardo. (2007). Madrid, ciudad única. Pautas y lógicas espaciales recientes en la región madrileña”, *Urban*, 12, pp. 8-33.
- Duhau, Emilio y Ángela Giglia. (2008). Las reglas del desorden: habitar las metrópolis, México: UAM-Azcapotzalco/Siglo XXI Editores.
- Echeverría, Bolívar. (1998). Valor de uso y utopía. México: Editorial Siglo XXI.
- García Palomares, J.C. y Gutiérrez Puebla, J. (2007) “La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid”. *Anales de Geografía*, 27, No. 1, pp. 45-67.
- Garza, Gustavo et al. (2003) Políticas urbanas en grandes metrópolis, El Colegio de México: México. 2003.
- ----- (2005) La urbanización de México en el siglo XX, México: El Colegio de México.
- ----- (2010) La transformación urbana de México, 1970-2020, en Gustavo Garza y Martha Schteingart (coord.) Los grandes problemas de México. II Desarrollo Urbano y Regional. México: El Colegio de México.
- Fausto, Adriana y Rábago Jesús. (2001) ¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?. *Boletín CF+S*. Recuperado <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n21/aafau.html>.
- H. Ayuntamiento de León, Guanajuato (1978). Plan de Desarrollo Urbano, León: H. Ayuntamiento de León.
- H. Ayuntamiento de León 1986-1988. (1986). Plan Director del Municipio de León Guanajuato, León: H. Ayuntamiento de León.
- H. Ayuntamiento de León 1989-1991. (1991). Plan Director del Municipio de León Guanajuato, León: H. Ayuntamiento de León.
- H. Ayuntamiento de León 2009-2012. Reglamento del Catastro Multifanalitario del Municipio de León, Guanajuato.
- Herrera, Luis. (2015); “El vacío urbano y su relación con los procesos de abandono y deterioro en la zona centro de la Ciudad Juárez, Chihuahua.” Recuperado de <http://reibci.org/index.html>.
- IMPLAN. (1995). Programa de Desarrollo Urbano para la Zona Metropolitana de León, 1995-1997, León: Implan
- IMPLAN. Programa de Ordenamiento Territorial y Urbano, León hacia el Futuro, 1997. H. Ayuntamiento de León 1995-1997, León: Implan.
- IMPLAN. (2009) Innovar, Planear y Hacer Ciudad. León, Gto. (1994-2009), León-Bogotá: IMPLAN-Fundación Humana.
- IMPLAN et al (2013) Zona Metropolitana de León, paisaje y suelo a compartir. León: Les Ateliers.
- IMPLAN (2015) Programa Municipal de Desarrollo urbano y Ordenamiento Ecológico y Territorial de León (versión abreviada) H. Ayuntamiento de León 2016-2018, León: IMPLAN.
- IMPLAN. (2016) Plan Municipal de Desarrollo, León hacia el futuro 2040, H. Ayuntamiento de León 2016-2018, León: IMPLAN
- IMPLAN (2017) Diagnóstico Municipal. H. Ayuntamiento de León 2016-2018, León: IMPLAN
- Iracheta, Alfonso. (2015). Ciudad informal y precaria: la otra cara de la urbanización mexicana. En Olivera, Guillermo (Coord.). La urbanización social y privada del ejido. Ensayos sobre la dualidad del desarrollo urbano en México. Cuernavaca: UNAM.
- -----(1972) La vida cotidiana en el mundo moderno. Madrid: Alianza Editorial.
- Lindón, Alicia (2006) Del suburbio como paraíso a la espacialidad periférica del miedo. En Alicia Lindón, Miguel Ángel Aguilar y Daniel Hiernaux (Coords.) Lugares e imaginarios en la metrópolis. Barcelona: Anthropos-UAM Iztapalapa.
- López, Columba. (16 de marzo de 2014). Desarrollan edificios de altura en León. *Periódico AM*, p. 6.
- Martín, Sergio. (2016); “Los espacios sin uso no son vacíos urbanos:elmercado deLegazpi.”Recuperado de https://elpais.com/economia/2016/05/19/vivienda/1463646560_237472.html
- Martínez, Adriana (2006), Capacidades competitivas en la industria del calzado en León. Dos trayectorias de aprendizaje tecnológico. México: Universidad Autónoma Metropolitana, Iztapalapa-Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey-Gobierno del Estado de Guanajuato-Plaza y Valdés.
- Murillo, Andrea. (12 de julio de 2017). Acumula León lotes baldíos. *Periódico AM*, p.8
- Pradilla, Emilio. (1993) Territorios en crisis. México1970-1992. México: UAM- Xochimilco y Red de Investigación Urbana.
- ----- (2005) “La extinción de la planeación urbana” Ciudades 66, abril-junio, RNIU, Puebla, México, pp.15-22.
- Perez-Eguiluz, Víctor. (2014). “El patrimonio urbano y la planificación de los conjuntos históricos de Castilla y León y sus instrumentos urbanísticos”. *Ciudades* 17, No.1, pp.221-242.
- Pozos y Barajas, Alfonso. (2003). Sevilla: elementos de análisis urbano. (Tesis doctoral) Universidad de Sevilla, Sevilla.
- Rábago, Jesús (2002) ¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano? *Boletín CF+S* Núm. 21, Instituto Juan de Herrera, Madrid.
- Real Academia Española. (2001). Diccionario de la lengua española (22.a ed.). Madrid, España. Recuperado de <http://www.rae.es/search/node/vacio>.
- Rizo, Heliot. (12 de mayo de 2017). León, dispuesto a crecer verticalmente en vivienda. El modelo de vivienda vertical permite un crecimiento más ordenado, dijo Teresita Gallardo. *Periódico Milenio*, p.8
- Rojas, Carolina (2006) Indigencia en San José: Expresión de exclusión social y desarraigo. *Rev. Reflexiones* 85 (1-2) pp.189-197.
- Rodríguez-Tarduchy, María José. (2011) Forma y ciudad: en los límites de la arquitectura y el urbanismo. Madrid: Cinter Divulgación Técnica SLL.
- Sassen, Saskia. (1999) La Ciudad Global: Nueva York, Londres, Tokio. Buenos Aires: Eudeba.