

**Influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021)
en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa, Veracruz.
Estudio de Caso**

Jair Estrada García

esgatopografia@gmail.com

Universidad Autónoma de Durango

Veracruz- México

522281614371

Erika Darzee Estrada García

<https://orcid.org/0000-0001-8414-9520>

stradaerika78@gmail.com

Secretaría de Educación de Veracruz

Veracruz – México

522281346715

RESUMEN

En la última década, se ha dado una tendencia en el desarrollo urbano, y ha conducido a la creación de nuevas clases de subcentros urbanos, propiciando una reestructuración macroeconómica, lo cual ha influido en los precios de la tierra. Todo este movimiento ha afectado profundamente la ciudad de Xalapa, la naturaleza y escala de la pobreza urbana, así como los proyectos de rehabilitación a gran escala de áreas abandonadas o en malas condiciones, hasta los nuevos proyectos inmobiliarios de uso mixto en las áreas que limitan el centro poblacional. Los intentos por organizar los espacios y dotarlos de servicios básicos que ofrezcan las condiciones adecuadas de bienestar para la mayoría de la sociedad, se han ido rezagando en gran medida por la falta de una planeación que evita el crecimiento sin control. El presente artículo tiene como objetivo el análisis del Plan Municipal de Desarrollo y observar cómo afecta el valor de la tierra, por su naturaleza es un estudio cuantitativo, la metodología específica es una encuesta, misma que permite dar respuesta a la hipótesis de esta investigación, la cual es la siguiente: la Influencia del Plan Municipal de Desarrollo (2018-2021), ocasiona un castigo en el valor de la Tierra en el Municipio de Xalapa.

Palabras clave: desarrollo urbano; precio de la tierra; inflación; plan municipal de desarrollo.

Correspondencia: esgatopografia@gmail.com

Artículo recibido 05 enero 2023 Aceptado para publicación: 26 enero 2023

Conflictos de Interés: Ninguna que declarar

Todo el contenido de **Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar**, publicados en este sitio están disponibles bajo

licencia [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) 

Cómo citar: Estrada García, J., & Estrada García, E. D. (2023). Influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa, Veracruz. Estudio de Caso. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(1), 4901-4919. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i1.4807

Influence of the municipal development plan (2018-2021) in the value of land in the municipality of Xalapa, Veracruz.

Case study

ABSTRACT

In the last decade there has been a trend in urban development, and it has led to the creation of new kinds of urban sub-centers, propitiating a macroeconomic restructuring, which has influenced land prices. This whole movement has profoundly affected the city of Xalapa, the nature and scale of urban poverty, as well as large-scale rehabilitation projects of abandoned areas or areas in poor condition, to new mixed-use real estate projects in the areas bordering the population center. Attempts to organize spaces and provide them with basic services that offer adequate conditions of well-being for the majority of society have been lagging behind to a great extent due to the lack of planning that prevents uncontrolled growth. This article aims to analyze the Municipal Development Plan and observe how it affects the value of land, by its nature it is a quantitative study, the specific methodology is a survey, which allows to answer the hypothesis of this research, which is as follows: the Influence of the Municipal Development Plan (2018-2021), causes a punishment in the value of land in the Municipality of Xalapa.

Keywords: *urban development; land price; inflation; municipal development plan.*

INTRODUCCIÓN

El proceso de urbanización, entendido como el rápido aumento del porcentaje de la población que reside en zonas urbanas (Organización Panamericana de la Salud, 2002), se incrementó a partir de la mitad del siglo pasado, también es cierto que el proceso se atenuó un poco en la década anterior, debido tanto a la reducción del crecimiento vegetativo, como a la reducción que mostraron las tasas de migración neta del campo a la ciudad (Canales et al. 2019). Sin embargo, la ONU sostiene que la preferencia de las personas por vivir en las ciudades (mudarse de zonas rurales a urbanas) y el crecimiento de la población durante los próximos 35 años, mantendrá la tendencia a la urbanización a nivel internacional, nacional y obviamente a nivel local (ONU, 2014).

Según Navarrete, otro fenómeno interesante, no exclusivo, pero sí muy generalizado, por lo tanto, necesario de contemplar en cualquier análisis y propuestas para las regiones, es el tamaño demográfico de las urbes (Navarrete, 2010).

Otro factor preocupante está asociado al desordenado y descontrolado incremento de asentamientos informales. Según la ONU, a nivel internacional 113.4 millones de personas viven en asentamientos informales, es decir, en espacios donde se concentra la pobreza y el riesgo a fenómenos exógenos. Esta cifra significa que uno de cada cuatro personas que habitan el área urbana de las distintas regiones vive en condiciones extremas, en viviendas inadecuadas, sin cobertura de servicios públicos básicos (agua, electricidad, saneamiento) y sin acceso a transporte público ni procesos de legalización de tierras claras, lo cual evidentemente castiga el precio de la tierra (ONU, 2014).

Los asentamientos informales inciden en la expansión hacia los alrededores (María et al., 2017), con impactos directos sobre los ecosistemas estratégicos, los recursos naturales, los servicios ambientales y el cambio climático, lo que, en el marco del Desarrollo Urbano Sustentable y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, muestra las ciudades como espacios promotores de vulnerabilidad(es) para sus habitantes y el entorno (Secretaría de Urbanismo y Medio ambiente, 2004).

Por esta razón se decide abordar este tema, debido a la realidad que también se vive hoy en día en la ciudad de Xalapa, Veracruz, me refiero a los procesos urbanos, ya que estos van cambiando a gran velocidad, los intentos por organizar los espacios y dotarlos de servicios básicos y en general de ofrecer las condiciones adecuadas de bienestar para la mayoría de la sociedad, se ha ido rezagando en gran medida por

la falta de una planeación que evita el crecimiento sin control. Sin dejar de mencionar que los problemas urbanos se deben plantear en la medida que los recursos están disponibles y de las posibilidades económicas, nos damos cuenta entonces que hay una carencia de profesionales de la planeación que den atención a la ciudad, lo cual repercute directamente en el valor de la tierra. (Jordán y Simioni, 2003).

Si bien es cierto que con “respecto a la estructura urbana y de servicios le corresponde atenderlas al Estado” (Escallon, et al., 2016, p.52). Es de vital importancia que los problemas urbanos que menciona el Programa de Mejoría de calidad (2003) se deban programar en la medida de los recursos disponibles y de las posibilidades económicas.

El mercado del suelo urbano se destaca por la extensión y persistencia de actividades, en su mayoría, no quiero generalizar, pero suelen ser ilegales, irregulares, informales o clandestinas, relacionadas con el acceso y ocupación de la tierra, todas ellas derivadas principalmente de la escasez de tierras urbanizadas costeables (Calderón, 2006). Esta escasez desempeña un papel importante en la cultura social, dado que el acceso al suelo es frecuentemente una condición tácita para obtener sentido de identidad y movilidad social.

Quizá más importantes son una serie de tendencias multifacéticas que están diseminándose a paso firme por toda la ciudad de Xalapa y abriendo nuevas oportunidades a la política de desarrollo urbano, siempre y cuando esta sea de manera razonable (Smolka y Mullahy, 2007).

METODOLOGÍA

Es una investigación de tipo cuantitativa, se realizó una encuesta (Anexo 1) en donde entrevistó a las personas involucradas con la valuación de los terrenos o que realizan los trámites relacionados con la valuación de la tierra.

Instrumento de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa

Anexo 1. Factor de Homologación

1.- ¿Según su perspectiva que porcentaje de acceso tienen las colonias a los principales puntos de la ciudad (Centro, plaza Cristal, plaza Américas y plaza museo)?

50% 60% 70% 80% 90% 100%

2.- ¿Cree que los predios con servicios tienen un valor mayor o menor respecto a un predio rústico?

Mayor Igual Menor

3.- ¿Usted cree que un terreno con uso de suelo de casa habitación tienen el mismo valor que uno con tipo de suelo de reserva?

Sí o No

4.- ¿Conoce usted los diferentes usos de suelo que maneja el Plan de Desarrollo Urbano?

Sí o No

5.- ¿Crees usted que el uso de suelo restringido en el Plan Municipal afecte el precio de los terrenos?

Mucho Considerablemente Poco Nada

6.- ¿Conoce los métodos de Valuación de la tierra?

Sí o No

7.-Según su perspectiva que densidad poblacional tienen las principales colonias de Xalapa

50% 60% 70% 80% 90% 100%

8.- En una escala del 0 al 10 qué deseabilidad tendría usted de comprar una fracción de un ejido, sin servicios por el costo

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Influencia del Plan Municipal de Desarrollo (2018-2021),
en el valor de la tierra en el Municipio de Xalapa

ÍTEM	Muy de acuerdo	De acuerdo	Indiferente	En desacuerdo	Muy en desacuerdo
9. Cree que un terreno que no tiene servicios básicos, afecte el precio comercial del mismo					
10.- le agradaría más la zona rural si no hubiera predios en transición.					
11.- los predios en transición generan afectación en el medio ambiente.					
12.- si usted fuera propietario de un predio en transición preferiría venderlo					
13.-cree usted que se ha extendido la mancha urbana en los alrededores de xalapa					

Fuente Elaboración propia

Cabe mencionar que la encuesta está relacionada con las variables (del cuadro 1) para poder evaluar la relación entre las mismas y la hipótesis de estudio (Rodríguez et. al., 2021), y finalmente encontrar el valor de homologación y comprobar la hipótesis.

Cuadro 1. Puntos críticos de la investigación

	Relación con las preguntas del cuestionario
Crecimiento Poblacional	Preguntas (7, 11, 13)
Crecimiento Económico (transporte)	Preguntas (1, 2, 3, 8, 9, 10, 12)
Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021	Preguntas (4, 5, 6)

Fuente: Elaboración propia.

Población o Muestra

El cuestionario se realizó en google forms con el siguiente link. <https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfrfaCXZ3wg2SiU30SLP20LzFssyjK7FrhliAJuBheyW0c4w/viewform>. Partiendo de una muestra de X número empleados encuestados sobre si aceptasen participar en este estudio, el resultado fue positivo ya que contestaron 39 personas como lo vemos a continuación.



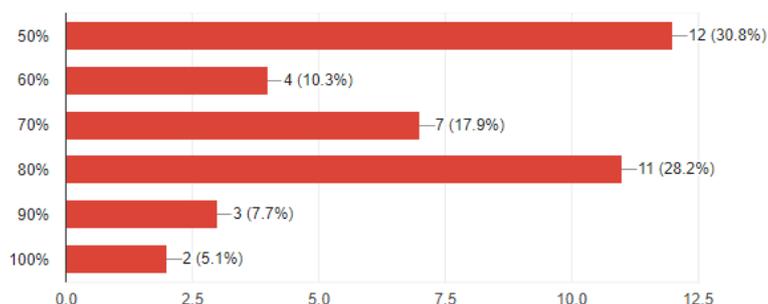
Este instrumento se dirigió en las dependencias involucradas con la valuación de la tierra, en el cual se hace referencia específica al conocimiento o desconocimiento, sobre el tema.

RESULTADOS

Gráfico 1. *Porcentaje de acceso a los principales puntos de la ciudad.*

1.- ¿Según su perspectiva que porcentaje de acceso tienen las colonias de los alrededores a los principales puntos de la ciudad (Centro, Plaza Cristal, Plaza Américas y Plaza museo)?

39 responses



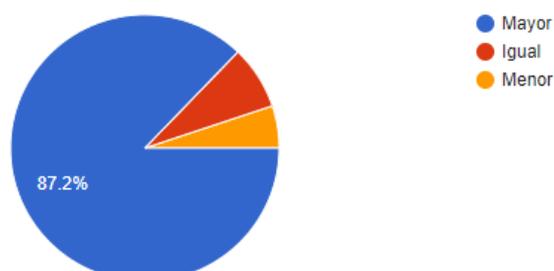
Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

El Gráfico número 1, relacionado con el crecimiento económico, nos muestra el resultado del acceso que tienen las colonias de los alrededores a los principales puntos de acceso a la ciudad, como se puede visualizar el porcentaje que sobresale es el 50%, lo cual nos muestra el gran trabajo que se tiene que realizar para que exista un mayor acceso a las diferentes colonias.

Gráfico 2. *Diferencia de un precio con servicio a uno rústico*

2.-¿Cree que los predios con servicios tienen un valor mayor o menor respecto a un predio rústico?

39 respuestas



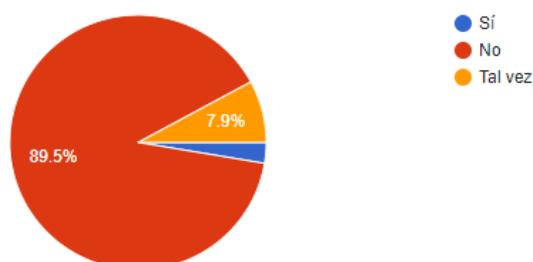
Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

El Gráfico número 2, relacionado con el crecimiento económico, nos muestra como un predio con servicios tiene un mayor precio sobre uno que no los tiene, es importante señalar que los predios que no tienen servicios en su gran mayoría están fuera del Plan de Desarrollo con un uso de Suelo distinto a Casa-habitación.

Gráfico 3. *Valor igual de un terreno con uso de suelo de casa habitación que uno con tipo de suelo de reserva*

3.-¿Usted cree que un terreno con uso de suelo de casa habitación tiene el mismo valor que uno con tipo de suelo de reserva?

38 respuestas



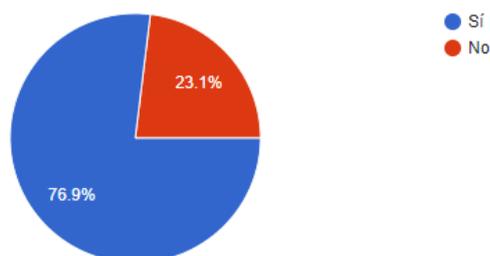
Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

La pregunta 3, relacionada con el crecimiento económico, nos muestra como el uso de suelo casa habitación no tienen el mismo valor que uno con tipo de suelo de reserva, cabe mencionar que en la zona de Xalapa existe una zona marcada como Reserva, más

específicamente en la colonia Mártires de Chicago, la cual no está expropiada, por lo cual los propietarios no pueden construir bajo el permiso de desarrollo urbano y afecta directamente el valor de sus terrenos.

Gráfico 4. Conocimiento de los usos de suelo que maneja el Plan de Desarrollo

4.-¿Conoce los diferentes usos de suelo que maneja el Plan de Desarrollo Urbano?
39 responses

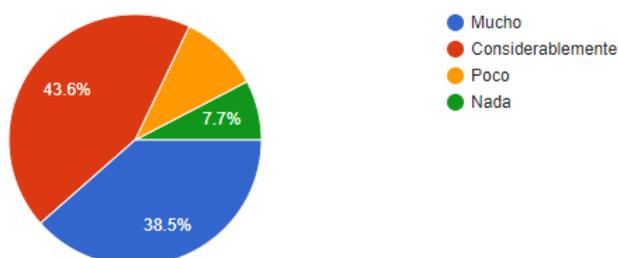


Fuente. Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.

El gráfico 4, relacionado con el Plan Municipal de Desarrollo, nos deja ver que el 76.9 de los involucrados en este proceso si conoce los usos del suelo, pero el 23.1% no, entonces hay que unificar conocimientos. Es posible que en la encuesta la contestaron empleados que trabaja en desarrollo urbano que no tiene que ver directamente con los trámites que utilizan el Plan de Desarrollo, por eso el desconocimiento del mismo.

Gráfico 5. El Plan Municipal afecta el precio de los terrenos

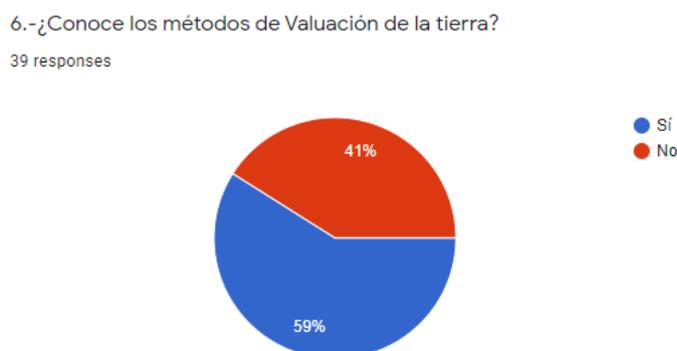
5.-¿Cree usted que el uso de suelo restringido en el Plan Municipal afecte el precio de los terrenos?
39 responses



Fuente. Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.

Pregunta número 5, relacionada con el Plan Municipal de Desarrollo, nos muestra como la mayoría de las personas están conscientes de los problemas que ocasiona o bien los trámites necesarios para un cambio de uso de suelo, y de qué forma se afecta directamente el valor de las tierras.

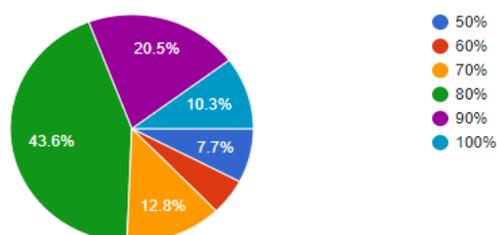
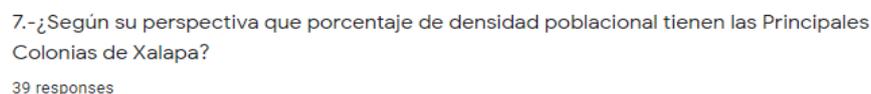
Gráfico 6. *Métodos de Valuación de la Tierra*



Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

La pregunta 6 relacionada con el Plan Municipal de Desarrollo observamos que el 59% conoce los métodos de valuación, pero el 41% no, hay que unificar conocimientos. En esta parte quiero mencionar que en las Dependencias visitadas no existe un gran número de Valuadores, de hecho, en Dirección General de Catastro y Valuación. Gobierno del Estado de Veracruz, solo existe un departamento dedicado a la Valuación. En las dependencias de Desarrollo Urbano son escasos los que cumplen con este perfil.

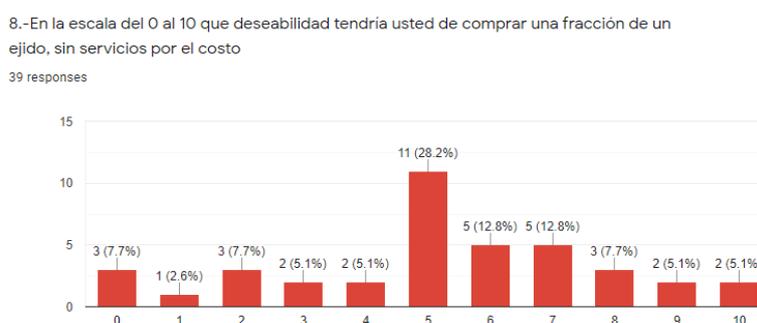
Gráfico 7. *Porcentaje de densidad poblacional de las principales colonias de Xalapa*



Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

La pregunta número 7, relacionada con el crecimiento poblacional, se observa la densidad de las principales colonias a perspectiva del encuestado está entre el 80 y 90 % lo que hace que el valor de mercado sea considerablemente alto debido a la poca disponibilidad de terrenos.

Gráfico 8. *Deseabilidad de comprar una fracción de un ejido sin servicios*



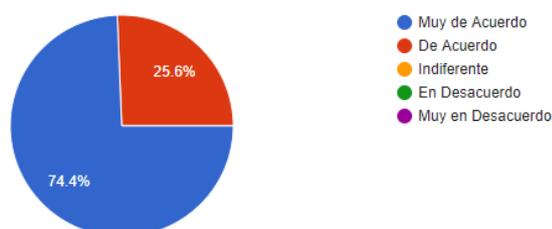
Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

En esta gráfica 8, que está relacionada con el crecimiento económico, se puede observar que los encuestados no tienen deseabilidad de terrenos que no sean propiedad y sin servicios, pero debido a los costos de los terrenos dentro de la ciudad hay mucha gente comprando fracciones de ejidos debido a su bajo costo.

Gráfico 9. *Terreno sin servicios, afecta el precio comercial*

9.-Cree que un terreno que no tiene servicios básicos, afecte el precio comercial del mismo

39 respuestas

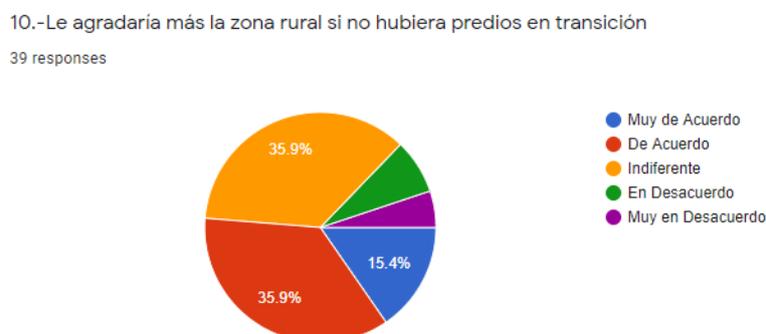


Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

Gráfico número 9, relacionado con el crecimiento económico, en cuanto a un terreno que no tiene servicios, afecte el precio comercial, todos están de acuerdo o muy de

acuerdo con esta afirmación, pero debido al crecimiento y a un buen Plan de Desarrollo es casi imposible proporcionar servicios a toda la población.

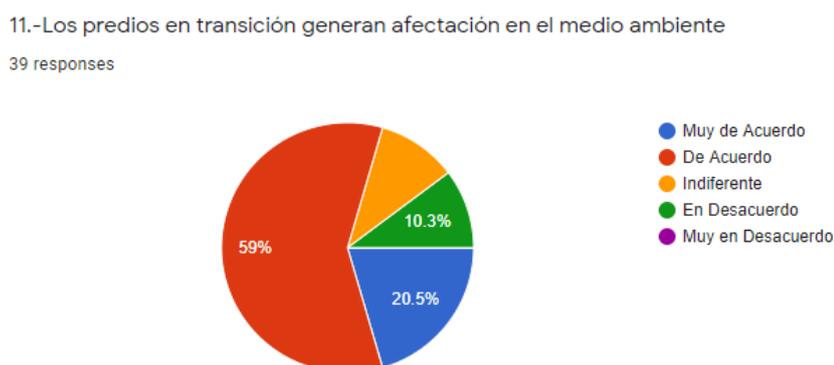
Gráfico 10. *Agradable zona rural si no hubiera predios en transición*



Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

Pregunta número 10, relacionada con el crecimiento económico, se puede observar que la mayoría está de acuerdo en mantener la zona rural como tal y a la vez se está indiferente, pero debido al crecimiento poblacional y a la poca disponibilidad de terrenos dentro de la ciudad, esta se expande hacia la zona rural, de esta forma los terrenos tienen que estar en transición.

Gráfico 11. *Precios en transición generan afectación en el medio ambiente*



Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

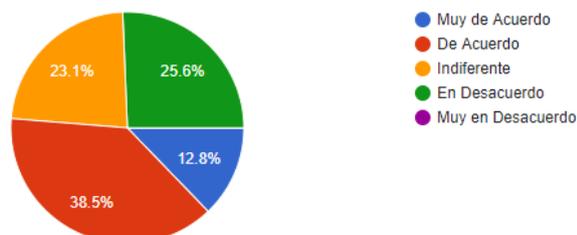
La pregunta número 11 relacionada con el crecimiento poblacional, muestra como el 59%, piensa que un terreno en transición afecta el medio ambiente. Y esto es cierto,

porque la gente empieza a transportarse todos los días, zonas verdes o de producción son convertidas en terrenos destinados para viviendas.

Gráfico 12. *Propietario de un predio en transición, preferiría venderlo*

12.-Si usted fuera propietario de un predio en transición preferiría venderlo

39 responses



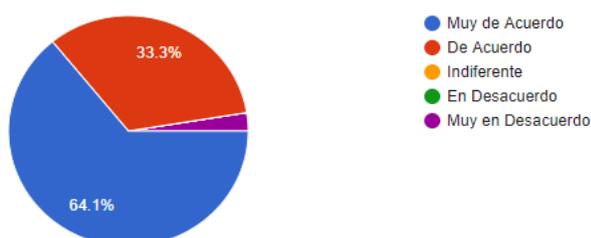
Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

La pregunta 12, relacionada con el crecimiento económico, en cuanto a que si fueran propietarios de un predio en transición preferirían venderlo el 38.5%, estuvo de acuerdo. Esta respuesta no está generalizada, porque es perspectiva de cada uno, si cuenta con un terreno o propiedad.

Gráfico 13. *Extensión de la mancha urbana en los alrededores*

13.-Cree usted que se ha extendido la mancha urbana en los alrededores de Xalapa

39 responses



Fuente. *Elaboración propia con base en la encuesta de recolección de datos para el análisis de la influencia del plan municipal de desarrollo (2018-2021) en el valor de la tierra en el municipio de Xalapa.*

Esta última pregunta relacionada con el crecimiento poblacional se observa como la mancha urbana ha crecido hacia los alrededores de Xalapa, con un 64.1% muy de acuerdo. Esto se puede corroborar simplemente con revisar los anuncios de terrenos de Xalapa y cercanías y observar que la mayoría de las ventas son en los alrededores de Xalapa.

Con base en los resultados porcentuales del análisis del instrumento de recolección de datos (encuesta) se toman los siguientes criterios para la realización de construir una tabla que nos arroje un factor de homologación:

En ítems con categorías: Mucho, Regular, Poco, Nada; si el cuestionamiento se hace en sentido positivo, se asocia a los siguientes factores:

Mucho = 1.2

Considerablemente = 1.0

Poco = 0.9

Nada = 0.8

Estos factores extremos se obtuvieron del boletín técnico Número 4 y Número 5 del CABIN (Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, 2004).

Si el cuestionamiento se hace en sentido negativo, se asocia con los siguientes factores:

Mucho = 0.8

Regular = 0.9

Poco 1.0

Nada 1.2

En ítems de categorías. Sí, No; si el cuestionamiento se hace en sentido positivo, se asocia a los siguientes factores:

Sí = 1.0

No = 0.8

Si el cuestionamiento se hace en sentido negativo, se asocia a los siguientes factores:

Sí = 0.8

No = 1.0

Ítems numéricos: La media como porcentaje: Asociado a 1.2 y el residual asociado como 0.8.

A continuación, se presenta la tabla de construcción del factor.

Tabla 1. Tabla de construcción del Factor de Homologación

ÍTEM	OPINIÓN				SUMA
	PREMIO	CASTIGO			
	1.2	0.8			
1.- ¿Según su perspectiva que porcentaje de acceso tienen las colonias a los principales puntos de la ciudad (Centro, plaza Cristal, plaza Américas y plaza museo)?	50%	50%			1.0
	IGUAL	MAYOR	MENOR		
	0.8	0.9	1.0		
2.- ¿Cree que los predios con servicios tienen un valor mayor o menor respecto a un predio rústico?	6.80%	87.20%	6.00%		89.92
	SI	NO			
	0.80	1.00			
3.- ¿Usted cree que un terreno con uso de suelo de casa habitación tienen el mismo valor que uno con tipo de suelo de reserva?	89.50%	7.50%			79.1
	SI	NO			
	0.80	1.00			
4.- ¿Conoce usted los diferentes usos de suelo que maneja el Plan de Desarrollo Urbano?	76.90%	23.10%			84.6
	Mucho	Considerablemente	Poco	Nada	
	0.80	0.90	1.00	1.20	
5.- ¿Crees usted que el uso de suelo restringido en el Plan Municipal afecte el precio de los terrenos?	38.50%	43.60%	7.70%	10.20%	89.98
	SI	NO			
	0.80	1.00			
6.- ¿Conoce los métodos de Valuación de la tierra?	59%	41%			88.2
	PREMIO	CASTIGO			
	1.2	0.8			
7.- Según su perspectiva que densidad poblacional tienen las principales colonias de Xalapa	43.60%	65.40%			104.64
	SI	NO			
	0.80	1.00			
8.- Deseabilidad de comprar una fracción de un ejido, sin servicios por el costo	28.20%	71.80%			94.36
	Mucho	Regular	Poco	Nada	
	0.80	0.90	1.00	1.20	
9.- Cree que un terreno que no tiene servicios básicos, afecte el precio comercial del mismo	74.40%	9%	11%	5.60%	85.34
	Mucho	Regular	Poco	Nada	
	0.80	0.90	1.00	1.20	
10.- Le agradaría más la zona rural si no hubiera predios en transición.	15.40%	35.90%	30%	5.90%	81.71
	Mucho	Regular	Poco	Nada	
	0.80	0.90	1.00	1.20	
11.- Los predios en transición generan afectación en el medio ambiente.	20.50%	59.10%	10.30%	10.10%	92.01
	Mucho	Regular	Poco	Nada	
	0.80	0.90	1.00	1.20	
12.- Si usted fuera propietario de un predio en transición preferiría venderlo	12.80%	38.50%	21.10%	25.60%	96.71
	Mucho	Regular	Poco	Nada	
	0.80	0.90	1.00	1.20	
13.- Cree usted que se ha extendido la mancha urbana en los alrededores de Xalapa	64.10%	33.30%	2.60%	0%	83.85%
	Suma de Puntuación				988.4
	Número de ítems PONDERAMOS (Entre 13) (X1.20)				0.769
	Factor aproximado Máximo de Homologación				0.912

Fuente: Elaboración propia

La suma total de los factores se dividió entre la ponderación del número de ítems (13) multiplicado por 1.2 (que es el factor máximo de premio, que como ya se indicó se obtuvo de los boletines 4 y 5 de CABIN).

Con esto se obtiene el factor de homologación que fue de 0.912, tomado como número cerrado 0.9, el cual considera como máximo factor para aplicar en el caso de que se tengan que homologar el precio de la tierra, el cual se puede modificar según el criterio del valuador.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Con base a los resultados de la investigación, se obtiene un factor de 0.9, mismo que se considera como un “factor máximo de castigo para la homologación de la valuación de la tierra” (Cedeño, 2014, p.92).

Cabe mencionar que dicho factor, puede sufrir modificaciones a criterio del valuador, dependiendo del terreno que será valuado (DOF, 2009).

La homologación es conocida por puntualizar los aspectos sobre los que existen diferencias cuantificables entre el inmueble objeto de valuación y el conjunto de inmuebles comparables, que pueden agruparse en dos clases: los que son atribuibles al predio del inmueble y los que le corresponden al terreno y edificaciones en conjunto (Cuesta, 2006).

Por otro parte, debido a que no existe suficiente superficie de terreno para tantos ciudadanos, los altos costos son inevitables en el momento de comprar un terreno. Llegamos a la conclusión que el Plan de Desarrollo no regula esto, sino que lo limita, prácticamente se compran los terrenos sin servicios y sin la posibilidad de acceder a estos. Esto afecta directamente al Plan de Desarrollo Municipal, ya que uno de sus principales objetivos es abatir la desigualdad de los ciudadanos. El Plan no contempla ninguna superficie de expansión.

Es evidente que los factores económicos y sociales estudiados en este artículo relacionados con la valuación de tierra en Xalapa, han impedido el desarrollo de las metodologías de valuación de la tierra antes mencionados.

Un buen trabajo por parte del municipio para que no existiera la desigualdad entre los ciudadanos en la compra de un terreno consiste en un monitoreo que permite realizar la observación particular del proceso de ocupación de las tierras (Meza et al., 2017).

Es por ello por lo que al relacionar la ocupación del suelo en las reservas territoriales de la jurisdicción de las diferentes zonas es notoria la dispersión de los núcleos urbanos, la ocupación en áreas no explícitas para el uso urbano y la incoherencia en la compatibilidad de usos de suelo.

La administración pública debe llevar a cabo políticas de competitividad urbana, en caso de no hacerlo va a tener una marcada diferencia a favor de los sectores de mayor poder adquisitivo y de esta forma profundizar las desigualdades socio espaciales entre los territorios de la ciudad (Cabrero, 2011).

CONCLUSIONES

La falta de capacidad técnica en el gobierno local, trae como menciona Yi Chen (1976), “un detrimento el ordenamiento territorial” (p.3) las consecuencias se manifiestan hacia la población más vulnerable, como aquellos que en la intención de hacerse de un patrimonio en la adquisición de un bien inmueble ofertado por el mercado inmobiliario que, al no ser legítimo en su proceso, recae en una incertidumbre jurídica y legal dañando el derecho de acceso a un patrimonio, como consecuencia de una administración local que no cumple en su deber y responsabilidad del control y vigilancia del suelo.

En un artículo posterior a esta investigación será necesario detectar qué mecanismos se pueden establecer para incrementar las capacidades técnicas en la administración local con el fin de lograr cambios en los criterios de la toma de decisiones, fomentar una cultura de anticorrupción liderados por buenas prácticas gubernamentales (Jara, 1997). Se deben replantear prácticas encaminadas al trabajo del proceso continuo de observancia de la operatividad del Plan Municipal de Desarrollo, con la posibilidad de trascender a un plano que beneficie a la mayoría y como el mismo dice, abatir la desigualdad. El derecho a la ciudad apunta al escenario ideal, este derecho no debe de ser desatendido, el marco normativo y jurídico en materia urbana tiene la responsabilidad de salvaguardar, vigilar y controlar los procesos de urbanización para lograr alcanzar una vida digna e inclusiva, por lo que será necesario establecer mecanismos de acción para evitar las consecuencias que sobrevienen cuando la falta de operatividad del modelo de desarrollo dañan el fundamento de la planificación deteriorando el territorio marcando las desigualdades en los sectores más vulnerables. (Comisión Mundial sobre la dimensión social de la globalización, 2004).

LISTA DE REFERENCIAS

- CABIN. *Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales*. (2004).
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regla/20.PDF>
- Cabrero, E. (2011). *Retos de la competitividad urbana*. CIDE.
<https://books.google.com.mx/books?id=fSDuBQAAQBAJ&pg=PT14&dq=pol%C3%ADticas+de+competitividad+urbana&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjZwtmqI9AhU5PUQIHRX8Bx8Q6AF6BAgQEAI#v=onepage&q=pol%C3%ADticas%20de%20competitividad%20urbana&f=false>

- Calderón, J. (2007). *Mercado de tierras urbanas, propiedad y pobreza*. Lincoln Institute of Landa Policy.
- Canales, A., Fuentes, J., y de León, Carmen. (2019). *Desarrollo y migración. Desafíos y oportunidades en los países del norte de Centroamérica*. CEPAL.
- Cedeño, J. (2014). *Factores de incremento y de demérito en la valuación catastral de terrenos urbanos, para cuando se interpone una inconformidad*. UNAM. <http://132.248.9.195/ptd2014/enero/0707406/0707406.pdf>
- Comisión Mundial sobre la dimensión social de la globalización. (2004). *Por una globalización Justa y oportunidades para todos*. Comisión Mundial sobre la dimensión social de la globalización.
- Cuesta, R. (2006). *La homologación en la valuación inmobiliaria. Método práctico*. UNAM. <https://repositoriodigital.ipn.mx/bitstream/123456789/25126/1/10>
- Diario Oficial de la Federación. (2009). *Secretaría de la Función Pública*. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/305558/80-PROCEDIMIENTO_Tcnico_PT-TU_para_la_elaboraci_n_de_trabajos_valuatorios_que permitan_dictaminar.pdf
- Escallon. C., Arteaga, I., y Caicedo, V. (2016). *Transformaciones en Sectores urbanos en consolidación. Avances metodológicos para análisis y valoración de intervenciones basadas en principios de reestructuración urbana*. Universidad de los Andes.
- Jara, C. (1997) *Desarrollo sostenible Local. Experiencia de Pernambuco, Brasil*. IICA-Holanda/Laderas C.A.
- Jordán, R. y Simioni, D. (2003). *Gestión Urbana para el desarrollo sostenible en América Latina*. Cepal.
- Mária, A., Acero, L., Aguilera, A., y García, M. (2017). *Estudio de la urbanización en Centroamérica. Oportunidades de una Centroamérica urbana*. Grupo Banco Mundial.
- Meza, M., Castro, C., Pereida, A., y Puga, G. (2017). *Indicadores para el Monitoreo de la calidad de los suelos en áreas periurbanas. Valle de Quillota, cuenca del Aconagua, Chile*. *Interciencia*. Vol. 42, núm. 8, pp. 494-502, 2017. Asociación Interciencia.
- Organización Panamericana de la Salud. (2002). *La salud en las Américas*. Publicación Científica y técnica no. 587.

Plan Municipal de Desarrollo de Veracruz 2018-2021. <https://xalapa.gob.mx/direccion-de-gobierno-abierto/plan-municipal-de-desarrollo/>

Programa de Mejoría de la Calidad. (2003). *Guías de instrumento para evaluar la calidad de la Atención.* Santo Domingo. https://www.paho.org/dor/dmdocuments/guia_instrumentos_calidad_atencion.pdf

Rodriguez, C., Breña, J y Esenavarró, D. (2021). *Las variables en la Metodología Científica.* Área de Innovación y Desarrollo, S.L.

Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente (2004). *Hacia la sustentabilidad en barrios y centros históricos.* Red Mexicana de ciudades hacia la Sustentabilidad.

Smolka, M. y Mullahy. L. (2007). *Perspectivas Urbanas.* Lincoln Institute of Land Policy.

Yi Chen, C. (1976). *Marco teórico del ordenamiento territorial y del desarrollo regional.* Sociedad Ecuatoriana de Planificación. <https://books.google.com.mx/books?id=3d1CAAAAYAAJ&q=trae+a+detrimento+el+ordenamiento+territorial&dq=trae+a+detrimento+el+ordenamiento+territorial&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjdlbuGl4n9AhXiOEqIHfoIAykQ6AF6BAgGEAI>