

129
261

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFIA



"CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD DE
QUERETARO 1970-1990 AGENTES QUE INTERVIENEN"

T E S I S
+ S E P 17 1992 +
SRIA. ACADÉMICA DE FULO DE
ESTUDIOS ESCOLARES
PARA OBTEN
LICENCIADO EN GEOGRAFIA
P R E S E N T A N :
JORGE BENJAMIN CHAVARRIA BRAVO
MARTHA CONSUELO SANCHEZ ANDRADE



MEXICO, D. F.

SEPTIEMBRE DE 1992

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFIA



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

	PAG.
INTRODUCCION	1
CAPITULO I. CONSIDERACIONES TEORICAS ACERCA DEL PROCESO DE URBANIZACION CAPITALISTA Y DE LOS ACTORES QUE EN EL INTERVIENEN	
A. Introducción	6
1. Acerca del espacio	6
2. Urbanización capitalista	8
3. Valorización del suelo	10
B. Mercado inmobiliario y formas de producción del espacio urbano	12
1. Mercado inmobiliario	12
2. Formas de producción del espacio urbano	16
C. Agentes conformadores del espacio urbano	18
1. La acción del Estado respecto al suelo urbano	18
2. Acceso de los grupos populares al espacio urbano	24
3. Promotores inmobiliarios privados y su lógica de acción	28
CAPITULO II. EL PROCESO DE URBANIZACION: MEXICO	
A. Acerca del proceso de urbanización en América Latina	31
1. La especulación del suelo urbano y la expansión incontrolada de las ciudades como un rasgo característico de la urbanización latinoamericana	36
B. Urbanización y política urbano-regional en México	38
1. La urbanización en México	38
2. Política urbano-regional en México	45
C. La ciudad de Querétaro, el contexto urbano-regional y demanda de suelo urbano	52

PAG.

1. El contexto urbano-regional de la ciudad de Querétaro: El Bajío	52
2. Demanda de suelo urbano	59

CAPITULO III. EL CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE QUERETARO

A. Crecimiento urbano e industrialización de la ciudad de Querétaro.	67
1. Políticas de impulso regional	75
2. Planes de desarrollo urbano	77
B. La expansión urbana de la ciudad de Querétaro	82
1. Antecedentes históricos	82
2. Etapas de expansión significativa y tendencias de crecimiento	84
2.1 Etapa 1960-1969	84
2.2 Etapa 1970-1979	86
2.3 Etapa 1980-1990	96
C. Agentes conformadores del espacio urbano	102
1. Estado	104
2. Promotores Inmobiliarios Privados	107
2.1 Particularidades de los 3 principales Grupos Inmobiliarios	109
3. Grupos populares	114

CAPITULO IV. PARTICIPACION DE LOS PRINCIPALES AGENTES EN LA CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD DE QUERETARO

A. Promotores Inmobiliarios Privados	119
B. Grupos Populares	131
1. Colonia Peñuelas	136
2. Colonia Las Américas	138
3. Colonia Lomas de Casa Blanca	142
4. Loma Bonita	147

	PAG.
C. El Estado	153
1. La acción estatal y su relación con grupos inmobiliarios privados	154
2. El Estado como promotor de vivienda en la ciudad de Querétaro	160
3. El Estado y las organizaciones populares	167
D. La conformación del espacio urbano	170
CONCLUSIONES	177

ANEXOS

BIBLIOGRAFIA

INDICE DE CUADROS

No. CUADRO	TITULO	PAG.
1	México: población por sectores, grado y tasa de urbanización 1900-1990	39
2	México: producto interno bruto por sectores económicos principales 1900-1980	41
3	Establecimientos industriales, personal ocupado y producción bruta en el país y en la ciudad de México, 1930-1985	43
4	México: distribución de las ciudades de 20,000 y más habitantes por grupos de tamaño, 1950-1980	48
5	Origen y destino de carga industrial de Querétaro con otras ciudades del país	54
6	Población y tasas de crecimiento de las ciudades que integran el corredor urbano del Bajío	58
7	Tasas de inmigración al municipio de Querétaro	62
8	Número de inmigrantes al estado de Querétaro de otras entidades del país 1970-1980	62
9	Ciudad de Querétaro: demanda estimada de vivienda 1991	63
10	Ciudad de Querétaro: población total y porcentaje de PEA por sector, 1970-1990	71
11	Número de establecimientos y personal ocupado por sector económico en el estado y en el municipio de Querétaro, 1985	74
12	Superficie y número de lotes de los fraccionamientos autorizados en la ciudad de Querétaro, 1970-1979	90
13	Relación de expropiaciones en el municipio de Querétaro	92
14	Empresas relacionadas con ICA	93
15	Superficie y número de lotes de los fraccionamientos autorizados en la ciudad de Querétaro, 1980-1989	98
16	Superficie de ejidos dentro del perímetro urbano de la ciudad de Querétaro, 1982	99

No. CUADRO	TITULO	PAG.
17	Uso del suelo actuales en el área conurbada de Querétaro, 1990	101
18	Querétaro: programa de inversión del INFONAVIT, 1984-1986	105
19	Principales características de la actividad de las empresas inmobiliarias a las que se aplicó la encuesta	126
20	Particularidades de las colonias populares en las que se realizó trabajo de campo	152

INDICE DE MAPAS

No. MAPA	TITULO	PAG.
1	Ciudades que integran el corredor urbano del Bajío	56
2	Principales colonias y fraccionamientos de la ciudad de Querétaro	85
3	Crecimiento espacial de la ciudad de Querétaro, 1950-1990	87
4	Tenencia de la tierra de la ciudad de Querétaro	89
5	Tendencias de crecimiento de la ciudad de Querétaro, 1970-1990	103
6	Principales agentes fraccionadores de la ciudad de Querétaro, 1970-1990	113
7	Estratos socio-económicos por niveles de ingreso zona de crecimiento 1970-1990	171

INTRODUCCION

En el presente trabajo no pretendemos haber descubierto algo nuevo, sino únicamente el acercarnos hacia un mayor conocimiento de la problemática que presentan la mayoría de las ciudades con respecto a su crecimiento, así como, las modalidades de acción de los actores sociales que en él intervienen.

Estudiamos particularmente el caso de la ciudad de Querétaro, una ciudad de dimensiones medias, siendo que la mayoría de los estudios existentes sobre el tema se refieren a ciudades grandes particularmente a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, por lo tanto resulta importante analizar como se presenta la problemática urbana en las ciudades medias, ya que, en las últimas décadas éstas han sido las que presentan un crecimiento más dinámico, aún mayor que el de las zonas metropolitanas. Para la realización del trabajo nos basamos tanto en la revisión de material bibliográfico como en la realización de trabajo de campo, lo cual nos permitió acercarnos más directamente hacia el conocimiento del problema.

Para aproximarnos al tema y hacia el objetivo central del trabajo (que consiste en evaluar la participación del Estado, Promotores Inmobiliarios Privados, y Grupos Populares, como los principales agentes dentro del proceso de urbanización y en la conformación del espacio urbano), tuvimos necesariamente que partir

de un marco teórico-conceptual acerca del proceso de urbanización en sociedades capitalistas dependientes como la nuestra, así como también de las modalidades más generales de participación de los tres agentes considerados; para que una vez que fueran identificados se procediera a evaluar la participación específica de cada uno de ellos, en un ámbito espacial específico: la ciudad de Querétaro.

De esta forma partimos del conocimiento general de las relaciones sociales imperantes en el sistema capitalista dependiente y su incidencia en las modalidades de producción y apropiación del espacio urbano, el cual se estructura en forma heterogénea, respecto a los procesos que involucra y al predominio de determinados agentes sociales que intervienen y que en buena medida determinan la conformación de la ciudad, diferenciada o segregada espacialmente por estratos socioeconómicos y por el nivel de cobertura de los servicios. Es así, como nos aproximamos al planteamiento de la hipótesis central del trabajo:

"Las acciones del Estado respecto al espacio y frente a las clases sociales urbanas presentan una dualidad y en algunos casos se vuelven contradictorias, ya que por un lado favorecen la actividad de los Promotores Inmobiliarios Privados, que representan los intereses del capital, y por otro, adoptan una orientación populista frente a los sectores sociales urbanos mayoritarios, con el objeto de mantener el control de sus organizaciones, que en

algún momento puedan poner en peligro la estabilidad del régimen y del sistema socioeconómico y políticos vigentes manteniendo así el control de la ciudad.*

Respecto a la estructura del trabajo este consta de cuatro capítulos, pasando de lo general a lo particular, tratando de establecer una interrelación entre ellos con el objeto de dar mayor coherencia y seguimiento al trabajo con el objeto que su revisión completa proporcione al lector un panorama más amplio acerca del tema abordado.

En el primer capítulo tratamos algunas consideraciones teóricas sobre el espacio, la urbanización capitalista, así como, las principales modalidades de acción de cada uno de los agentes considerados como los principales conformadores del espacio urbano utilizándolos como base para el análisis posterior del trabajo. Sin olvidar que, en el estudio de los fenómenos sociales no se puede ser tan estricto en la aplicación de los conocimientos teóricos ya que cada realidad concreta, adquiere sus propias formas y dimensiones, es decir, tiene sus particularidades que la hacen diferente, siendo importante considerar la teoría como una orientación y base para el estudio de cada fenómeno en particular.

En el segundo capítulo exponemos brevemente algunas características de la urbanización en América Latina como un contexto general para llegar a la comprensión de lo que sucede en nuestro

país. Este capítulo tiene como finalidad dar un panorama general de las principales características del proceso de urbanización en América Latina, particularizando en México; así como, dar un marco regional para ubicar a la ciudad de Querétaro.

En el tercer capítulo, nos centramos propiamente en la zona de estudio: la ciudad de Querétaro, mediante la exposición de los antecedentes que dieron lugar a su importante desarrollo urbano durante la etapa 1970-1990. Hacemos mención así mismo, de los diferentes planes de desarrollo urbano a distintos niveles (nacional, regional, estatal, municipal y local), considerando que sus planteamientos no han tenido una efectividad real y esto ha provocado la expansión incontrolada de la mancha urbana y el aumento de las desigualdades tanto a nivel regional como local.

Cabe mencionar que el universo temporal de estudio que hemos elegido es importante, ya que a partir de 1970 la ciudad experimenta su mayor crecimiento industrial y urbano. En la última parte del capítulo se identifican los principales agentes que han participado en el proceso de urbanización y algunas de sus principales acciones.

Finalmente, en el cuarto capítulo exponemos los resultados del trabajo realizado en campo evaluando la participación de cada agente por separado, dando al final del capítulo una integración de los tres agentes considerados.

En cuanto al seguimiento metodológico para el desarrollo del trabajo en los capítulos uno y dos únicamente se requirió información bibliográfica, mientras que para los capítulos tres y cuatro, especialmente para este último fué necesario realizar varias visitas a la ciudad de Querétaro para la obtención de información en diversas dependencias de gobierno (Obras Públicas del Estado, CORETT, INEGI, SEDUE y SRA), así como en bibliotecas, principalmente en la Universidad Autónoma de Querétaro y en el Archivo Histórico del Estado. Dicha información se complementó con la aplicación de encuestas a diez empresas inmobiliarias, a tres dirigentes de organizaciones populares, a dos organismos oficiales promotores de vivienda (COMEVI e INFONAVIT), así como la realización de un recorrido por cuatro colonias populares de la ciudad en donde se aplicaron encuestas en una de ellas y en el resto se entrevistaron a algunos habitantes de las colonias.

CAPITULO I

CONSIDERACIONES TEORICAS ACERCA DEL PROCESO DE URBANIZACION CAPITALISTA Y DE LOS ACTORES QUE EN EL INTERVIENEN

A. Introducción

1. Acerca del espacio. - Al utilizar el concepto de espacio como una categoría de análisis requiere necesariamente ubicarlo en un contexto específico para poder definirlo con respecto a una realidad material presente, como lo es el régimen de producción capitalista.

"El espacio debe ser entendido como el lugar en donde se da un conjunto de estrategias cuyo objetivo conjuga elementos políticos, económicos, ideológicos, culturales, etc., expresándose en su forma de apropiación y utilización" (Hernández, 1983:1).

Castells (1982:141) define el espacio como un "producto material en relación con otros elementos materiales, entre ellos los hombres, los cuales contraen determinadas relaciones sociales que dan al espacio una forma, una función, una significación social".

Lefebvre concibe al espacio urbano * como una realidad que se ordena, homogeneiza y segrega por la acción del Estado para imponer su propia dominación, y la de las clases que representa. Desde esta

perspectiva el espacio se convierte en instrumento para el ejercicio del poder, expresa la jerarquía existente en la estructura social y política y contribuye a la reproducción social" (citado en Lezama, 1990:37).

"Para Giddens, el espacio es un elemento activo en la interacción social y sostiene que la diferenciación espacial constituye la expresión geográfica de la diferenciación social y da lugar al desarrollo de formas culturales regionales, estrechamente vinculadas a las clases sociales que habitan los diversos contextos espaciales" (Lezama, 1990:38).

Asimismo, para poder desarrollar las actividades "urbanas" se debe adaptar la tierra, en un proceso que exige gasto de energía humana y de otros bienes; en otras palabras, se debe edificar la tierra; constituyendo el suelo el soporte para la creación del "espacio construido".

El proceso de adecuación del suelo urbano es en sí mismo una actividad productiva; se trata de la movilización del trabajo, instrumentos y materiales, para manipular el medio y transformarlo, de tal manera que pueda ser utilizado y consumido. En tal sentido, el "espacio urbano" o "espacio construido" debe ser considerado como un bien, como un producto del trabajo.

El estudio del espacio urbano se encuentra referido fundamentalmente a la forma como se determina, organiza, apropia y funciona el espacio en un sistema socioeconómico determinado, del cual es un aspecto integrante e indivisible.

Por lo tanto, la explicación del fenómeno espacial sólo puede realizarse comprendiendo la forma de articularse que tienen las distintas instancias de un modo de producción en particular; lo específico de la formación económico-social y el conocimiento de las relaciones sociales de producción.

2. Urbanización capitalista.— Ante todo se debe partir del conocimiento de algunas generalidades del proceso de urbanización capitalista el cual tiene características que lo definen, y que marcan en gran medida, el desarrollo urbano presentado en nuestro país.

La urbanización tal como la conocemos en la actualidad es consecuencia directa del desarrollo capitalista, existiendo una estrecha relación entre el grado de articulación del sistema y el ritmo del proceso de urbanización (Lander, 1977:96), ya que, la acumulación creciente de capital requiere inevitablemente una también creciente concentración de población y actividades.

El desarrollo industrial con su tendencia cada vez más marcada a la especialización, exige la complementación entre empresas y el uso de servicios especiales, que se logran sólo mediante la localización en sitios cercanos, es decir, concentrándose espacialmente y con ello requiriendo también la concentración de la población que constituye la fuerza de trabajo.

Ese creciente proceso de concentración en los centros urbanos, se realiza por dos vías: la primera, incorporando nuevas tierras al área urbana existente; y la segunda densificando la ocupación del suelo urbano. Ambas tienen efectos económicos y, especialmente favorecen al proceso de valorización de los terrenos urbanos (Lander, 1977:97) que constituye un motivo de preocupación, pues a medida que el proceso se desarrolla, mayor cantidad de población pierde capacidad para acceder al mercado de tierras.

El proceso de urbanización capitalista como proceso de constitución y estructuración de formas espaciales específicas se desenvuelve sobre "un soporte", el suelo, que se conforma en urbano en la medida en que sobre él se asienta la organización social urbana en su conjunto y el tejido urbano resultante (Alvarez 1978:11).

El espacio urbano construido, las modalidades de su producción, la asignación de sus usos y destinos, las particularidades de la gestión de su distribución y apropiación y las características de su consumo son reflejo de las modalidades y dinámica del desarrollo urbano consecuentes del sistema socio-económico y político capitalista.

Los mecanismos que operan en la producción del espacio urbano y las relaciones sociales más importantes (como los agentes y prácticas sociales promotoras del crecimiento urbano) que están en

la base de ese proceso repercuten directamente en las formas de producción, promoción, ocupación, cambio y apropiación de plusvalías territoriales del suelo destinado a usos urbanos.

3. Valorización del suelo .- La valorización del suelo es parte fundamental en el proceso de urbanización en las sociedades capitalistas como la nuestra, ya que, constituye el eje en torno al cual se desarrollan las acciones de los agentes que controlan las tierras, cuyo objeto es la obtención de las ganancias derivadas del cambio del uso del suelo. Este proceso presenta uno de los mayores obstáculos para planificación urbana debido a los intereses particulares que no pueden ser controlados.

En la urbanización capitalista donde se presenta: cambio de propiedad agraria comunal a propiedad privada, y expansión física de las ciudades; la tierra se convierte en mercancía representando este un proceso de acumulación de capital en la cual el promotor inmobiliario es el principal agente valorizador de la tierra (aunque no el único); dando lugar a la aparición de un mercado inmobiliario que extiende y consolida la urbanización capitalista.

Dentro del proceso de valorización de la tierra urbana intervienen dos factores determinantes: su uso e intensidad y la localización. El cambio de un uso de suelo a otro (de rural a

urbano) automáticamente crea una renta diferencial' (Lander, 1977:100).

Por lo tanto, la formación de los precios del suelo, no están regulados al igual que los que cualquier otra mercancía por la ley de oferta y demanda, ya que el suelo como tal no es reproducible por el trabajo humano, lo cual conduce a una situación de monopolio. El suelo a diferencia de otras mercancías no posee valor ya que no es producto del trabajo humano, es decir, del trabajo privado controlado por el capital.

Topalov (1983:849) sostiene que " los precios de los terrenos son determinados por el precio de la demanda capitalista del suelo y de manera más precisa, por la jerarquía de los precios de demanda de los agentes que valorizan en capital al transformar el uso del suelo".

Las rentas del suelo² son ganancias extraordinarias localizadas y producidas por el proceso de valorización del

¹ Excedente de la ganancia por encima de la ganancia media obtenida a consecuencia de la diferente productividad de los capitales invertidos en terrenos desiguales por su fertilidad natural o por su situación respecto al mercado, (Borisov, 1976).

² Marx postula la existencia de tres modalidades de rentas: a) la renta diferencial; la cual surge de la existencia de condiciones heterogéneas para la acumulación de capital, ligadas a las características de los distintos terrenos, y que el capital individual es incapaz de superar por sí solo; b) la renta de monopolio; se desprende de la irreproductibilidad de ciertos atributos de la tierra, que imposibilitan la ampliación de la producción en forma correlativa a las exigencias de la demanda; c) la renta absoluta; esta modalidad de renta según Marx operaría por igual sobre cualquier terreno y estaría ligada a la existencia misma de la propiedad y se aplicaría por igual a todos los terrenos bajo este régimen de propiedad, (Jaramillo, 1982:8-12).

capital, donde una parte de las condiciones para esta valorización (como son: la localización y las características físicas del terreno favorables para la construcción, etc.,) no se pueden reproducir siendo monopolizables.

En el sistema desarrollado de producción capitalista de las mercancías inmobiliarias (el sistema de la promoción) éstas adoptan dos formas concretas, a saber, la ganancia extraordinaria de promoción por una parte, y el precio del suelo por otra (Topalov, 1988:665).

B. Mercado inmobiliario y formas de producción del espacio urbano.

1. Mercado inmobiliario. - Es a partir de la valorización del suelo que surge un mercado inmobiliario en el que actúan y se relacionan los agentes involucrados en el proceso de urbanización tales como: el Estado, propietarios de la tierra, promotores, financistas, constructores, grupos populares, organizaciones políticas, etc., siendo que cada grupo tiene intereses diferentes de acuerdo a la clase o sector social a que pertenece; por un lado está el hecho de obtener una ganancia (especulación) en torno a las operaciones inmobiliarias y por otro el de satisfacer una necesidad de vivienda, esto da como resultado una lucha por la apropiación del espacio imprimiendo un contenido político al proceso de urbanización. De esta manera "la producción de la base material de la ciudad y el acceso diferenciado de los grupos sociales al

espacio urbano y a los medios de consumo colectivo, están íntimamente ligados a la problemática del suelo urbano / dependen de las prácticas de los agentes inmobiliarios capitalistas, de las políticas del Estado y de las iniciativas o respuestas de los sectores populares" (Schteingart, 1982:8).

La tierra es parte de un mercado inmobiliario en el cual actúan propietarios, fraccionadores, constructores, etc. con creciente participación tanto en la configuración de la estructura urbana como en la apropiación de la renta de la tierra. La articulación de las actividades de los diversos agentes que participan en el mercado inmobiliario, así como de sus racionalidades, da origen a diversas formas de integración del mercado que configuran un cuadro heterogéneo tanto entre diversas etapas del desarrollo de una ciudad, como entre submercados (Golsse, 1988:669).

La influencia determinante que se le asigna al mercado de tierras en el desarrollo de las ciudades está mediatizada por la forma como se organiza el mercado inmobiliario en la producción y distribución de viviendas. Junto al manejo de tierras (transacciones, subdivisiones, anexiones de lotes, etc.) están la construcción, el financiamiento, la comercialización y producción de viviendas que, con sus respectivos agentes, forman el mercado inmobiliario. Por lo tanto, el mercado inmobiliario es heterogéneo, presentado diferentes racionalidades, fines, y formas de organización entre agentes. "No obstante, las recomendaciones generales

de política urbana y las más específicas sobre tierra urbana, rara vez toman en cuenta esas diferencias; en ello reside, al menos en parte, su falta de efectividad" (Geisse, 1988:682).

Geisse (1988) identifica cuatro situaciones que considera representativas de las diversas racionalidades y formas de asociación de los agentes inmobiliarios:

a) Predominio del agente propietario de tierras. La actividad dominante en el mercado inmobiliario es la subdivisión y venta privada de lotes; la racionalidad dominante está inspirada en las necesidades de consumo del propietario. Ello impone un límite estrecho a la oferta de tierras en el mercado y al desarrollo de las empresas interesadas en la ganancia capitalista. Dentro de esta situación se distinguen dos variantes:

- i) Elevada concentración de la propiedad de la tierra urbanizable dando lugar a "especulaciones monopólicas".
- ii) Baja concentración de la tenencia de la tierra en cuyo caso la tendencia es la especulación "competitiva".

b) Predominio de la empresa constructora de viviendas con actividades de subdivisión y urbanización y, eventualmente con actividades de financiamiento, comercialización y propaganda.

La racionalidad predominante es el beneficio-ganancia capitalista, lo cual en algunos casos puede significar conflictos con los propietarios de tierras. El conflicto surge al tratar éstos de vender los terrenos a precios especulativos buscando capitalizar

para sí la valorización del suelo que resultaría de la realización del proyecto. En otros casos, los distintos agentes se asocian en la apropiación de la renta de la tierra. Es posible distinguir dos modalidades:

i) Predominio de empresas integradas hacia atrás (con actividades de subdivisión y urbanización) ii) Predominio de la gran empresa asociada al capital financiero privado.

c) Predominio del capital financiero. El mercado inmobiliario tiende a integrarse bajo la racionalidad especulativa de este capital. Distinguiéndose dos variantes:

i) Proyectos de edificación multifamiliar
ii) Lotes suburbanos; ambas variantes para altos ingresos.

d) Predominio del sector informal. La racionalidad dominante, es la reivindicación urbana más o menos espontánea con o sin la mediación de organizaciones políticas. La ocupación de la tierra se realiza al margen del mercado a través de acciones con o sin la tolerancia del Estado. Se presentan dos variantes:

i) Venta privada ilegal de lotes (como caso particular de la situación a)
ii) Invasión espontánea u organizada de terrenos por parte de los grupos populares.

Ninguno de los agentes que intervienen en cada una de las situaciones, impone su actividad y racionalidad en forma absoluta

en el mercado inmobiliario. Se trata de una combinación de situaciones que dan forma a una estructura heterogénea, la cual difiere entre ciudades y entre submercados de vivienda de una misma ciudad.

2. Formas de producción del espacio urbano.— En sociedades capitalistas dependientes como la nuestra, el acceso al espacio urbano y a la vivienda por las distintas clases o grupos sociales se lleva a cabo por dos grandes modalidades, legal e ilegal, de acuerdo a las posibilidades para acceder al mercado inmobiliario.

Alvarez (1978) señala la existencia de dos modalidades de producción del suelo urbano para usos habitacionales (principal demanda de tierra urbana) de acuerdo a las características de adquisición de la tierra:

a) Vía legal. La adquisición de la tierra se realiza mediante compra-venta, traspaso, herencia, cesión, expropiación. Dentro de ésta distingue cuatro etapas de valorización del suelo:

1a. Etapa. El valor de la tierra está dado exclusivamente por su ubicación y características físicas.

2a. Etapa. El terreno adquiere una plusvalía adicional a través de la lotificación y la incorporación de capital en servicios e infraestructura y/o bien se incorpora al libre mercado como una mercancía netamente comercial (lote en venta)

o se convierte en un medio de producción para la siguiente etapa del proceso.

3a. Etapa. Comprende la construcción de la vivienda (esta puede ser ejecutada por el particular que adquirió el predio o por el fraccionador) en ambos casos el valor del terreno se incrementa por el valor de la urbanización, más el valor de la edificación.

4a. Etapa. Inicia con la ocupación de las viviendas, a partir de este momento los valores de la tierra se reajustan de acuerdo a las actividades que generan los nuevos servicios instalados como consecuencia de la demanda de los nuevos habitantes, incidiendo así mismo en el valor total de la tierra de estas zonas.

b) Vía ilegal. Las modalidades más frecuentes de adquisición del predio son: el paracaidismo, la invasión y la venta ilegal. Dentro de esta vía se presentan tres etapas de valorización del suelo:

1a. Etapa. La ocupación produce un efecto valorizador del terreno en la medida en que maximiza las expectativas de uso urbano del área y abre un nuevo frente de acumulación especulativa.

2a. Etapa. Se caracteriza por la ocupación de los pobladores en el acondicionamiento del terreno (grupajeamiento y lotificación) para poder empezar a construir precariamente sus viviendas y en la introducción de los primeros servicios

minimos. Esta etapa se identifica por la presencia de mecanismos de valorización del suelo autogenerado por los propios pobladores de estos asentamientos.

3a. Etapa. Consiste en la regularización de la tenencia de la tierra o la expulsión de los pobladores hacia nuevas zonas periféricas donde se vuelve a iniciar el proceso creando un verdadero círculo vicioso.

Por lo tanto, la ilegalidad es el sustento de mecanismos especulativos del mercado del suelo y de las estructuras políticas de control. Por ello se le permite, se le ampara e incluso se le fomenta.

C. Agentes conformadores del espacio urbano.

1. La acción del Estado respecto al suelo urbano. - La acción del Estado como institución política rectora de la sociedad es de gran importancia dentro del proceso de urbanización, ya que interviene directamente como promotor del suelo y de la vivienda, proveedor en gran medida de los servicios públicos; así como regulador de las acciones de los demás agentes que participan en dicho proceso por medio del cobro de impuestos, otorgamiento de permisos para construcción, administración, financiamiento, legislación, "planificación" del desarrollo urbano, etc.

"Esta creciente intervención del Estado y las respuestas de

los sectores populares no han impedido que la segregación urbana y la expansión de áreas de asentamiento ilegal para los estratos más desfavorecidos y mayoritarios de la población hayan marcado la conformación interna de las ciudades mexicanas" (Schteingart, 1982:5).

La intervención del Estado respecto al suelo urbano, definida por Alvarez (1978) se da a través de tres líneas de acción:

a) Acciones directas.— Comprende la adquisición del suelo para que mediante el aprovechamiento directo, la concesión, la venta o la renta, conseguir un uso determinado. De las principales acciones directas que ejecuta el Estado es la expropiación de tierra que afecta al régimen ejidal y comunal. El caso de las expropiaciones se traduce básicamente en que éstas se han realizado desligadas de planes y normas reguladoras de la expansión urbana.

Dichas tierras se incorporan al mercado libre, en una acción regresiva de la propiedad social agraria, por no existir algo similar en lo urbano; tierras que tienden en forma rápida a adquirir valores comerciales, o bien que por alojar obras públicas plusvalorizan los predios aledaños sin que dicho valor sea captado por el Estado para fines sociales.

Asimismo el Estado participa también en la incorporación del suelo al mercado urbano mediante la regularización de la tenencia

de la tierra en los asentamientos populares. Esto ha tenido dos tipos de repercusiones; por un lado ha servido para la introducción de servicios y mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las colonias populares y, por otro, ha provocado el encarecimiento del poblamiento y el rechazo de las familias más pobres no contando con otro recurso que el de los asentamientos ilegales.

Otra de las acciones directas más importantes que realiza el Estado son operaciones de compra-venta de los organismos dedicados a programas de vivienda popular de interés social (INFONAVIT, FOVISSSTE, FOGA, COMEVI, etc.); destacando el volumen de tierra adquirida y la magnitud de sus reservas territoriales.

El altísimo porcentaje de tierras que compran los organismos públicos genera dos efectos:

Primero, las políticas estatales se ven condicionadas por los mecanismos de libre mercado y por lo mismo altos precios del suelo, orillando así, a acciones urbanas más caras y menor acceso a las mayorías sociales.

Segundo, la misma acción pública alimenta los valores del suelo elevando las expectativas de obtener mayores ganancias a los particulares y reduciendo también el acceso a las mayorías.

b) Acciones reguladoras.— Son aquellas dirigidas a definir normas de asignación de usos y destinos del suelo; así como el control de las características urbanísticas, fiscales y jurídicas de la tierra.

Mediante estas acciones el Estado establece y limita en función de normas de comportamiento y de la intensidad de uso de acuerdo a la infraestructura, el equipamiento y los propósitos generales de desarrollo urbano, "obligando" a quien realice un desarrollo ya sea público o privado a ejecutar las obras correspondientes de acuerdo a declaratorias de usos y destinos establecidos.

Otras acciones reguladoras y de control a nivel estatal, son los registros públicos de la propiedad y los catastros fiscales.

c) Acciones inductivas.— Son aquellas que además de tener como objetivo principal lo financiero, crediticio y fiscal, buscan incidir en el fomento o desestímulo de conductas sociales respecto al suelo urbano. Estas acciones se realizan básicamente mediante el régimen fiscal y los regímenes crediticios-financieros. La política fiscal capta recursos vía tributaria, pudiendo reinvertirlos en la tierra con su consiguiente revalorización.

Por su parte García Peralta (1988) señala que la participación del Estado en el sector inmobiliario es amplia y abarca una gama

diversificada de acciones relacionadas con cada uno de los demás agentes inmobiliarios. Estas van desde la legislación sobre tierra rural y urbana hasta la planificación pasando por la administración y financiamiento de sus propias actividades inmobiliarias o de las realizadas por los otros agentes. Las modalidades de participación más importantes son:

a) Legislación.- Las múltiples disposiciones sobre la tierra rural y urbana implican una ingerencia importante del Estado. Esta se materializa en las leyes y reglamentos específicos (legislación agraria, legislación urbana, leyes de fraccionamientos y reglamentos de construcción) o de carácter genérico pero que tienen una incidencia en la actividad inmobiliaria (leyes sobre colonización agraria, sobre nuevos centros de población y sobre exención fiscal para la industria). La existencia o ausencia de legislación específica en este campo, así como el carácter de la misma (capitalista, populista) pueden favorecer o limitar la actividad de ese sector y sus ganancias.

b) Planificación.- La planificación consiste en racionalizar un proceso determinado formulando caminos alternativos y proponiendo el más adecuado para alcanzar un objetivo particular. La planificación urbana (al igual que la legislación) puede facilitar o restringir la actividad inmobiliaria y sus ganancias. En general, la planificación urbana ha constituido una intervención cardía del Estado sobre el proceso de urbanización y ha tenido un claro

carácter de apoyo al capital, especialmente al inmobiliario. Las expresiones más frecuentes de esta intervención son: plan o programa de usos de suelo, de zonificación, de desarrollo urbano, de vivienda, viales y de renovación urbana.

c) Acción inmobiliaria.- Cada vez es más frecuente ante la intervención del Estado en la actividad inmobiliaria no como un factor externo a la misma (legislador, planificador, etc.) sino llevando a cabo directamente algunas de las acciones que esta implica. En este caso, el Estado realiza operaciones de compra-venta de terrenos, impulsa fraccionamientos, construye edificaciones, instala redes y dota de servicios. Sin embargo, su participación en este sector es inferior y se subordina a la que realizan los diferentes agentes privados.

d) Financiamiento.- Los agentes vinculados con la actividad inmobiliaria y los industriales de la construcción en particular dependen, en gran medida, de las obras promovidas por el Estado; a ello se debe que cuando se restringe el gasto público en esta rama ella entra en crisis. El financiamiento público consiste en aportar recursos que los demás agentes (privados o populares) aplicarán a la realización de sus actividades correspondientes. Dos ejemplos muy comunes son la obra civil y el financiamiento de vivienda de interés social. La particularidad consiste en que quienes la realizan actúan como agentes contratados por el Estado. En algunos casos, esta aportación de recursos monetarios opera como capital

bancario aunque sus intereses son inferiores a los que impone la banca privada.

e) Administración y recaudación.- Dos modalidades particulares de intervención del Estado son: i) el control de las autorizaciones de licencias y permisos, por ejemplo, de lotificaciones y construcción; ii) la recaudación de recursos monetarios por el pago de servicios (luz, agua y drenaje), así como de impuestos (predial, traslado de dominio de bienes inmuebles y otros).

Por lo anterior, se puede concluir que las acciones del Estado respecto al suelo urbano no son instrumentos o mecanismos neutros sino procesos por los cuales se lleva a cabo una política que tiene una orientación definida, que beneficia a determinados sectores sociales.

2. Acceso de los grupos populares al espacio urbano.

Dado que la mayoría de la población no tiene posibilidad de acceder al mercado formal de tierra y vivienda es cada vez más común que este acceso se realice a través de formas "no legales" imprimiendo, estos grupos populares al proceso de urbanización un carácter de ilegalidad. Este aspecto es de gran importancia ya que la mayor parte de la expansión de las ciudades en nuestro país, se presenta bajo esta modalidad.

"Las mayorías urbanas populares, quedan al margen del sistema inmobiliario capitalista constituyendo las llamadas colonias proletarias o ciudades perdidas donde predomina la tenencia ilegal de la tierra, la falta de servicios y la vivienda autoconstruida, en condiciones de gran precariedad" (Schteingart, 1979:450).

Así mismo, dentro del proceso de urbanización la participación de las organizaciones populares se inicia en la práctica, a través del control y acceso a la tierra. El conjunto de acciones respecto a la tierra constituyen en realidad la esencia de la producción inmobiliaria popular, convierten a los dirigentes y organizaciones populares, en auténticos promotores inmobiliarios; única vía a través de la cual amplios sectores de la población tienen la posibilidad de acceder a un terreno donde habitar.

La importancia del acceso a la tierra por grupos populares tiene algunas implicaciones generales como son:

i) transformación de formas colectivas de propiedad agraria en formas de propiedad privada; ii) aceleración notable de la expansión física de las ciudades; e iii) incorporación al proceso de urbanización capitalista de vastas áreas periféricas sin uso definido.

El eje que hace posible tales fenómenos urbanos es la valorización de la tierra. Legorreta (1982) maneja tres etapas de valorización de la tierra dentro del proceso de urbanización popular: a) acceso inicial; b) traspasos y c) regularización.

En la primera (acceso inicial) se consideran dos criterios por parte del dirigente; uno económico y otro político, es así como de este acceso inicial a la tierra surge el mercado inmobiliario popular integrado por terrenos habitados, asignados o vendidos pero no habitados y, faltantes de asignar o vender.

Los traspasos son transacciones inmobiliarias basadas en la valorización real de la tierra producto del trabajo directo invertido por el colono y/o por la transferencia del valor territorial (trabajo invertido en el poblamiento).

Existen tres tipos de traspasos correspondientes a la forma como realiza el colono su acceso a la tierra:

a) directamente con el promotor inmobiliario; b) con un particular en combinación con un promotor inmobiliario y c) con un particular en forma aislada. Siendo esta última la forma más generalizada pero la que origina los más agudos conflictos sobre la posesión de la tierra urbana.

Los traspasos funcionan como dinamizadores del mercado inmobiliario popular aún a costa de repartir la ganancia entre más promotores.

La regularización de la tenencia de la tierra es un acto jurídico promovido por el Estado, en donde se deben considerar dos aspectos dentro de la lógica capitalista:

a) la transferencia de propiedad social de la tierra en propiedad privada y el surgimiento de nuevas rentas absolutas de la tierra; el Estado se encarga de valorizar con este acto una mercancía "el suelo" cuyo valor se incrementa considerablemente.

b) la valorización de la tierra en función del trabajo invertido y acumulado por el propio colono en su terreno y en el poblamiento. El monto para la regularización es elevado ya que implica un nuevo pago de la tierra que el colono hace obligatoriamente a un nuevo agente interventor (la dependencia pública). Este proceso de regularización es la mayor de las veces retrasado por la cantidad, complejidad y burocratización del proceso mismo.

Desde el punto de vista organizativo Legorreta (1982) distingue tres principales formas de ocupación de la tierra:

a) Ocupaciones clandestinas, realizadas generalmente por promotores que no cuentan inicialmente con apoyos políticos importantes y cuya fuerza política al interior del nuevo poblamiento es prácticamente nula; sus acciones, notos visiblemente fraudulentos (dobles ventas, despojos, etc.) provocan su retiro del proceso una vez que han obtenido una parte de la renta inmobiliaria simplemente por el control inicial de la tierra.

b) Ocupaciones permitidas, realizadas por promotores que cuentan o se amparan en organizaciones formales legalmente constituidas; son núcleos de promotores que gozan de cierto apoyo político oficial

(PRI, UNE, etc.) e inician sus operaciones inmobiliarias con la perspectiva de permanecer no sólo en la etapa del acceso a la tierra, sino a lo largo de todo el proceso de poblamiento.

c) Ocupaciones permitidas y apoyadas por instancias gubernamentales: realizadas por organizaciones que cuentan con visibles apoyos oficiales y una amplia fuerza política de sus bases; la ocupación de la tierra se hace desde su inicio con la totalidad de los colonos organizados.

Desde el punto de vista jurídico, la ocupación de tierras por parte de los promotores inmobiliarios populares es un acto ilegal, sin embargo, tiene que ser reconocido jurídica y socialmente por que representa la expresión de las necesidades reales de una creciente población que soluciona así su problema habitacional para poder ocupar un terreno donde vivir. Generalmente con la mayor o menor tolerancia del Estado.

3. Promotores inmobiliarios privados y su lógica de acción.-

El sector inmobiliario privado adquiere cada vez mayor importancia dentro del proceso de urbanización presentándose así un aumento de dominio de las grandes empresas inmobiliarias y del capital financiero y/o industrial.

Para la obtención de terrenos los promotores privados, pueden

asociarse a veces con los propietarios, para no tener que realizar grandes desembolsos iniciales en la compra de los mismos. Ello depende de los recursos de que disponga el promotor, el costo de los terrenos y también de quién sea el propietario. La asociación con altos funcionarios públicos dueños de la tierra puede proveer numerosas ventajas, sobre todo en relación a la obtención de autorizaciones, créditos, etc. (Schteingart, 1979:461).

Asimismo, la compra anticipada de la tierra por parte de los promotores inmobiliarios privados constituye una operación de tipo especulativo que tiene por objeto moderar en cierta medida, el obstáculo que opone la tierra a la acumulación de capital.

De manera evidente, el manejo de la tierra se vuelve, en el caso de los fraccionamientos, un elemento fundamental en la formación de la ganancia de promoción. Al parecer, las grandes empresas fraccionadoras y promotoras tienen una posición de fuerza que les permite obtener tierra barata a través de diferentes mecanismos, entre los cuales se cuentan las presiones a pequeños propietarios e incluso la apropiación ilegal de tierras de carácter público (Schteingart, 1979:461).

Otra estrategia de acumulación utilizada por los promotores inmobiliarios capitalistas consiste en la obtención de crédito hipotecario o el capital desvalorizado del Estado, o una combinación de ambos, que permite a los promotores, con un limitado

desembolso inicial y a veces rápida rotación del capital obtener una elevada tasa de ganancia.

Los promotores inmobiliarios privados poseen capacidad para realizar parcial o totalmente, las actividades que implica el proceso de urbanización y circulación de la tierra; incorporando en muchas ocasiones tierra agrícola para la ejecución de sus actividades. De este modo concentran las ganancias de cambio de uso de suelo (de rural a urbano), así como las provenientes de los lotes urbanizados, convirtiendo la tierra en eje de su ganancia o implantando precios monopólicos en el mercado de la tierra urbana.

La exposición de las anteriores consideraciones teóricas de algunos autores respecto al espacio urbano y a la acción de cada uno de los tres agentes considerados es necesaria ya que nos sirve de base para poder analizar y entender mejor la lógica de las acciones de cada agente en la conformación del espacio urbano.

CAPITULO II.

EL PROCESO DE URBANIZACION: MEXICO

A. Acerca del proceso de urbanización en América Latina.

Para comprender el contexto general del proceso de urbanización que se ha desarrollado en México es necesario partir de las características que ha presentado dicho proceso en América Latina como resultado del modelo de desarrollo económico que los países de esta región han seguido, así como de su sistema urbano-regional.

Como señala Castells "las bases de la estructura urbana reflejan en gran parte el tipo de dominación en el que se formaron las sociedades latinoamericanas, a saber, la colonización española y portuguesa" (Castells, 1976:72). Durante esta etapa (siglo XVI-XIX) las ciudades se encontraban directamente vinculadas a la metrópoli y apenas rebasaban los límites de la región circundante en cuanto a sus comunicaciones y dependencias funcionales. "Esto explica la debilidad de la red urbana en América Latina y el tipo de implantación urbana" (Castells, 1976:73).

Posteriormente, con el desplazamiento de la dependencia colonial (con respecto a la metrópoli) a la dependencia colonial

con otras potencias europeas y más tarde la del capital monopolístico, principalmente con Estados Unidos, han tenido un impacto directo sobre los sistemas urbanos latinoamericanos, dicha situación de dependencia, imprime rasgos característicos al proceso de urbanización en la región .

Por lo anterior, se puede decir que "la urbanización en América Latina no es el reflejo de un proceso de modernización sino la expresión, a nivel de las relaciones socio-espaciales, de la agudización de las contradicciones sociales inherentes a su modo de desarrollo, desarrollo determinado por su dependencia específica dentro del sistema capitalista monopolista" (Castells, 1976:78). Siendo que para este sistema "es incuestionable la importancia de la ciudad para el desarrollo económico por ser el espacio donde se acumula el capital y se realizan las principales inversiones" (Garza, 1990:3). De esta manera la ciudad y el proceso de urbanización cobran cada vez más importancia en sociedades como la nuestra ya que constituyen el centro rector de la vida política, económica y cultural de la sociedad, por lo cual cada vez mayor cantidad de población (tanto en términos absolutos como relativos) vive en las ciudades, lo cual constituye un fenómeno de gran importancia y actualidad.

Al analizar el proceso de urbanización de América Latina, "no puede olvidarse una característica propia de esa región: su notable diversidad interna dentro de la unidad continental. Ni los puntos

de partida fueron los mismos ni los procesos evolutivos siguieron necesariamente cursos semejantes en cuanto al tiempo o a las formas, tampoco lo son sus resultados, que obligan frecuentemente a incorporar las pertinentes observaciones sobre la particularidad regional que el proceso presenta en cada área" (Panadero, 1989:32). Así la distribución espacial del fenómeno urbano en América Latina ofrece un aspecto heterogéneo y desequilibrado; se pueden distinguir fácilmente situaciones variadas y niveles diferentes según los distintos países y las regiones de cada país.

"El rápido incremento de las urbes de América Latina ha conllevado a procesos de urbanización con características distintas a las de las ciudades europeas y de América Sajona" (Nolasco, 1981:37) ya que en estas últimas el proceso se llevó a cabo acompañado de un crecimiento industrial y económico sin precedentes, mientras que la pauta que está tomando la urbanización en los países de América Latina se caracteriza por un desarrollo desigual en su territorio en cuanto a niveles de urbanización, crecimiento económico de sus regiones, condiciones socioeconómicas de la población y una elevada migración campo-ciudad, producto de la subordinación del sector agrícola a la economía capitalista predominantemente urbano-industrial.

"Esta urbanización incesante y explosiva posee las claras connotaciones del subdesarrollo; se trata de una urbanización pobre, plena de marginación, con mucha movilidad de población

forzada por condiciones de sobrevivencia y denotando siempre el contraste de estándares urbanos entre secciones de la ciudad moderna (islas de modernidad) y las grandes áreas de pobreza (villas miseria, campamentos, zonas ocupadas) (Galilea, 1990:78).

Como señala Castells (1976) la urbanización latinoamericana se caracteriza, pues, por los rasgos siguientes: población urbana que supera la correspondiente al nivel productivo del sistema; no relación directa entre empleo industrial y urbanización, pero asociación entre producción industrial y crecimiento urbano; fuerte desequilibrio en la red urbana en beneficio de una aglomeración preponderante; aceleración creciente del proceso de urbanización; insuficiencia de empleo y servicios para las nuevas casas urbanas y, por consiguiente, acentuación de la segregación ecológica por clases sociales y polarización del sistema de estratificación al nivel del consumo.

Por su parte Quijano (1968:525 citado por Unikel, 1988:331) menciona que el proceso de urbanización en latinoamérica consiste en la expansión y la modificación de los sectores urbanos ya existentes en la sociedad, con cuya consecuencia tienden a alterarse las relaciones urbano-rurales dentro de ella, condicionando y estimulando cambios correspondientes en los propios sectores rurales. Estas tendencias no se producen solamente en el orden ecológico-demográfico, sino en cada uno de los varios órdenes institucionales en que puede ser analizada la estructura total de

la sociedad (económico, social, cultural y político). Se trata de un fenómeno multidimensional que es una de las expresiones mayores del proceso general de cambio de nuestras sociedades".

En resumen, se puede afirmar que en los países de América Latina el crecimiento urbano ha estado acompañado de profundas desigualdades a un grado mucho mayor que en los países desarrollados .

De igual forma, se pueden definir las siguientes características generales que se presentan en la mayor parte de las ciudades latinoamericanas:

- Rápido incremento de la población urbana (por crecimiento natural e inmigración interna).
- Carencia de espacio físico urbano, incluyendo vivienda, vialidad y servicios urbanos (drenaje, agua, electricidad, escuelas, etc.).
- Insuficiente desarrollo económico urbano conjunto que permita crear empleos (tanto en el sector industrial y de servicios).
- Surgimiento de asentamientos urbanos ilegales en zonas de precarismo urbano (segregación territorial), no sujetas a la regulación de las autoridades.

1. La especulación del suelo urbano y la expansión incontrolada de las ciudades como un rasgo característico de la urbanización latinoamericana.-

Uno de los principales rasgos que presentan las ciudades latinoamericanas, lo constituye la expansión sin control de su área urbana, producto de una especulación promovida por diversos agentes que ejercen un control sobre el mercado de la tierra¹, encareciendo el suelo urbano, por lo cual un amplio sector de la población se ve imposibilitado de adquirir en forma "legal" (compra-venta) un predio para construir una vivienda. Dicha situación, afecta la calidad de vida de los más pobres, forzándolos al hacinamiento en las áreas centrales o a prescindir de servicios básicos en la periferia de las ciudades.

Por otra parte, "la concentración del ingreso, el desempleo y el deterioro de los salarios frente al encarecimiento de la vida y al incremento de los precios de la construcción, ha contribuido a deprimir la demanda efectiva de lotes y viviendas por parte de los sectores populares. Por ello, el carácter espontáneo o ilegal de la ocupación de tierras asume una importancia creciente en estas ciudades como paso inicial del proceso para adquirir una vivienda. De esta forma la demanda se canaliza por vías no convencionales: transacciones irregulares hechas al margen del mercado formal u ocupación de hecho de terrenos públicos o privados. En ambos casos,

¹ La tierra es parte de un mercado inmobiliario más amplio en el cual actúan constructores y financistas con creciente participación tanto en la configuración de la estructura urbana como en la apropiación de la renta de la tierra.

la característica es la ausencia de títulos legales sobre la propiedad. La falta de respaldo legal revierte sobre los mismos pobladores, los que por ese hecho son marginados de los programas de inversión y servicios públicos al mismo tiempo que son fácil presa de intermediarios inescrupulosos y de la represión" (Geisse y Sabatini, 1981:71).

La especulación de la tierra se incrementa en casos en que gran parte de la tierra disponible para el crecimiento urbano está bajo el control de unas pocas familias o empresas lotadoras y constructoras. Ello ha conducido a la especulación monopólica y que unos pocos afecten directamente los precios del mercado mediante la retención de tierras, lo cual explica la existencia de enormes extensiones de terrenos baldíos sin un uso definido dentro de los límites de la ciudad. De esta manera, "la retención de tierras en el contexto de patrones de urbanización que favorecen un crecimiento extensivo y segregado de las ciudades de América Latina, ha contribuido a minar la eficiencia de las inversiones públicas en obras de infraestructura por el desuso relativo a que se le somete por largos periodos" (Geisse y Sabatini, 1981:73).

Asimismo, la especulación forma parte del mercado inmobiliario en el cual intervienen además de los agentes que controlan la tierra (propietarios, promotores, intermediarios, etc.) agentes como los constructores, financistas, comercializadores y los promotores de vivienda; dando lugar a la formación de un mercado

inmobiliario heterogéneo que presenta diferentes racionalidades, intereses, fines, formas de organización y vinculación entre agentes.

En conclusión, tenemos que los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario de las ciudades son en gran parte responsables de los elevados precios que adquiere el suelo y de la expansión incontrolada de las áreas urbanas; por lo cual es necesario tomar en consideración la acción de los agentes para implementar políticas de desarrollo urbano efectivas.

B. Urbanización y política urbano-regional en México.

1. La urbanización en México.— El proceso de urbanización que ha experimentado México durante el presente siglo se ha manifestado en cambios notables, sobre todo a partir de 1940 en el volumen y en la distribución de la población (Cuadro 1). El país ha dejado de ser predominantemente rural y está en proceso de convertirse en predominantemente urbano (Unikel, 1976:24). Para 1900 la población urbana del país representaba el 10.5%, participación que aumenta para 1940 al 20% y para 1980 al 58.2% (Cuadro 1). Este crecimiento notable de la población urbana, indica evidentemente mayor concentración demográfica, es decir, el sector rural disminuye su participación relativa en la población total del país y esta adquiere un carácter eminentemente urbano.

CUADRO I
MEXICO: POBLACION POR SECTORES, GRADO Y TASA DE URBANIZACION
1900-1968

Población	1900	1910	1921	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990 #
	(En miles)									
TOTAL	13,607	15,180	14,335	16,553	19,849	25,779	34,923	48,225	66,847	81,249
RURAL	12,172	13,377	12,253	13,681	15,721	18,570	20,541	24,397	29,263	34,574
URBANA (a)	1,435	1,783	2,100	2,892	3,928	7,209	14,382	23,828	37,584	46,675
Urbanización										
Grado (b)	10.5	11.7	14.7	17.5	20.0	28.0	41.2	49.4	56.2	57.4
Tasa (c)	1.4	2.4		2.7	1.8	3.7	3.8	1.8	1.3	0.2

(a) Población viviendo en localidades de 15 000 y más habitantes.

(b) Porcentaje de la población urbana respecto a la total.

(c) La tasa de urbanización es medida por el crecimiento hiperbólico medio anual del grado de urbanización, según la siguiente fórmula:

$$tu = 21gf - G1/(Gf + G1) \# 1/a \# 100$$

Donde tu es la tasa de urbanización, G1 y Gf son los grados de urbanización al inicio y final del periodo de "n" años.

FUENTES: Garza Gustavo, *Metropolización en México*, en: *Ciudades*, No. 6, 1990.

INEGI (1991), *II Censo General de Población y Vivienda 1990*, México.

El proceso de urbanización en México ha estado estrechamente ligado con su desarrollo económico que hasta inicios de los años setenta fué resultado de un modelo de sustitución de importaciones iniciado en la década de los treinta y del desarrollo de un sector agrícola subordinado a los intereses de la industria y el capital. Aunado a esto la acción estatal desempeñó un papel importante que favoreció los intereses del capital a través de la política de inversiones en infraestructura básica, política fiscal y de subsidios. Lo anterior trajo como consecuencia el debilitamiento del sector agrícola en favor del sector industrial y de servicios, disminuyendo el sector primario su participación en el PIB dentro de la economía al pasar del 19.4% en 1940 al 8.3% en 1980, mientras que el sector industrial aumentó de 27.6% en 1940 al 37.3% en 1980 (Cuadro 2). Es decir, "la urbanización es producto de la migración interna y esta nos remite a la crisis de la estructura agraria" (Pucciarelli, 1984:25). La atracción que ejerce la ciudad sobre el campo (aunque ilusoria) provoca un desplazamiento de la población hacia los centros urbanos en busca de mejores condiciones de vida y de trabajo, siendo la evolución desigual del campo y la ciudad la respuesta de los grupos sociales a la decisión de migrar.

El desarrollo económico de México constituyó para América Latina un ejemplo de crecimiento económico estable y continuo durante el período 1930-1970. Paralelo a este crecimiento y de acuerdo con el patrón observado en la mayoría de los países industriales o en proceso de industrialización se presenta una

CUADRO 2

MEXICO: PRODUCTO INTERNO BRUTO POR SECTORES ECONOMICOS PRINCIPALES

AÑOS	TOTAL	SECTORES		
		PRIMARIO	SECUNDARIO	TERCIARIO
1900	100.0	25.8	16.7	57.5
1910	100.0	24.1	18.5	57.4
1921	100.0	22.3	25.5	52.2
1930	100.0	18.8	28.1	53.1
1940	100.0	18.4	27.6	53.0
1950	100.0	19.2	29.8	51.0
1960	100.0	15.8	32.2	52.0
1970	100.0	11.5	37.2	51.3
1980	100.0	8.3	37.3	54.4

FUENTE: Carrá Gustavo, Desarrollo económico, urbanización y políticas urbano-regionales en México (1900-1982), Demografía y Economía, Vol XVII No 2 (54), México, 1983.

tendencia marcada a la concentración de la actividad económica en un número reducido de áreas urbanas, en el caso de nuestro país en la Ciudad de México (Cuadro 3), la cual poseía en un principio condiciones favorables (infraestructura, servicios, energía, fuerza de trabajo, etc.) para la acumulación de capital; estas condiciones en gran medida generadas por el Estado, dieron lugar a que la Ciudad de México tomara la delantera en los grados de concentración industrial, actividad económica en general, empleo y correlativamente de la población.

Podemos afirmar por tanto que: "la naturaleza del proceso de urbanización crea su propia forma, la forma de aglomeración de la población en el territorio, y esta genera distintos tipos de ciudades. El tipo de ciudad no sólo se define por su magnitud sino por su posición en el sistema de ciudades, por su relación con el contexto regional y por su morfología espacial, económica y social" (Pucciarelli, 1984:50).

La centralización económica, política y demográfica en el Área Metropolitana de la Ciudad de México se impulsa a partir de los años cincuenta con la construcción de grandes obras públicas y el mejoramiento sustancial de las condiciones de vida en la ciudad en relación con el campo. Es decir, el proceso de concentración de actividades económicas en la zona centro del país (principalmente en la AMCM), se encuentra estrechamente vinculado a la inversión de

CUADRO 3
ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, PERSONAL OCUPADO Y PRODUCCION
BRUTA EN EL PAIS Y EN LA CIUDAD DE MEXICO, 1930-1985

AÑO	ESTABLECIMIENTOS		PERSONAL		PRODUCCION BRUTA (a)	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
1930						
País	46 380	100.0	284 974	100.0	2 960	100.0
Cd. de México	3 180	6.7	54 105	19.0	843	28.5
1940						
País	56 314	100.0	362 536	100.0	6 800	100.0
Cd. de México	4 920	8.7	89 358	24.6	2 182	32.1
1950						
País	63 544	100.0	626 285	100.0	18 289	100.0
Cd. de México	12 704	20.0	156 697	25.0	7 324	40.0
1960						
País	82 352	100.0	884 927	100.0	29 452	100.0
Cd. de México	24 624	29.9	406 905	45.9	13 548	46.0
1970						
País	118 993	100.0	1 596 816	100.0	69 323	100.0
Cd. de México	33 185	27.9	650 275	41.2	32 437	46.8
1980						
País	130 494	100.0	2 250 930	100.0	122 740	100.0
Cd. de México	38 492	29.5	1 059 102	46.9	58 943	48.0
1985						
País	127 539	100.0	2 303 600	100.0	n.d.	n.d.
Cd. de México	33 143	26.0	853 800	36.6	n.d.	n.d.

(a) Millones de pesos, 1960 = 100
n.d.: No disponible

FUENTE: Garza Gustavo, Metropolización en México, en: Ciudades, No. 6, 1990.

capital ya que este "exige condiciones territoriales, materiales, laborales, fiscales y de rentabilidad privilegiadas para garantizar la obtención de sobreganancias de monopolio, de acuerdo con sus intereses particulares y con los niveles imperantes a escala mundial obligando al otorgamiento de facilidades y ventajas relativas -normalmente concentradas en las grandes ciudades o creadas por el Estado, no necesariamente coincidentes con su concepción de la organización territorial y urbana- reproductoras o generadoras de concentración económico-social y territorial" (Pradilla y Castro, 1990:113).

Lo anterior indica que "el proceso de urbanización nacional dista mucho de ser uniforme en todo el territorio. Por el contrario, México presenta grandes disparidades regionales en los niveles de desarrollo socioeconómico y de urbanización" (Unikel, 1976:74). Todas las regiones del país se han urbanizado pero unas más rápidamente que otras, conformándose así un sistema urbano altamente preeminente en el que las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Puebla en grados diversos, son los puntos territoriales dominantes (no los únicos) del proceso concentracionista y los estructurantes del sistema urbano nacional; entre ellos, el AMCH ocupa el lugar hegemónico (Pradilla y Castro, 1990), lo cual implica una elevada concentración territorial de la población y las actividades económicas en el centro del país.

Un hecho que ha reforzado dicha concentración en el centro del país ha sido la industrialización que se ha extendido en esta zona (estados de Hidalgo, México, Morelos, Puebla, Querétaro y Tlaxcala) en torno al AMCM, la cual ha absorbido los municipios colindantes del estado de México integrándolos a su área urbana como asiento de zonas industriales y de vivienda popular. Otro hecho importante que ha influido en el crecimiento de las ciudades y concentración económica en el centro del país lo constituye la creación de parques y ciudades industriales en esta región del país. Lo anterior contribuye al reforzamiento de la concentración económica, demográfica y urbana en el centro del país, "generando procesos de crecimiento explosivo y de concentración metropolitana, acompañados de la aparición o agudización de problemas urbanos similares a los existentes en las grandes áreas metropolitanas (Pradilla y Castro, 1990:129).

No obstante los intentos por desconcentrar la ZM de la Ciudad de México, dicha "descentralización" en buena medida se ha llevado a cabo dentro de la región centro del país, lo que ha influido para el mantenimiento de estrechas relaciones de dependencia entre la ciudad de México y el resto de los centros urbanos de la región.

2. Política urbano-regional en México.— Hasta ahora no ha existido suficiente capacidad política y planificadora para impedir la continua e incesante expansión urbana de las ciudades y los

conflictos que a esto conduce (migración campo-ciudad, desempleo, insuficiencia de vivienda y servicios). Sin embargo, las políticas de desarrollo urbano e industrial son un intento para lograr esta planeación y de aquí su importancia.

Las políticas de desarrollo económico, principalmente la industrial han tenido un efecto directo en el proceso de urbanización de nuestro país. "A partir de 1940, el crecimiento económico y el proceso de urbanización se aceleran bajo la influencia de un conjunto de políticas gubernamentales que conformaron las condiciones generales necesarias para la producción privada: sistema carretero nacional; dotación de energéticos; sistemas de irrigación en el campo; estructuración del aparato financiero; y producción de bienes intermedios fundamentales (siderurgia, fertilizantes, químicas)" (Garza, 1983:178). Paralelamente el gobierno establece una serie de medidas de carácter sectorial dirigidas a fomentar la industrialización² y la producción agropecuaria que influenciaron la organización territorial de la población y las actividades económicas.

De esta forma, para 1970 el país adquiere un perfil urbano-industrial que junto con las distorsiones del patrón de organización del espacio (con una elevada concentración de la actividad

² Las políticas dirigidas a fomentar la industrialización regional del país, así como la descentralización de la actividad industrial de la ciudad de México fueron: i) Leyes Estatales de Exenciones Fiscales a la Industria, ii) Ley de Industrias Nuevas y Necesarias, iii) Fondo de Garantía y Fomento para las Industrias Medianas y Pequeñas.

económica, principalmente industrial en el centro del país) explican la creciente importancia de las políticas y planes urbano-regionales en México.

Ante esta problemática, las acciones concretas en materia de planeación urbano-regional durante el periodo 1970-1976 se caracterizan por multiplicar medidas de carácter regional que intentan estimular el desarrollo de las zonas marginadas así como sentar las bases jurídicas para la intervención del Estado en el ámbito territorial. "Para la instrumentación de dicha estrategia se pusieron en funcionamiento un número importante de acciones a nivel nacional-territorial y regional dentro de las cuales a nivel urbano-industrial destaca el Programa para la Promoción de Conjuntos, Parques y Ciudades Industriales y Centros Comerciales con el objeto de disminuir las disparidades regionales, fortalecer nuevos polos de desarrollo para atraer población y contribuir a la creación de empleos y al mejor ordenamiento del territorio" (Lavell y Unikel, 1981:315).

Dichas políticas tuvieron un impacto directo para el impulso de ciudades medias (consideradas aquellas con una población entre 100,000 y un millón de habitantes), siendo que para 1950 había 13 ciudades de ese tamaño y para 1980 aumentaron a 46, además de que su población creció de 2.8 a 12.8 millones de habitantes durante el mismo periodo (Cuadro 4).

CUADRO 4

MEXICO: DISTRIBUCION DE LAS CIUDADES DE 20 000 Y MAS HABITANTES POR GRUPOS DE TAMAÑO, 1950-1980

GRUPOS DE TAMAÑO	1950			1960			1970			1980		
	POBLACION	No CIUDADES	% POBLACION	POBLACION	No CIUDADES	% POBLACION	POBLACION	No CIUDADES	% POBLACION	POBLACION	No CIUDADES	% POBLACION
Total urbana	8,312,415	65	100.00	13,681,505	67	100.00	25,465,074	124	100.00	31,812,758	170	100.00
1 millón y más	3,307,568	1	39.79	5,428,000	1	39.15	11,558,838	3	50.53	13,240,827	4	52.72
500 000 a 999 999	—	—	—	1,601,103	2	11.55	744,425	1	2.17	2,510,274	4	6.99
250 000 a 499 999	1,503,197	4	18.08	1,411,849	4	10.13	3,757,159	11	18.02	6,138,931	18	18.99
100 000 a 249 999	1,345,069	9	16.18	2,187,939	13	15.78	3,748,063	26	15.88	4,913,918	26	11.00
50 000 a 99 999	875,056	13	10.53	1,950,555	28	14.07	1,430,708	20	5.12	1,838,120	24	4.47
20 000 a 49 999	1,281,527	38	15.42	1,284,213	41	9.27	1,921,806	54	8.20	2,832,728	94	7.86

FUENTE: Ruiz Crescencio, El desarrollo urbano de México: realidades y conjeturas, en: Torres S. (comp.) Descentralización y democracia en México, COUPEX, 1986.

Como lo señalan Brambila y Salazar (1984:80) "existen indicios importantes que muestran como el crecimiento de las ciudades intermedias en el sistema urbano mexicano (entre 1940 y 1980) es más dinámico en términos demográficos si se le compara con las grandes metrópolis".

Dentro de la planeación urbano-regional es a partir de 1970 que se han considerado a las ciudades medias como centros de crecimiento potencial que pueden desempeñar un papel estratégico, en el ordenamiento territorial del país ya que cuentan con una actividad industrial importante y un sector terciario significativo o viceversa.

De esta forma, en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda (PNDUV) de 1984, se advierte la importancia de las ciudades intermedias al plantearse dentro de sus objetivos "transformar el patrón de ocupación del territorio en apoyo a la política de descentralización de la vida nacional mediante la consolidación de un sistema jerárquico de ciudades para la prestación de servicios; el control del crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México; el impulso al desarrollo de centros alternativos sobre la base de ciudades medias; y la atención a zonas urbanas y rurales que presentan las situaciones más críticas de congestión, dispersión y desigualdad social" (PNDUV, 1984:35).

Usualmente, las nuevas ciudades medias que experimentan un acelerado crecimiento se fundan inicialmente sobre un asentamiento ya existente de escaso desarrollo, con baja densidad de población y sin signos de dinamismo anterior a las políticas de impulso. De ahí que habitualmente se produzcan situaciones de crecimiento explosivo, con un cambio radical en la estructura de la base económica (desplazando las actividades secundarias y terciarias a las actividades primarias) y de la dinámica de la población; así como de la creación de infraestructura económica y social básica.

En la mayoría de los casos dichas políticas de impulso a las ciudades medias son el instrumento para el logro de objetivos nacionales y de opciones locales, así como de prioridades establecidas en un modelo global que tiene como espacio de referencia al país. Esta instrumentalidad justifica la asignación de un volumen cualitativamente mayor de recursos, la instalación de nuevas actividades en la localidad y una elevación cualitativa y cuantitativa de los servicios, el comercio y de la actividad urbana en general" (Jordan, 1985:50).

Estas políticas de desarrollo urbano e industriales, inevitablemente tuvieron impacto en la región del Bajío, particularmente en la ciudad de Querétaro que a partir de la década de los setenta "se convierte en un símbolo de la nueva imagen industrial, por su pujante industria que en la ciudad encontró el terreno propicio para ubicarse y expandirse" (Díaz, 1979:42).

El Plan de Desarrollo Urbano de Querétaro (1982) señala que de los 379,900 habitantes del municipio de Querétaro, 292,700 se ubican en la capital del Estado. Desde 1980 la tasa de crecimiento de la ciudad ha sido superior al 6% y ha incrementado más de 7 veces su área urbana, pasando de 907 ha. en 1950 a 6,617 para 1990, siendo que en la actualidad su elevada concentración de servicios, comercios e industrias, su dinámica de desarrollo acelerado, su ubicación con respecto a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la red de comunicaciones con que cuenta y las políticas señaladas por diversos planes y programas sectoriales la han convertido en el centro económico, político y social más importante del estado.

En el Plan de Desarrollo Industrial (1984-1988) la ciudad de Querétaro aparece dentro de la zona de estímulos preferenciales para el desarrollo urbano-industrial. Así mismo, se le aplica una política de impulso moderado para que se constituya como un centro alternativo a corto plazo para la descentralización de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

No obstante lo anterior, se puede afirmar que "ni la aplicación de políticas y planes han modificado las tendencias estructurales a la concentración territorial. En términos poblacionales, la participación relativa y el ritmo de crecimiento absoluto del Área Metropolitana de la Ciudad de México siguen aumentando más que en las llamadas ciudades medias; la tendencia se

afirma y refuerza si, tomamos en cuenta el gran sistema urbano en formación en la zona central del país" (Pradilla y Castro, 1990:132).

C. La ciudad de Querétaro, el contexto urbano-regional y demanda de suelo urbano.

1. El contexto urbano-regional de la ciudad de Querétaro: El Bajío.— La región del Bajío comprende una importante zona agrícola situada al norte de la Cuenca de México, "en la que existe claramente definido un subsistema de ciudades vinculadas directamente" (Unikel, 1976:96).

Las ciudades que integran esta unidad urbano-regional son: León, Irapuato, Celaya, San Luis Potosí, Aguascalientes, Querétaro y San Juan del Río. La conformación de este subsistema de ciudades se justifica, ya que geográficamente comprende una "unidad de producción" claramente diferenciada y físicamente delimitada (Unikel 1976). Por otra parte Garza (1980) define a León, Irapuato y Querétaro como un subsistema con una dinámica de crecimiento económico que presenta cierta complementariedad ya que en este, se observa una clara especialización entre sus ciudades y mientras Querétaro contribuye con los grupos industriales de bienes de capital, León e Irapuato lo hacen con los de consumo duradero" (Garza, 1980:55). No obstante lo anterior, Unikel (1976) señala que

la delimitación de este subsistema de ciudades es discutible, debido a que las ciudades que lo integran mantienen un intenso tráfico con el subsistema urbano del centro del país, especialmente con la ZMCM.

Por lo tanto, la inclusión de la ciudad de Querétaro dentro del subsistema urbano-regional del Bajío o de la Ciudad de México plantea serias dificultades, siendo que la ciudad de Querétaro mantiene vínculos muy estrechos tanto con el centro del país (ya que el 81.5 % de la carga industrial total de Querétaro se destina a la Ciudad de México, y Querétaro a su vez recibe el 58.4% de esa ciudad), como con el centro-norte (Cuadro 5). De hecho, debido a su localización geográfica desempeña una doble función: por un lado, su comercio y servicios están orientados hacia la agricultura del Bajío, mientras que su estructura industrial está directamente vinculada con la Ciudad de México. No obstante, que el sistema urbano-regional del Bajío muestra claros signos de integración interna, sigue dependiendo en gran medida del mercado de la región urbana de la Ciudad de México.

Tradicionalmente, la importancia de la región del Bajío, ha sido como abastecedor de productos agropecuarios para la ZMCM, sin embargo, en las últimas décadas se ha venido consolidando la industrialización en algunos de sus principales centros urbanos, tal es el caso de la ciudad de Querétaro.

C U A D R O 5

ORIGEN Y DESTINO DE CARGA INDUSTRIAL DE QUERETARO
 CON OTRAS CIUDADES DEL PAIS
 (Toneladas por semana : 1966)

DE QUERETARO A:	TONELADAS	%	PROCEDENCIA	%
MEXICO	2339.1	81.5	781.4	58.5
GUADALAJARA	166.3	4.8	153.7	11.8
LEON	117.6	3.4	40.6	3.1
IRAPUATO	87.8	2.5	83.3	4.9
CELAYA	60.1	1.7	87.0	6.7
SAN LUIS POTOSI	55.5	1.6	63.3	4.9
PUEBLA	42.0	1.2	38.1	2.8
MONTESMOREY	41.6	1.2	40.6	3.1
MORELIA	39.8	1.1	30.7	2.4
TOLUCA	33.3	1.0	25.4	2.0
T O T A L :	3483.1	100	1302.1	100

FUENTE: Murguía Hualo Rosas, "El desarrollo urbano en la ciudad de Queretaro", en: Sociología No 2, Universidad Autónoma de Queretaro, 1968.

Para los fines de este trabajo utilizamos la delimitación geográfica de la zona del Bajío³, establecida por SEDUE (anteriormente SAHOP) que dentro de sus planes la denomina "Zona Prioritaria del Bajío", ubicándola en la región Centro-Norte dentro del Sistema Urbano Nacional, dicho sistema urbano-regional lo integran las ciudades de León, Irapuato, Celaya, Salamanca, Guanajuato, Querétaro y San Juan del Río.

De acuerdo a esta delimitación, la zona del Bajío comprende parte de los estados de Guanajuato y Querétaro de los cuales abarca los municipios de: Corregidora, El Marqués, Pedro Escobedo, Querétaro, San Juan del Río y Tequisquiapan en el estado de Querétaro; y los municipios de Apaseo el Alto, Apaseo el Grande, Celaya, Comonfort, Cortazar, Guanajuato, Irapuato, León, Romita, San Francisco del Rincón, Santa Cruz de Juventino Rosas, Salamanca, Silao y Villagrán; en el estado de Guanajuato.

Conforme a esta delimitación, la zona del Bajío abarca una extensión de 11,540 km² y una población de 3'204,554 habitantes, de los cuales el 67% constituye población urbana.

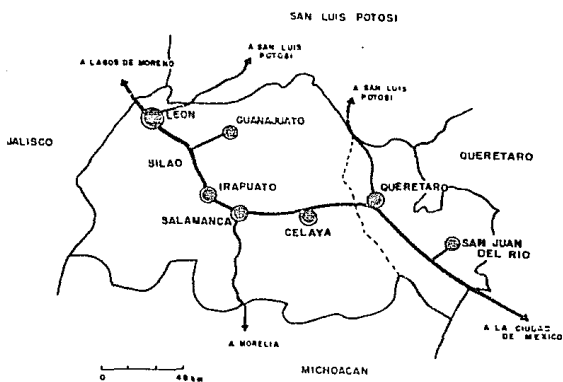
Ubicada en la región Centro-Norte⁴, por su cercanía a la ZMCM y por su interconexión (a través de carreteras federales, estatales

³ Ver mapa 1.







⁴ En base a la delimitación de Macro-regiones programáticas establecida por la SEDUE (actualmente SEDESOL).

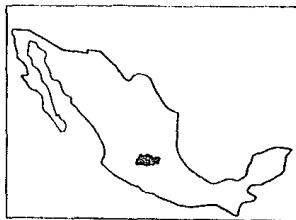
CIUDADES QUE INTEGRAN EL CORREDOR URBANO DEL BAJIO

MAPA 1



SIMBOLOGIA

-  MAYOR DE 500,000 hab.
-  ENTRE 100,000 - 499,999 hab.
-  ENTRE 50,000 - 99,999 hab.
-  CARRETERA PRINCIPAL
-  CARRETERA ESTATAL
-  LIMITE ESTATAL



FUENTE: SAHOP, 1979 Plan regional de desarrollo urbano Zona Prioritaria del Bajío

y por ferrocarril) con las principales ciudades del centro y el norte del país, la región del Bajío ha tenido un amplio desarrollo en los últimos años; ya que además de constituir una zona agrícola importante que abastece al mayor centro urbano del país; recientemente (en las tres últimas décadas) el sector industrial y de servicios ha experimentado un rápido crecimiento al igual que su población, ya que la tasa de crecimiento de la población total de esas ciudades entre 1960 y 1990 se ha mantenido entre el 3.8 y el 5.1 % (Cuadro 6). Estos fenómenos se han presentado particularmente en las ciudades establecidas a lo largo del "corredor urbano del Bajío". Estas ciudades se distinguen del resto de las localidades de la región por la mayor afluencia de capital invertido en ellas; mientras León, Querétaro, Salamanca, Irapuato y San Juan del Río tienen en común la actividad industrial; Guanajuato se caracteriza por sus servicios turísticos y Celaya por los servicios y el comercio.

En cuanto al crecimiento demográfico de la "Zona del Bajío", las proyecciones de crecimiento al año 2000 son de 4 millones de habitantes, la cual puede ser mayor, si se refuerzan las políticas de poblamiento en la zona, y se intensifica la interdependencia de unas ciudades con otras mediante la prestación de servicios regionales que permitan especializar más a cada una de las ciudades haciéndose complementarias unas a otras.

El aumento demográfico de las siete ciudades que integran el

C U A D R O 6
POBLACION Y TASAS DE CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES QUE INTEGRAN EL
CORREDOR URBANO DEL BAJIO

CIUDAD	POBLACION				TASAS DE CRECIMIENTO 5/		
	1960 1/	1970 2/	1980 3/	1990 4/	1960-1970	1970-1980	1980-1990
CELAYA	58,851	79,977	141,675	214,656	3.1	5.9	4.3
GUANAJUATO	28,212	36,609	48,981	73,108	2.7	2.9	4.1
IRAPUATO	83,768	116,651	170,138	265,042	3.4	3.8	4.5
LEON	216,246	364,990	593,002	758,279	5.4	5.0	2.5
SALAMANCA	32,663	61,039	96,703	123,190	6.5	4.7	2.5
QUESETARO	69,058	112,993	215,976	365,593	5.0	6.7	6.0
SAN JUAN DEL RIO	11,174	15,422	27,204	61,652	3.3	5.8	8.5
TOTAL	499,972	787,881	1,293,679	1,881,630	4.7	5.1	3.8

FUENTES:

1/ UNIKEL, Luis. El Desarrollo urbano de México, COLMEX, 1976.

2/ SIC-DGE, IX Censo General de Población y Vivienda, 1970

3/ Datos proporcionados por la Dirección General de Estadística (INEGI-SPP) correspondientes a censos preliminar del X Censo General de Población 1980.

4/ INEGI, (1991) XI Censo General de Población y Vivienda 1990, México.

5/ Las tasas de crecimiento se calcularon con la fórmula:

$$\text{Tasa de crecimiento} = \left(\frac{\text{población final}}{\text{población inicial}} \right)^{1/n} - 1 \times 100$$

n = número de años

corredor urbano del Bajío presenta gran dinamismo en sus tasas de crecimiento durante las décadas 1960-1980, ya que durante ese lapso la tasa de crecimiento de su población global se mantuvo alrededor del 5% anual, no obstante, para la década 1980-1990 su tasa disminuyó al 3.8% (Cuadro 6).

Dichas ciudades se han constituido como centros estratégicos importantes desde el punto de vista de la planeación urbana del país, ya que son consideradas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994 dentro del sistema urbano nacional en donde se ubica a León como centro de servicios regionales; Guanajuato, Irapuato, Colaya y Querétaro como centros de servicios estatales; y a Salamanca y San Juan del Río como centros de servicios subregionales. Lo anterior muestra la importancia de este subsistema de ciudades ubicado en la región Centro-Norte dentro de las estrategias de reordenación territorial del país.

2. Demanda de suelo urbano.- Como resultado del importante incremento demográfico experimentado en las últimas décadas en las ciudades del Bajío, particularmente en la ciudad de Querétaro, la situación actual y problemática respecto al suelo urbano, está determinada por las pautas del desarrollo regional, las presiones de la población sobre el suelo y los desajustes existentes en el mercado inmobiliario; aspectos que guardan una íntima relación con la presencia de capital -generador de fuentes de empleo- y con las características socioeconómicas específicas de cada centro urbano.

La demanda creciente de suelo urbano en los centros de mayor concentración demográfica de la región se ve reforzada por los flujos migratorios, que son atraídos debido a las expectativas que estos centros representan en cuanto a fuentes de empleo se refiere; ya que la actividad económica ha cobrado importancia, como resultado de las políticas gubernamentales de impulso a dichos centros urbanos. Por lo tanto, la demanda física de suelo en los centros urbanos de la región está determinada por factores demográficos y económicos, los cuales se desarrollan íntimamente, siendo interdependientes dentro del proceso de urbanización.

Asociado a la concentración demográfica y al aumento en la demanda de suelo urbano en el corredor urbano-industrial León-Querétaro, se presenta la mayor concentración de capital y de actividades económicas lo cual provoca desigualdades dentro de la región.

En cuanto al tipo de demanda de suelo urbano en la región podemos diferenciar:

i) La demanda de suelo que hace el capital y que responde a la ubicación de una "inversión" en donde el suelo es requerido a fin de que cumpla una función como medio de producción, consumo o intercambio, en cuanto que sobre él se establecen actividades económicas. Su elección responde a la rentabilidad que representa en cuanto a capital invertido.

ii) La demanda de suelo urbano por parte de la población que corresponde a la función del suelo como bien de consumo necesario "público" en cuanto a equipamiento e infraestructura (que también favorece a la demanda del suelo por parte del capital) y "privado", en cuanto a la vivienda que constituye un bien de consumo necesario para el conjunto de la sociedad.

En el caso particular de la ciudad de Querétaro se observa que la tasa de inmigración en la década 1950-1960 era de 0.4%, mientras que para la década 1970-1980 aumentó a 2.5% (Cuadro 7). En cuanto a la procedencia de los migrantes para 1970 las entidades que aportaron el mayor número de migrantes a la ciudad de Querétaro fueron Guanajuato, Distrito Federal y Estado de México; mientras que para 1980 el mayor número de inmigrantes hacia Querétaro provenía del Distrito Federal, seguido por Guanajuato y el Estado de México, siendo menor la aportación de inmigrantes de otras entidades (Cuadro 8). Respecto a los requerimientos de suelo urbano y vivienda para la ciudad de Querétaro, se tiene una demanda estimada* para 1991, de 533.5 ha. y 21,245 viviendas para una población demandante de 121,100 personas, de las cuales el 60.5% es de bajos ingresos (Cuadro 9).

Como contrapartida a la demanda de suelo y vivienda en la ciudad de Querétaro se presenta una oferta que no se adecua a las características socioeconómicas de la población (ya que un impor-

* Según el Plan de Desarrollo Urbano para la ZM de Querétaro, (1987).

CUADRO 7
TASAS DE INMIGRACION AL MUNICIPIO DE QUERETARO

PERIODO	%
1940-1950	1.7
1950-1960	0.4
1960-1970	1.9
1970-1980	2.5

FUENTE: García Peralta Beatriz, La actividad inmobiliaria en la ciudad de Queretaro, Cuaderno de Investigación Social No 17, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, 1966.

CUADRO 8
NUMERO DE INMIGRANTES AL ESTADO DE QUERETARO DE OTRAS ENTIDADES DEL PAIS
1970-1980

ENTIDADES	1970		1980	
	INMIGRANTES	%	INMIGRANTES	%
TOTAL	42494	100.0	67551	100.0
GUANAJUATO	13906	32.7	16884	19.3
DISTRITO FEDERAL	6466	15.2	17622	20.1
MEXICO	4821	11.3	14482	16.5
HIDALGO	2484	5.8	3248	3.7
MICHUACAN	2300	5.4	3483	4.0
SAN LUIS POTOSI	2243	5.3	3286	3.8
JALISCO	1480	3.5	2950	3.4
PUEBLA	967	2.0	1325	1.5
VERACRUZ	878	2.1	2116	2.4
TAMAULIPAS	705	1.8	1728	2.0
COAHUILA	614	25.7	1110	1.3
CHIHUAHUA	600	12.4	1070	1.2
NUevo LEON	540	1.3	1175	1.3
ZACATECAS	538	1.3	693	0.8
PAIS EXTRANJERO	489	1.2	2509	2.9
DURANGO	456	19.8	614	0.7
GUERRERO	455	18.3	963	1.1
OAXACA	393	0.9	484	0.6
MORELOS	361	0.9	764	0.9
AGUASCALIENTES	320	81.4	529	0.6
SINALOA	218	0.5	555	0.6
SONORA	205	0.5	503	0.5
CHIAPAS	179	36.6	381	0.4
BAJA CALIFORNIA	158	72.5	602	0.8
COLIMA	142	36.1	235	0.3
YUCATAN	132	0.3	232	0.3
TLAXCALA	125	0.3	266	0.3
NAYARIT	125	14.2	173	0.2
TABASCO	93	0.2	185	0.2
BAJA CALIFORNIA SUP	64	48.5	99	0.1
CAMPECHE	42	31.8	80	0.1
QUINTANA ROO	15	1.7	84	0.1
NO ESPECIFICADO	---	---	7006	8.0

FUENTE: INEGI, Queretaro: Cuaderno de Información para la planeación, México, 1980.

Cuadro 9
 CIUDAD DE QUERETARO: DEMANDA ESTIMADA DE VIVIENDA
 1991

ZONA HOMOGENEA	NIVEL DE INGRESO	POBLACION DEMANDANTE	%	VIVIENDA REQUERIDA	HECTAREAS REQUERIDAS
A	0.5 - 1.0 vsa	48,440	40.0	8,498	193.76
B	1.0 - 2.0 vsa	24,826	20.5	4,355	112.84
D	2.0 - 3.0 vsa	16,954	14.0	2,674	73.71
E	3.0 - 4.0 vsa	18,165	15.0	3,187	82.57
F	más de 4.0 vsa	12,715	10.5	2,231	70.64
TOTAL		121,100	100.0	21,245	533.52

FUENTE: SEDUE, (1987) Revisión del Plan de Desarrollo Urbano para la ZM de Querétaro, México.

tante porcentaje de los demandantes son de bajos ingresos) ni a las características físicas del terreno (siendo que se presentan asentamientos en zonas poco aptas con pendiente o en terrenos con vocación agropecuaria), como señala el Plan de Desarrollo Urbano para la Zona Metropolitana de Querétaro (PDUZMQ, 1987:372) "el acelerado crecimiento de la ciudad de Querétaro exige un control congruente con su actual zona urbana que presenta contradictoriamente áreas subutilizadas y una fuerte demanda del suelo", siendo que la estructura económica prevaleciente, ha influenciado un desarrollo desigual de la vivienda; así como, la concentración del equipamiento y las actividades urbanas, sobre todo en la zona central (PDUZMQ, 1987:307), lo cual conlleva a fuertes desigualdades dentro de la ciudad en lo que a vivienda y servicios se refiere, además de provocar un crecimiento desordenado e incontrolado de la ciudad.

En cuanto al déficit de vivienda para la ciudad de Querétaro el PDUZMQ (1987:136) señala: "existe un déficit de vivienda actual de 1,360 viviendas lo que equivale a que el 3% del total de familias carezcan de ella. Esto es, que a una densidad domiciliaria de 6.8 hab/vivienda se tienen 37,804 unidades lo que cubre un total del 97% de la demanda existente".

Por lo que se refiere a la disponibilidad de suelo con aptitud de uso urbano el Plan menciona: "Del diagnóstico se deduce que la mayoría de los suelos con esta aptitud son de propiedad particular

y esto limita el desarrollo a través del sector público. Los demás suelos de propiedad ejidal, son aptos para la actividad agrícola, aspecto fundamental para el desarrollo económico de la zona pero que limita las alternativas de desarrollo urbano" (PDUZMQ, 1987:176).

De los 163,063 habitantes que tenía el municipio de Querétaro en 1970, 112,993 (69.3 %) correspondían a la ciudad de Querétaro, cifra que aumenta para 1990 a 385,503 habitantes⁴ representando el 84.5 % de la población del municipio, concentrando así mismo la ciudad al 36.7 de la PEA estatal para 1990. De igual forma, el desarrollo urbano de la ciudad se refleja en el desplazamiento del sector primario que en 1970 ocupaba al 4.9 % de la PEA, y que descendió al 1.7 % en 1990; siendo desplazado este por los sectores secundario y terciario principalmente, ya que este último ocupaba al 51.4 de la PEA en 1970 y para 1990 aumenta al 60.7% representando así el porcentaje más alto de la entidad. Lo anterior nos da idea del carácter predominantemente urbano y concentrador de la ciudad con respecto al resto del estado.

Otro dato importante a considerar, es que el porcentaje de viviendas propias en la ciudad de Querétaro (74.5%) es significativamente inferior al resto de los municipios del Estado en los que rebasa el 80%, lo cual nos muestra el encarecimiento de la vivienda en la ciudad capital; frente a tal situación, en lo que

⁴ Sin considerar la población de localidades conurbadas.

respecta a cobertura de servicios tenemos una situación contraria, ya que la ciudad presenta los más altos porcentajes en cuanto a la cobertura de drenaje (90%), energía eléctrica (96.9%) y agua (92.1%) en buena parte debido a que se presentan mayores presiones por parte de la población urbana en cuanto a la dotación de servicios que en las áreas rurales, y por lo tanto el Estado se ve más obligado a dotar de servicios a la ciudad.

En conclusión, podemos afirmar que el origen del crecimiento de las ciudades que comprenden el corredor León-Querétaro está determinado por las proporciones de capital invertido en ellas y las funciones socioeconómicas (y en algunos casos políticas) que desempeña cada ciudad, siendo éstas las condicionantes de la concentración de población, actividades económicas y del desarrollo de la región.

CAPITULO III.

EL CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO.

A. Crecimiento urbano e industrialización de la ciudad de Querétaro. El acelerado crecimiento que ha experimentado la ciudad de Querétaro a partir de la década de los 60's se halla estrechamente ligado con su desarrollo industrial, como resultado de una serie de políticas implementadas por el Estado a nivel nacional, regional y local, favoreciéndose la concentración de actividades económicas y de población en esta ciudad. Esta elevada concentración ha provocado un crecimiento acelerado de la localidad con los consecuentes problemas de insuficiencia de vivienda, dotación de servicios, fuentes de empleo, etc.

Entre los principales factores que influyeron en el desarrollo industrial y urbano de la ciudad de Querétaro se pueden señalar:

a) Su localización estratégica respecto al principal centro productivo y comercial del país, que es la Ciudad de México, así como por su cercanía relativa. Siendo que la ciudad de Querétaro es paso obligado hacia otros centros industriales importantes como Guadalajara, Monterrey y, en menor medida, el nuevo complejo industrial de Saltillo; b) dicha localización, favorable al capital, fomenta una implantación del sector industrial de considerable magnitud, teniendo efectos multiplicadores hacia otras ramas económicas, tales como el comercio, los servicios, la

construcción y edificación en general, etc; c) la implantación industrial y su desarrollo obedece a acciones llevadas a cabo por el Estado como la construcción de la infraestructura necesaria a la producción industrial¹ (vías de comunicación, energía eléctrica, agua, etc.); exención de impuestos a empresas y creación de parques industriales.

En la ciudad de Querétaro, el desarrollo industrial se da a partir de la creación de tres zonas industriales:

- Zona Industrial Antigua. Localizada en la parte noroeste de la ciudad, colindando con la carretera a San Luis Potosí y con el ferrocarril (la existencia de ambas vías de comunicación alentó la creación de esta zona y la elección de su emplazamiento). En el momento de su instalación (1948) esta zona se encontraba alejada del perímetro urbano, con su creación se inicia el periodo de industrialización de la ciudad de Querétaro. La primera industria que se estableció en la zona fue la fábrica Carnation, en los años 50's se establecen en este mismo fraccionamiento Singer, Ralston, Kellogg's, Purina y Gerber. En la actualidad no existen terrenos disponibles para la expansión de la zona (García, 1988).

- Parque Industrial Benito Juárez. Construido en la década de los 70's por el gobierno federal (en terrenos expropiados al ejido El Salitre) a través del "Fideicomiso de Conjuntos, Parques y Ciudades

¹ La de mayor trascendencia ha sido la construcción de la autopista México-Querétaro, que permite aprovechar la ubicación de la ciudad, ya que, además confluyen hacia ella las principales vías de comunicación, tanto carreteras, ferrocarrileras y telefónicas, que la enlazan con el norte y occidente del país.

Industriales y Centros Comerciales" coordinado por la Secretaría de Obras Públicas y el Gobierno del Estado. Se localiza al noroeste de la ciudad a 8 kilómetros del centro a ambos lados de la carretera Querétaro-San Luis Potosí, la cual tiene todavía terreno disponible a la venta.

- Parques Industriales de Querétaro. Esta zona fue organizada y construida en la década de los 70's por la empresa privada ICA (Ingenieros Civiles Asociados) y administrada por el Banco Internacional Inmobiliario, S.A.. Al igual que las anteriores se localiza al norte de la ciudad, existiendo todavía terrenos libres a la venta. Paralelamente a la creación de este Parque Industrial adquiere importancia la que se conoce como zona industrial Carrillo Puerto.

Con el inicio del proceso de industrialización en la ciudad de Querétaro en la década de los 60's (aumentando su población de 69 000 habitantes en 1960 a 113 000 en 1970), la inmigración del campo a la ciudad convirtió a parte de los campesinos en obreros, y en algunos casos en desempleados. Los terrenos se encarecieron notablemente y se fraccionaron grandes predios rurales en pequeños terrenos urbanos, cambiando su patrón de poblado rural al patrón de pequeña ciudad, comenzando a surgir colonias proletarias.

La consecuencia inmediata de la industrialización se reflejó en el aumento de población que en 1960 era de 69,000 habitantes a

385,503 en 1990², cambiando la estructura de su PEA, ya que en 1960 el 39.0 % de su población económicamente activa se empleaba en el sector primario disminuyendo para 1990 al 1.7%, observándose, que la tendencia en la ciudad de Querétaro es hacia el fortalecimiento del sector de servicios e industrial en detrimento del sector primario, ya que en 1990, dichos sectores representaban el 60.8 y el 35.3^o de la PEA, respectivamente (cuadro 10).

Dentro del sector secundario la industria manufacturera ha mostrado una participación de importancia significativa dentro de la economía queretana. Al respecto, para 1980 esta actividad representó el 34% del PIB estatal, proporción superior comparada con el promedio del país 23%, hecho que resalta la relevancia en la economía estatal de este sector. "En cuanto a la localización industrial en la entidad, se observó una elevada concentración en el municipio de Querétaro donde se ubicó el 51.5% del total de establecimientos industriales y el 65.5% del personal ocupado en esta actividad" (INEGI, 1990:95).

Por lo que respecta a las ramas industriales en el estado, en 1980 destaca la industria de productos metálicos, maquinaria y equipo que generó el 44.9% del total del sector, cifra superior al promedio nacional (20.8%) lo cual ejemplifica el avance que en materia industrial se ha venido presentando en la entidad en este renglón; le sigue en segundo orden y por encima del promedio

² Según cifras del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990; sin considerar localidades conurbadas.

CUADRO 10

CIUDAD DE QUERETARO: POBLACION TOTAL Y PORCENTAJE DE P.E.A
POR SECTOR, 1970-1990.

	1970	1980	1990 1/
POBLACION TOTAL	112,993	215,876	365,503
P.E.A	29.1	30.1	32.6
EN SECTOR PRIMARIO	4.9	1.9	1.7
EN SECTOR SECUNDARIO	35.1	32.5	35.3
EN SECTOR TERCIARIO	51.4	43.9	60.6
OTRAS		21.5	2.2

NOTA: 1/ No se considera la población de localidades conurbadas.

FUENTES: SIC-DCE, IX Censo General de Población 1970, Vol. I y II, México 1973.
CONAPO-INEGI, Censo General de Población y Vivienda 1980, Integración Territorial.
INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990. México, 1991.

nacional la actividad de productos alimenticios, bebidas y tabaco que aportó el 38.7% contra 24.1% del país y finalmente destaca la rama de textiles, prendas de vestir e industria del cuero 7.8%, que en conjunto estas tres ramas de actividad absorbieron el 91.4% del PIB manufacturero estatal y el 8.6% marginal lo constituyeron el resto de las industrias.

Asimismo, a nivel nacional en 1980 la entidad ocupó el cuarto lugar en las ramas de preparación de frutas y legumbres, maquinaria y equipo no eléctrico y carrocerías, motores, partes y accesorios para automóviles; le sigue en quinto sitio la actividad de vidrio y productos de vidrio, y por último en hilados y tejidos de fibras blandas, ocupó el décimo lugar (INEGI, 1990:96). En cuanto a la producción de productos metálicos, maquinaria y equipo, la industria queretana contribuyó en 1970 con el 2.4 % del PIB total nacional en esa rama y en 1980 alcanzó el 3.0%. Lo anterior, nos indica que la industria de Querétaro es representativa en el ámbito nacional a nivel de dos ramas: la metal-mecánica y la alimenticia, lo que acrecienta esta especialización a nivel regional y nacional. La producción industrial de las empresas queretanas, es fundamentalmente para el mercado interno y en menor proporción para el mercado externo, lo cual significa que la industria de Querétaro comparte características estructurales propias de la industria nacional en cuanto a productividad, avance tecnológico, uso de factores, precios y calidad homogéneos, así mismo, coexisten pocas empresas grandes y muchas pequeñas.

Con el efecto de dicho desarrollo económico, su consecuente incremento poblacional y la actividad especulativa en torno al suelo, la ciudad de Querétaro entre 1950 y 1960 incrementó su mancha urbana en más de once veces, pasando de 440 a 3,267 hectáreas.

En la actualidad, la eminente centralización de la actividad económica estatal (servicios, comercios e industrias) en la ciudad de Querétaro se refleja al concentrar ésta en 1985 más del 60% de los establecimientos industriales (61.1) y personal ocupado (69.0) en los diversos sectores económicos (Cuadro 11); asimismo su dinámica de desarrollo acelerado, su ubicación respecto a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la red de comunicaciones con que cuenta y las políticas de impulso señaladas por los diferentes planes y programas (especialmente en las décadas 60's y 70's), la han convertido en el centro rector económico político y social del Estado.

No obstante lo anterior, al desarrollo industrial capitalista y por ende al proceso urbano de Querétaro le acompaña una serie de contrastes sociales de toda índole y de enorme magnitud. "La mejor expresión de la acumulación capitalista en la ciudad se da, por un lado, en la existencia de un sector social privilegiado en todos los sentidos y, por el otro la acumulación de miseria de una parte considerable de la población queretana, que se evidencia

Cuadro 11

QUERÉTARO: NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS Y PERSONAL OCUPADO POR SECTOR ECONOMICO EN EL ESTADO Y EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 1985.

	TOTAL	INDUS- TRIAL	COMERCIAL	SERVICIOS	TRANS- PORTE	SERV. FINAN- CIEROS	CONS- TRUCCION	MINERIA	AUXILIA- RES	EXCEPCIO- NES
ESTADO	13,392	1,128	7,146	4,290	62	103	84	16	90	483
Querétaro	8,177	581	4,450	2,692	40	70	68	3	60	213
%	61.1	51.5	62.3	62.9	64.5	68.0	81.0	18.8	66.7	44.1
ESTADO	127,328	49,622	17,974	34,065	1,083	11,756	2,583	694	826	7,823
Querétaro	87,906	32,485	12,620	26,634	993	7,256	2,255	68	583	5,012
%	69.0	65.5	70.2	76.4	91.7	61.7	87.3	9.8	70.6	63.3

FUENTE: IIEGI, Querétaro. Cuaderno de Información para la Planificación, México, 1990.

materialmente en los tugurios de la periferia, el problema de la vivienda y la falta de los servicios públicos necesarios al bienestar social" (Munguía, 1988:31).

1. Políticas de impulso regional.

El proceso de industrialización de la ciudad de Querétaro ha sido en buena medida fomentado por políticas implementadas a nivel nacional, las cuales han tenido un impacto regional importante. Destacando la política de descentralización de actividades económicas y administrativas de la ZMCM.

Dentro de las políticas de descentralización a nivel nacional se considera la desconcentración industrial como una de las principales, mediante la creación de parques y ciudades industriales, las cuales se vieron favorecidas por la exención de impuestos a las empresas que en ellas se establecen, así como por la creación y dotación de infraestructura por parte del Estado. Dicha política de "desconcentración" favoreció en la ciudad de Querétaro la creación de dos zonas industriales importantes establecidas entre 1950 y 1970, que en buena medida influyeron en el crecimiento espacial y poblacional de la ciudad, incorporando grandes extensiones de tierra rural (pertenecientes a exhaciendas y ejidos) a usos urbanos, creándose nuevas fuentes de empleo que atrajeron población del mismo municipio, de otros municipios del estado y de estados cercanos.

Como consecuencia de los cambios en los patrones de crecimiento impulsados por dichas políticas, surgen problemas inherentes tales como modificaciones en la estructura urbana, aumento en los déficit de equipamiento e infraestructura básica, la expansión física de la ciudad en áreas con poca aptitud urbana y en zonas agrícolas de alto rendimiento.

En resumen, el papel asumido por el Estado con sus políticas, ha impulsado enormemente el desarrollo industrial, encontrando en la ciudad de Querétaro condiciones favorables a través de una serie de ventajas (exención de impuestos, creación de infraestructura, etc.) que le han permitido su establecimiento y ampliación.

De esta forma, las políticas federales de "descentralización urbana e industrial" no son más que la justificación formal, en términos jurídicos, a la exoneración tributaria de las empresas industriales, además de crearle la infraestructura necesaria a su producción. En ese sentido, el Estado ha cumplido con su función social de crear las condiciones materiales y políticas para la reproducción del sistema capitalista. En el caso de Querétaro se ilustra perfectamente esta cuestión: legitimar las acciones que favorecen a la industria, subsidios, etc., mediante las políticas urbanas.

2. Planes de desarrollo urbano.

Ante la problemática de crecimiento incontrolado y desordenado de las ciudades, así como de la incapacidad para la dotación de servicios presentada en la segunda mitad de la década de los setenta en los principales centros urbanos del país, el gobierno intenta "planear" y "controlar" el desarrollo urbano; buscando compatibilidad de este con el crecimiento económico. Como primera acción a nivel federal se decreta la Ley General de Asentamientos Humanos, y "se estipula la necesidad de guiar el desarrollo urbano a través de un Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), Planes Estatales de Desarrollo Urbano, Planes para zonas "conurbadas" y Planes Municipales de Desarrollo Urbano" (Lavell y Unikel, 1981:318).

Dentro de los diferentes niveles de planeación urbana (nacional, regional, estatal, municipal, etc.) se tiene que para la ciudad de Querétaro las políticas relacionadas con su crecimiento urbano señalan lo siguiente:

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1977-1982, le asigna el papel de ciudad concentradora de servicios regionales con una política de impulso moderado, integrándola a la Zona Prioritaria del Bajío, para contribuir como zona estratégica a la desconcentración demográfica e industrial de la Ciudad de México. Lo anterior, implica concentrar gran parte de los recursos destinados al desarrollo urbano en esta población estratégica, para

el ordenamiento del territorio, de modo que se asegure un efectivo estímulo a su crecimiento.

En el Plan de Desarrollo Industrial 1984-1988 la ciudad de Querétaro aparece dentro de la zona de estímulos preferenciales para el desarrollo urbano-industrial.

A nivel regional, dentro de las diez zonas prioritarias, se encuentra la Zona Prioritaria del Bajío (ZPB) en la cual se localiza la ciudad de Querétaro. Este Plan determina para la ciudad un nivel de servicios regionales; esto es, "como una localidad que a este nivel y a mediano plazo pueda brindar oportunidades de primera categoría en cuanto a fuentes de empleo, prestación de servicios, actividades educativas y culturales" (SAHOP, 1979).

Al igual que en los anteriores planes, el plan Estatal de Desarrollo Urbano, establece una política de impulso moderado para la ciudad de Querétaro, ubicándola como centro de servicios a nivel estatal. El Plan señala dentro de sus objetivos "normar el crecimiento urbano, para asegurar su orientación hacia áreas cuya incorporación no provoque utilizaciones inadecuadas".

Como puede observarse, las políticas de estos planes abiertamente impulsan el desarrollo urbano de la ciudad, siendo que para ese momento (entre 1976 y 1980) la ciudad ya había experimentado un considerable crecimiento y expansión de su área

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

urbana. Por otro lado, en cuanto al objetivo del Plan mencionado anteriormente podemos ver que el planteamiento fue bueno pero no se ha podido cumplir, ya que no se instrumentaron acciones efectivas que cumplieran dichos objetivos, presentándose cambios de uso de suelo (de rural a urbano) en tierras agrícolas altamente productivas.

Por su parte, el Plan Querétaro 1986-1991 determina la consolidación, diversificación e impulso de la planta productiva industrial. Dicha acción se basa en una política de impulso moderado al Eje Prioritario de Desarrollo Nacional integrado entre otras por las regiones de Querétaro y San Juan del Río. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) difiere en cuanto a sus lineamientos generales de los planes anteriores, ya que establece una política de consolidación para la ciudad y de impulso para las localidades aledañas. De acuerdo con esta política la ciudad sólo sufriría un ordenamiento en su estructura básica sin afectar su dinámica de desarrollo.

Estas diferencias en cuanto a las políticas planteadas a diversos niveles territoriales, pueden explicarse debido a que a nivel municipal los problemas que enfrenta la ciudad por su acelerado crecimiento (invasión de tierras agrícolas, carencia en la dotación de servicios, fuentes de empleo, infraestructura, etc.) son más evidentes para las autoridades locales.

Específicamente, para la Zona Metropolitana de la ciudad de Querétaro, el primer Plan de Desarrollo Urbano aparece en 1979. Dentro de dicho Plan, las políticas relacionadas con el crecimiento de la ciudad, están enfocadas esencialmente, a lograr un "desarrollo urbano armonioso (sic)" tanto en el área urbana actual (en 1979) como en las áreas futuras, teniendo como principios rectores:

- limitación del crecimiento de la ciudad hacia la zona agrícola del Bajío.
- delimitar el crecimiento de la ciudad hacia las localidades de El Pueblito y La Cañada, para evitar la conurbación física con estos;
- delimitar el crecimiento de la ciudad con la segunda sección de Jurica, evitando la conurbación entre estos dos polos de desarrollo; y
- Definir las áreas de desarrollo urbano inmediatas y futuras.

Con base en lo anterior, se definen tres alternativas de crecimiento para la ciudad: "la primera, basada en las tendencias de crecimiento sobre las áreas inmediatas, con alguna incipiente ocupación sobre la zona del Bajío, las faldas del cerro Cimatarío y de manera lineal hacia el norte fusionándose con el desarrollo de BANAMEX (fraccionamiento Jurica); la segunda, considera la reestructuración administrativa de la ciudad con subcentros de apoyo al actual centro histórico (centro urbano) tanto al norte como al sur, sin considerar el impacto del desarrollo de BANAMEX, tratando de concentrar el crecimiento y evitar los desarrollos de

tipo lineal; finalmente la tercera, toma en cuenta el desarrollo de BANAMEX, reestructurando la ciudad con varios subcentros de apoyo, norte, sur, y un centro urbano, similar al actual, en el desarrollo de Jurica segunda sección, además se crea una zona destinada a Parque Urbano para evitar la fusión de los dos grandes desarrollos" (SAHOP, 1979:408).

Sin embargo, las políticas de crecimiento planteadas no se han cumplido, ya que por un lado se observa un importante crecimiento hacia la zona agrícola del Bajío al poniente de la ciudad, en gran medida por constituir zonas de propiedad privada en las que las autoridades no intervienen respecto a la regulación del uso del suelo.

En cuanto a la conurbación de la segunda sección del fraccionamiento Jurica y la localidad El Pueblito (perteneciente al municipio de Villa Corregidora) con la ciudad central; en el primer caso las dos secciones del fraccionamiento se han fusionado, existiendo así una cierta continuidad del área urbana, con lo cual se ha acentuado el patrón de crecimiento lineal hacia el noroeste; en lo que respecta a la localidad El Pueblito, se observa una tendencia de crecimiento hacia la zona, lo que hace suponer que en un futuro próximo se llegará a la conurbación con la ciudad.

Así mismo, en cuanto a las alternativas propuestas por el PDUZMQ (1979), se puede notar que el crecimiento hacia la zona

agrícola del Bajío ha sido considerable, así como hacia al norte y sur de los libramientos carreteros (que constituyen vías urbanas) en donde se han constituido zonas de asentamientos irregulares (ya que predomina en esas zonas el régimen de propiedad ejidal) sin previa infraestructura. Por último, en lo que respecta a la creación de un parque urbano entre las dos secciones del fraccionamiento Jurica, esto no se llevó a cabo quedando conformada como una área urbana continua.

Por lo anterior, las autoridades han tenido como objetivo, al revisar y actualizar los Planes de Desarrollo Urbano para la ciudad de Querétaro, redefinir una estrategia de desarrollo orientada a "controlar" el crecimiento anárquico del área urbana y "proveer" la dotación de infraestructura y servicios, estableciendo los mecanismos legales para el control de los crecimientos espontáneos en zonas no aptas para el desarrollo urbano.

B. La expansión urbana de la ciudad de Querétaro.

1. Antecedentes históricos.— La ciudad de Querétaro³ fue fundada en julio de 1531, durante la conquista se le toma en consideración por su posición estratégica, como una avanzada de gran importancia para futuras expediciones de conquista de los grandes territorios tierra adentro.

³ La ciudad de Querétaro se encuentra situada al noroeste de la Ciudad de México, a 220 km. y en 1990 tenía una población de 385,503 habitantes.

En la época colonial la actividad industrial en la ciudad era incipiente, existiendo la Real Fábrica de Tabacos en la que se empleaban varios miles de trabajadores, así como los centenares de telares y obrajes que fabricaban magníficas telas de lana y que contribuían al fomento y prosperidad de la ciudad.

A principios del siglo XIX, Querétaro por su industria de tabacos labrados, por su agricultura y ganadería, por sus obrajes y fábricas de paños, así como su intenso comercio, se había elevado a un grado de esplendor que la colocaron entre las primeras ciudades de la Nueva España extendiéndose su desarrollo urbano por los cuatro rumbos, principalmente hacia el poniente. Para la segunda mitad del siglo XIX se da un proceso de crecimiento paulatino con la saturación de las zonas existentes y la utilización de nuevas áreas periféricas.

Durante la primera mitad del siglo XX, Querétaro era una localidad con apenas unas cuantas hectáreas ocupadas por construcciones de uno o dos pisos en predios bastante amplios, en los que aún se sembraba el maíz y el frijol o se criaba ganado doméstico. En esta etapa la configuración de la ciudad no experimentó cambios significativos. La población aumentó de 33 000 habitantes en 1900 a 50 000 en 1950, fusionándose el núcleo central con varias rancherías aledañas, la forma de vida de los pobladores no cambia en nada y se continuaba con los predios rurales tradicionales.

2. Etapas de expansión significativa y tendencias de crecimiento.

2.1 Etapa 1960-1969.- El desarrollo urbano de la ciudad de Querétaro se halla estrechamente vinculado a su historia económica, política y social. Siendo a partir de 1960 que comienza el proceso de urbanización, en parte debido a que el crecimiento natural de la población es superado por el crecimiento social como resultado del desarrollo industrial iniciado en esa época, en la cual la actividad agrícola continuaba siendo predominante, mientras que la industria comenzaba a cobrar importancia como resultado del impulso estatal que se le da durante esa década. El comercio y servicios adquieren también un lugar significativo en ese periodo, convirtiéndose la ciudad respecto a los movimientos migratorios en una localidad de atracción elevada.

Durante esta etapa la ciudad experimenta su mayor cambio estructural, ya que para 1968 surge el fraccionamiento Jurica, el de mayor extensión en toda la historia de la localidad, mismo que para el momento de su creación se encontraba fuera de los límites del área urbana (inicialmente con una extensión de 300 hectáreas). La ubicación de este fraccionamiento (al noroeste de la ciudad) condicionó posteriormente el crecimiento de la mancha urbana hacia el noroeste (mapa 2), en forma paralela a la carretera a San Luis Potosí.

Asimismo, surgen otros fraccionamientos importantes, en su mayoría destinados a sectores socio-económicos medios y altos promovidos por inmobiliarias: Segunda y Tercera Sección de Cimatarío, Club Campestre, Alamos (primera y segunda sección), Del Valle, Lomas de Querétaro y Las Rosas (mapa 2).

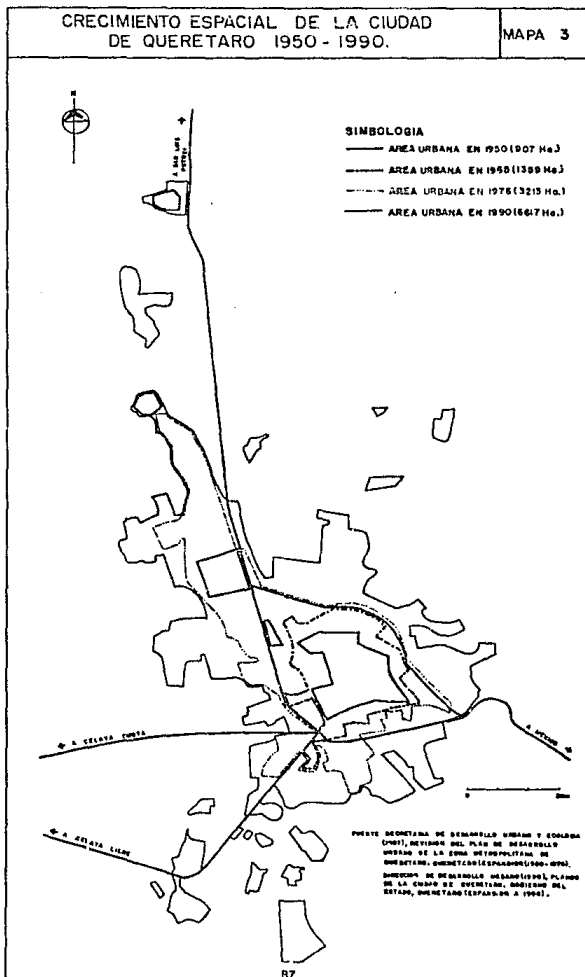
Las nuevas industrias instaladas en la ciudad, atrajeron necesariamente la actividad bancaria y así, a los bancos ya existentes (Nacional, de Comercio de Querétaro y de Londres y México), se agregaron: el Banco Comercial Mexicano, el Banco del Centro, el Banco del Pequeño Comercio, el Banco Internacional y la Financiera Potosina; ofreciendo crédito para la ampliación de las industrias, así como para la realización de operaciones inmobiliarias ante las expectativas de demanda de terrenos urbanos y vivienda.

En este periodo la ciudad de Querétaro aumentó en más de un 30% su población y su producción industrial participó con un 41.4% en el PIB estatal para finales de la década.

2.2 Etapa 1970-1979.- Durante esta etapa la mancha urbana presentó su mayor expansión, ya que para 1965 tenía una superficie de 1,369 ha. y para 1980 es de 5,013 ha., es decir, se triplicó el área urbana ya que es a partir de la segunda mitad de la década de los sesenta cuando comienza a darse un mayor crecimiento espacial de la ciudad, principalmente, hacia el norponiente (mapa 3),

CRECIMIENTO ESPACIAL DE LA CIUDAD
DE QUERETARO 1950 - 1990.

MAPA 3



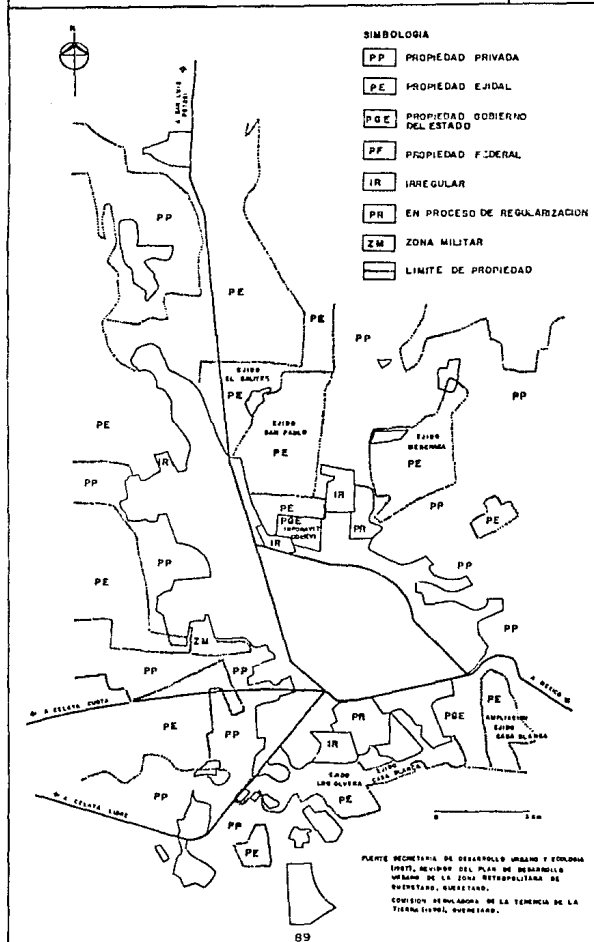
impulsado por la creación de los fraccionamientos industriales y posteriormente con el desarrollo del fraccionamiento Jurica, favorecido en buena medida por la existencia de propiedad privada hacia esa zona de la ciudad (mapa 4) aumentando su población de 112,000 a 215,000 habitantes. Asimismo, en este lapso se autorizaron 86 nuevos fraccionamientos con una extensión de 1172.8 ha. (Cuadro 12). De estos, Villas del Mesón, Ciudad Satélite y Colinas del Cimatarío tenían mayor superficie, siendo la tenencia de la tierra en estos fraccionamientos predominantemente privada (mapa 2 y cuadro de fraccionamientos 1970-1979 del Anexo).

En este periodo adquiere gran importancia la actividad inmobiliaria siendo los fraccionadores privados los que consumen más superficie (649.3 ha.) en relación con el total de la superficie de los fraccionamientos autorizados, representando el 55.4% de ésta (1,172.8 ha.); siguiéndole en importancia los fraccionamientos promovidos por inmobiliarias (con una superficie de 469.4 ha.) representando el 40% de la superficie total; por último los fraccionamientos propiedad del Estado representaron el 3.6% con una superficie de 41 ha, lo cual pone de manifiesto la mínima participación del Estado en cuanto a la promoción inmobiliaria en este periodo.

Las zonas de la ciudad hacia donde se desarrollaron los fraccionamientos principalmente fue hacia el noroeste y occidente, en buena medida por que constituyen zonas de propiedad privada

TENENCIA DE LA TIERRA DE LA CIUDAD DE QUERETARO.

MAPA 4



CUADRO 12

SUPERFICIE Y NÚMERO DE LOTES DE LOS FRACCIONAMIENTOS
AUTORIZADOS EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO 1970 -1979

ARO	No DE FRACC.	No DE LOTES	SUPERFICIE TOTAL 1/ (HA.1)	SUPERFICIE VENDIBLE 2/ (HA.1)
1970	12	1274	81.5	35.7
1971	7	1591	29.1	19.5
1972	6	1074	159.9	23.2
1973	2	34	3.9	0.2
1974	2	25	188.8	1.8
1975	11	2500	135.1	49.3
1976	4	423	18.4	10.6
1977	10	3372	156.2	71.5
1978	23	5689	223.0	144.5
1979	9	3555	179.0	83.7
TOTAL:	86	19537	1,172.8	440.2

NOTAS: 1/ No se incluyen datos de cuatro fraccionamientos.

2/ No se incluyen datos de 15 fraccionamientos.

FUENTE: García, Peralta Beatriz. La actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro: 1960-1982, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, México, 1988.

(mapa 4), no obstante, el parque industrial Benito Juárez (341 ha.) se estableció sobre una área expropiada al Ejido "El Salitre" (cuadro 13). Por otra parte, en las zonas de propiedad ejidal al norte y sur de la ciudad comienzan a presentarse asentamientos irregulares como Casa Blanca, San Pablo, Bolaños y Menchaca.

La mayoría de los fraccionamientos que surgieron en esta etapa se localizaron fuera de los libramientos carreteros; comenzando a aparecer asentamientos sin orden aparente extendiéndose rápidamente hasta conurbarse con los poblados de Cayotano Rubio, Felipe Carrillo Puerto, Ejido Modelo y San Antonio de la Punta. Dicho crecimiento se agudiza al norponiente de la ciudad al crearse la zona industrial y la primera sección del fraccionamiento Jurica (el de mayor extensión en la localidad).

La expansión de la ciudad durante esta etapa se presenta hacia la zona agrícola del Bajío (al poniente de la ciudad) por constituir propiedad privada perteneciente a exhaciendas. Esta incorporación de grandes extensiones de tierra provoca la especulación por parte de agentes inmobiliarios y propietarios privados. Así mismo, en esta etapa los intereses inmobiliarios del principal consorcio que realizó operaciones inmobiliarias en la ciudad (ICA, Ingenieros Civiles Asociados) estuvieron ligados con la actividad industrial, ya que esta asociación participa como accionista en algunas de las principales industrias instaladas en la ciudad (cuadro 14).

CUADRO 13
RELACION DE EXPROPIACIONES EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

Fecha del Decreto	Hectáreas	Promotor	Causas de Utilidad Pública
POBLADO CASA BLANCA			
10-11-62	38-00-00	Gobierno del Estado	Const. Colonia
2-12-68	7-27-74	SAHOP	Const. Carretera
26-11-75	1-76-84	SAHOP	Const. Carretera
22-05-75	400-00-00	CORETT	Rég. Ten. Tierra
8-03-79	1-00-00	CFE	Subestación
POBLADO SAN PABLO			
10-11-62	95-97-86	Gobierno del Estado	Zona Industrial
27-11-70	174-68-89	Gobierno del Estado	Const. vivienda
8-03-79	4-41-32	CFE	Subestación
POBLADO BOLANOS			
31-08-76	22-34-97	CORETT	Rég. Ten. Tierra
POBLADO HENCHACA			
31-08-76	83-90-36	CORETT	Rég. Ten. Tierra
EJIDO EL SALITRE 1/			
1971	350-00-00		Zona Industrial
1971	331-38-95		(1972 sup. vendible 264-76-37)

NOTA: 1/ En este ejido se instaló la zona industrial Benito Juárez.

FUENTE: García Peralta Beatriz, La actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro, en: Cuaderno de Investigación Social No 17, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, 1988.

CUADRO 14
EMPRESAS RELACIONADAS CON ICA

Empresa	Giro	Número de	
		Obreros	Empleados
Industria del Hierro, S.A.	maquinaria, equipo y estructura	1438	604
Productos Industriales Mecánicos, S.A. (PRINSA) *	fabricación de maquinaria industrial	216	130
Transmisiones y Equipos Mecánicos, S.A. (TRENEC) *	fabricación de transmisiones mecánicas	1407	791
Compacto, S.A. de C.V. (Link Belt Speeder Mexicana)	equipo y maquinaria para la construcción	N.D.	N.D.
Electroforjados Nacionales	malla electrosoldada	76	97
Maquinaria, Herramientas y Servicios, S.A. de C.V. (MAHERSA REPEX, S.A.) *	reconstrucción y compra-venta de maqui- naria	59	15
Turbica	reparación de turbinas aeronáuticas.	66	60

* En estas empresas ICA es inversionista minoritaria.

FUENTE: García, Ferrelta Beatriz. "La actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro: 1960-1982"
en: Cuadernos de Investigación Social No. 17, Instituto de Investigaciones Sociales,
UNAM, 1988.

En cuanto a los asentamientos irregulares que surgieron durante este período, se presentaron principalmente sobre tierras ejidales en poblados del municipio próximos a la mancha urbana, lo cual influyó también en la expansión del área urbana de la ciudad. Los principales poblados fueron Casa Blanca, Menchaca, Bolaños y San Pablo; dichos asentamientos se iniciaron a partir de 1972.

Una vez llevada a cabo la regularización de estas áreas, es importante destacar que su superficie ascendía a 506.2 ha., relacionando esta cifra con el total de la superficie de los fraccionamientos autorizados se observa que representa el 43% lo que es de gran importancia, siendo para este período relevante la participación de los asentamientos irregulares en la expansión de la ciudad; es incluso más considerable esta participación que en el período siguiente.

Para finales de esta etapa los límites de la mancha urbana quedan definidos de la siguiente manera: al noreste, por la colonia de Bolaños, los nuevos fraccionamientos de Jardines de Querétaro y la delegación de Villa Cayetano Rubio (Hércules); al sur por las colonias Lomas de Casa Blanca y Esther Zuno de Echeverría; al suroeste el Club de Golf Campestre y el poblado de Cerro de San José; finalmente al oeste, por los poblados de Ejido Modelo, San Antonio de la Punta, Carrillo Puerto y más al norte la colonia Satélite (mapa 2).

En cuanto a las tendencias de expansión de la ciudad durante esta etapa se presenta un patrón de crecimiento lineal hacia el noroeste por el desarrollo del fraccionamiento Jurica y la ampliación de la zona industrial; al noreste el crecimiento fue en zonas irregulares como Menchaca, Peñuelas y San Pablo sobre terrenos ejidales (Ejido San Pablo y Menchaca) y una reserva territorial propiedad del gobierno del Estado (desarrollo habitacional San Pablo); al poniente el crecimiento se presentó sobre zonas agrícolas de pequeña propiedad (Fraccionamiento las Galindas, San Antonio del Maurel, etc.); al sur el crecimiento se dio en zonas de asentamientos irregulares como Lomas de Casa Blanca y Reforma Agraria; sin presentarse una marcada tendencia de expansión hacia el oriente (mapa 2).

En conclusión, el crecimiento urbano y el impulso de la actividad inmobiliaria que se presenta durante esta etapa en la ciudad de Querétaro se hallan relacionados con su desarrollo industrial (siendo que para finales de esta etapa se encontraban instaladas 250 industrias que ocupaban a 60,000 obreros). "En cuanto al impacto urbano de las operaciones inmobiliarias se debe hacer hincapié en que produjeron una expansión urbana superior a la requerida por el grado de desarrollo industrial y el incremento de la población en la localidad; se trata, por tanto de un importante crecimiento especulativo de la mancha urbana y del que son causante, en buena parte, los agentes inmobiliarios" (García, 1988:55). Si bien, la participación del Estado en la promoción

inmobiliaria no fue tan significativa como la de otros agentes (inmobiliarias y propietarios privados) su acción estuvo dirigida a la construcción de infraestructura, expropiación de terrenos, regularización de la tenencia de la tierra y otorgamiento de facilidades para el establecimiento de industrias, privilegiando con esto en mayor medida a sectores socioeconómicos de altos ingresos.

2.3 Etapa 1980-1990.- En esta etapa la expansión de la mancha urbana disminuye en relación al periodo anterior, aumentando de 5,013 ha. en 1980 a 6,617 en 1990, esto como consecuencia de que la actividad inmobiliaria disminuye sus acciones, así como también el sector industrial se estabiliza, por lo cual ya no se presenta el acelerado crecimiento experimentado en la década anterior.

Para 1980, Querétaro es una ciudad de 259,660 habitantes distribuidos en 5,013 ha. que presenta como característica el que la carretera Constitución y el Libramiento a San Luis Potosí constituyen vías urbanas, pues las zonas habitacionales las han rebasado conformándose colonias proletarias y fraccionamientos residenciales con densidades de población y niveles socioeconómicos diversos, destacando en esta etapa localidades sobre el alargamiento de la zona norte y la incorporación de poblados cercanos inclusive de otros municipios, que han excediendo la capacidad vial y de dotación de servicios.

De acuerdo con los datos obtenidos de 54 fraccionamientos⁴ autorizados durante 1980-1990, estos ocupan una superficie total de 780,6 ha. (cuadro 15) de la cual el 60.6% (473.1 ha.) corresponde a inmobiliarias, el 21.4% (167.0 ha.) a propietarios privados y el 18.0% restante (140.5 ha.) al Estado. Por lo anterior, se puede observar que durante esta etapa las inmobiliarias son las que consumen mayor superficie, de los fraccionamientos autorizados, elevándose también la participación del Estado en relación con el periodo anterior (del 3.6% en 1970-1979 al 18.0% en 1980-1990). No obstante, hay que tomar en consideración el hecho de que para 1982 más de 1,500 has. pertenecientes a zonas ejidales habían sido ya incorporadas al área urbana (cuadro 16), considerándose estas como irregulares y que representaban el 28% del perímetro urbano en 1982 (5,412 ha.); lo cual, muestra la importancia significativa que comienza a adquirir la ocupación y venta ilegal de tierra en el proceso de urbanización de la ciudad.

Por otra parte, el aumento en la participación directa del Estado en la promoción de fraccionamientos respecto a la década anterior, se debe a que la ciudad de Querétaro se constituye como una alternativa a la desconcentración de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que se ve incrementada por la migración de población a raíz del sismo de 1985.

⁴ De los expedientes de los 72 fraccionamientos aprobados en la década 1980-1990, sólo de 54 se obtuvieron los datos completos (superficie total, superficie vendible, número de lotes y propietario) mismos que son tomados como muestra.

· CUADRO 15

SUPERFICIE Y NUMERO DE LOTES DE LOS FRACCIONAMIENTOS
AUTORIZADOS EN LA CIUDAD DE QUERETARO 1980-1989

ARO	No DE FRACC.	No DE LOTES	SUPERFICIE TOTAL (HA.)	SUPERFICIE VENDIBLE (HA.)
1980	4	594	15.3	9.7
1981	8	7037	107.5	64.5
1982	6	1538	52.2	35.9
1983	9	2669	28.8	17.6
1984	5	1867	31.9	20.8
1985	12	3379	96.6	44.7
1986	4	2038	36.8	22.0
1987	4	298	31.5	5.1
1988	8	483	317.2	10.4
1989	10	1350	60.6	37.6
TOTAL	70	21251	760.5	288.6

FUENTE: Obras Públicas del Estado, Expedientes de fraccionamientos autorizados, Dirección de Desarrollo Urbano.

En esta etapa no se presenta un cambio estructural considerable, la ciudad sigue el mismo patrón de crecimiento que en la década anterior, sin embargo, lo que es relevante en este lapso es la tendencia hacia la conurbación de poblados cercanos a la ciudad; si bien físicamente no están fusionados sí lo han hecho de manera funcional como El Pueblito (perteneciente al municipio de Villa Corregidora), la Cañada, Santa Rosa Jáuregui, Santa María Magdalena y San Antonio de la Punta; estos dos últimos ya están integrados físicamente a la mancha urbana (mapa 2). Un hecho que refleja este fenómeno es que la mayor parte de los asentamientos irregulares que surgen en esta etapa se localizan fuera del área urbana.

Este proceso de "conurbación" de la ciudad de Querétaro con localidades próximas, del mismo municipio y de los municipios de Villa Corregidora y El Marqués se inicia en la década de los ochenta y continúa hasta la actualidad, comprendiendo a las siguientes localidades: la Cañada, El Pueblito, Santa Rosa Jáuregui, Carrillo Puerto, Santa María Magdalena y San Antonio de la Punta.

En esta década la participación de dos fraccionamientos residenciales Jurica y Juriquilla representan el 26% del incremento total del suelo urbano, así como también los conjuntos habitacionales de alta densidad que se localizan detrás de la zona industrial representando el 11.6% de dicho incremento (cuadro 17).

CUADRO 17
 USOS DEL SUELO ACTUALES AREA CONURBADA DE QUERÉTARO
 1990

USO DEL SUELO	SUPERFICIE (HA.)	%
HABITACIONAL	5,087.5	53.2
MIXTO (HAB. Y SERV.)	493.2	5.2
MIXTO (HAB. Y RECREATIVO)	151.6	1.6
MIXTO (HAB. Y AGROP.)	166.2	1.7
GRANJAS	7.3	0.1
BALDIOS	275.9	2.9
INDUSTRIA	1,285.6	13.4
EQUIPAMIENTOS	281.2	2.7
EQUIPAMIENTO ESPECIAL	18.3	0.2
CURSOS DE AGUA	37.4	0.4
CUERPOS DE AGUA	43.6	0.5
FRACCIONAMIENTOS SIN DESARROLLAR	1,209.6	12.6
AREAS VERDES	107.6	1.1
RESERVA INSTITUCIONAL	424.7	4.4
T O T A L	9,570.3	100.0

FUENTE: SEME, Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Querétaro, 1990.

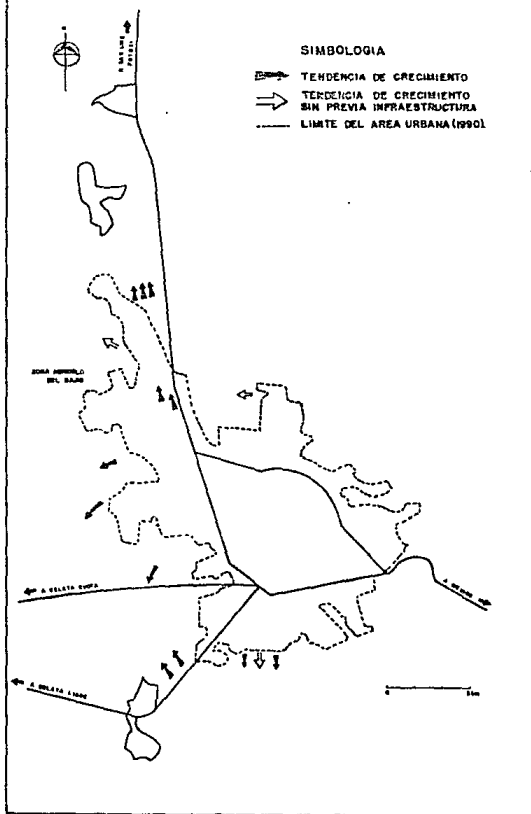
Las tendencias de crecimiento (mapa 5) para este período (1980-1990) son: al sur, sobre las faldas del Cerro Cimatarío en áreas cercanas a zonas de preservación ecológica; al suroeste, en la zona de conurbación de Querétaro y Villa el Pueblito, caracterizada por tierras agrícolas muy productivas; y hacia el noroeste, en la zona cercana al Área Industrial en donde se han incorporado grandes extensiones de terreno por parte de agentes inmobiliarios privados. En este lapso el crecimiento urbano continúa presentándose en forma lineal, lo cual implica mayores costos y rendimientos decrecientes en la dotación de servicios. No obstante que el acelerado crecimiento de la mancha urbana fue menor en esta etapa, así como la superficie de fraccionamientos autorizados, la actividad inmobiliaria sigue manteniendo un carácter importante en el desarrollo urbano de la ciudad.

C. Agentes conformadores del espacio urbano. La identificación de cada uno de los agentes que intervienen en el proceso de urbanización y de sus acciones respectivas es requisito necesario antes de aludir a las vinculaciones existentes entre ellos y, sobre todo, de establecer si, en determinado desarrollo urbano, todas o parte de dichas acciones son realizadas a través de una modalidad particular.

Para el caso específico de la ciudad de Querétaro en el período 1970-1990, hemos identificado a los siguientes agentes conformadores del espacio urbano como los principales, aunque no

TENDENCIAS DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD
DE QUERETARO, 1970-1990

MAPA 5



los únicos: el Estado, Promotores Inmobiliarios Privados y Grupos Populares.

1. ESTADO.- Una de las primeras acciones por parte del Estado que influyó en el crecimiento de la ciudad fue la expropiación del "ejido El Salitre para crear el Parque Industrial Benito Juárez. Así mismo, en 1960, el grupo industrial ICA, a través de Parques Industriales adquirió del Estado 2.25 millones de metros cuadrados de tierra de origen ejidal" (García, 1988:29).

Con esta acción el Estado contribuyó enormemente al desarrollo industrial de la ciudad, así como al crecimiento urbano de la misma. Inicialmente, la expropiación fue para fines industriales, pero posteriormente también impulsó la construcción de vivienda, por medio de organismos como la Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI), e INFONAVIT principalmente. En cuanto a este último organismo, en 1984 la inversión total en programas en la ciudad de Querétaro ascendió a 1,369 millones que representó el 86.8% de la inversión total de este organismo en el estado, lo cual muestra la excesiva concentración en materia de vivienda en la capital del estado. Por otra parte, la participación de la entidad a nivel nacional apenas alcanzó el 1.9% durante el período 1984-1986 (Cuadro 18).

En cuanto a la creación de reservas territoriales, el Estado anteriormente había tenido escasa participación ya que los

Cuadro 18

QUERÉTARO: PROGRAMA DE INVERSIÓN DEL INFONAVIT, 1984-1986

AÑO Y LOCALIDAD	Total		Línea I 1_/		Línea II 2_/	
	Inversión (miles de pesos)	Créditos	Inversión (miles de pesos)	Créditos	Inversión (miles de pesos)	Créditos
1984						
Nacional	82,332,484	59,600	72,234,413	50,000	10,098,071	9,000
Estado	1,578,408	1,305	1,385,287	1,113	193,121	192
Querétaro	1,389,652	1,130	1,202,744	966	187,106	164
San Juan del Río	208,556	175	182,543	147	26,013	28
1985						
Nacional	162,293,596	70,000	144,037,249	60,000	18,256,347	10,000
Estado	3,147,222	1,601	2,761,035	1,355	389,186	236
Querétaro	n.d.	n.d.	2,000,770	985	n.d.	n.d.
San Juan del Río	n.d.	n.d.	822,112	305	n.d.	n.d.
Corregidora	n.d.	n.d.	138,154	75	n.d.	n.d.
1986						
Nacional	248,216,000	71,000	217,139,000	60,000	31,077,000	11,000
Estado	4,798,000	1,575	4,292,000	1,373	506,000	202

1/ Financiamiento a los trabajadores para la adquisición de viviendas en propiedad.

2/ Financiamiento a los trabajadores para construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, así como para el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

FUENTE: INEGI, Querétaro. Cuaderno de Información para la Planeación, México, 1990.

Promotores Inmobiliarios Privados concentraron grandes extensiones de tierra con la consecuente especulación del suelo, lo cual restringió su capacidad para la adquisición de terrenos. Las reservas territoriales adquiridas en años recientes están incrementando la participación de la oferta institucional de vivienda por parte del Estado, sobre todo a través de COMEVI que ha desarrollado zonas habitacionales como la Unidad Habitacional San Pablo, San Pedrito Peñuelas, El Jacal, Lázaro Cárdenas, Carrillo Puerto, El Tintero, Rancho San Antonio, San Roque y Mariano de las Casas.

Recientemente, con el Programa de Solidaridad el Estado ha tenido también una participación importante en el asentamiento irregular de Loma Bonita en donde el Presidente Carlos Salinas de Gortari señaló "que le entusiasmaba ver como trabajaban los colonos en el Programa de Solidaridad y la forma democrática en que integraban sus comités de solidaridad; a esa participación ofreció responder con más obras, más presupuesto, a fin de hacer realidad sus demandas; se comprometió también a redoblar la acción en materia de agua potable, empedrado y reparación de 300 escuelas, así como realizar el proceso de regularización de la tenencia de la tierra".

En cuanto a la oferta de vivienda, la Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI) tiene programadas la construcción de 1,725 viviendas en el corto plazo de 1990-1991. Esta institución aparece

* Gaceta de Solidaridad, Año 1/No. 8/31-Julio-1990 p. 13.

como el principal promotor de vivienda popular en la ciudad de Querétaro. Por otro lado, el INFONAVIT cubre parte de la demanda de habitación obrera y los fondos institucionales como FOVISSSTE, FOVI y FOGA tienen cobertura sobre sus afiliados. De esta forma, la promoción habitacional por parte del Estado participa con el 30% de la oferta de vivienda en el Área urbana de la ciudad de Querétaro (SEDUE, 1990).

Así mismo, el Estado participa en el establecimiento de políticas y planes de desarrollo urbano cuyo objetivo es la "regulación" y "mejoramiento" de la estructura y dinámica de la ciudad, así como en la regularización de asentamientos populares por medio de la Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra (CORETT).

2. Promotores Inmobiliarios Privados.- Para la ciudad de Querétaro es en la década de los sesenta (paralelo al desarrollo industrial) que comienza a ser considerable la actividad de promotores inmobiliarios privados en cuanto a la incorporación de tierras al área urbana y así como la creación de fraccionamientos industriales y residenciales. Con ello, se inicia también un mercado especulativo del suelo en las áreas inmediatas a la ciudad, lo que provoca la expansión excesiva de ésta.

Como señala García Peralta (1988) la lógica de acción de los principales grupos inmobiliarios (ICA, BANAMEX y Casas Modernas) es

orientó a la incorporación de considerables extensiones de tierra con el consecuente cambio en el patrón de uso del suelo de rural a urbano. Así mismo, esta acción favoreció a la acumulación de capital por parte de estos grupos promotores, siendo la tierra el eje de su ganancia.

El que dichos promotores tuvieran acceso a grandes extensiones de tierra se debió en buena medida a factores de índole político, ya que existe cierta vinculación de estos grupos con el Estado. Cabe mencionar que en el surgimiento del mercado inmobiliario formal de la ciudad de Querétaro intervinieron algunos factores como fueron:

- La disponibilidad de tierra privada (tanto agrícola como urbana), así como el interés de los terratenientes agrícolas y urbanos por su comercialización.
- Las facilidades que concedió el Estado para el cambio de uso de tierra rural a urbana, así como para la comercialización de la tierra.
- La aprobación para realizar fraccionamientos antes de que existiera una legislación específica, y, una vez aprobada esta *, lo favorable de ella para los fraccionadores.
- La construcción de las vías de acceso a los nuevos fraccionamientos y la dotación, sin condiciones, de servicios urbanos una vez que el fraccionamiento se entregaba al municipio.

* La Ley Estatal de Fraccionamientos fue aprobada en 1965 y entró en vigencia hasta 1970.

Esta posición favorable del Estado hacia las operaciones inmobiliarias estuvo motivada, en más de una ocasión por intereses específicos de funcionarios públicos. La suma de estos factores, asociado al desarrollo industrial, facilitó la aparición de agentes específicos relacionados con la actividad inmobiliaria* (García, 1988:28).

Por otro lado, la ubicación de los fraccionamientos que promovieron estos grupos inmobiliarios privados fue desigual respecto a la mancha urbana, predominando la ubicación periférica, por lo que estos rodean materialmente a la ciudad.

2.1 Particularidades de los tres principales grupos promotores inmobiliarios privados que realizaron actividades en la ciudad de Querétaro entre 1970 y 1982.-

Ingenieros Civiles Asociados (ICA).- La acción inmobiliaria de ICA en la ciudad de Querétaro se caracteriza por la adquisición y urbanización de grandes extensiones de tierra. Dicha adquisición presenta dos rasgos característicos importantes: i) situación agrícola de la tierra adquirida tanto a particulares como al propio Estado (ejidos expropiados); ii) el volumen de las adquisiciones de tierra realizadas por el grupo, considerando tanto la tierra ocupada por fraccionamientos industriales y residenciales, como la que es detenida en reserva por la empresa, cuya área ascendía a 8.6 millones de metros cuadrados (García, 1988).

De acuerdo con lo anterior, se puede decir que el eje de la actividad inmobiliaria de ICA en la ciudad de Querétaro fue la venta de tierra urbanizada. Ello se debe a que el consorcio detentaba la mayor cantidad de tierra disponible en el mercado, podía determinar los precios y establecer la forma de acción que articulaba en torno de ella las formas restantes de actividad inmobiliaria. Un punto importante a considerar de este grupo es su relación con la actividad industrial en la cual participa como accionista en algunas de las principales industrias establecidas en la ciudad de Querétaro (cuadro 14).

El impacto directo que tuvieron las acciones de ICA fue el de inducir un crecimiento artificial de la ciudad e impulsar la especulación inmobiliaria.

La acción de este grupo a partir de 1982 disminuyó considerablemente en parte por la crisis económica a nivel nacional, por la disminución del impulso industrial en la ciudad y la consecuente estabilización en la expansión del área urbana de la misma.

B A N A M E X.- La importancia de la acción de esta corporación en la actividad inmobiliaria de la ciudad de Querétaro, radica en que dicha institución bancaria se convierte en el tercer y último dueño (después de Torres Landa y Bustamante) del mayor fraccionamiento residencial de la ciudad; Jurica que con una

extensión de 13 millones de metros cuadrados, condiciona en buena medida la expansión de la mancha urbana hacia el noroeste, de manera lineal, ya que en el momento de su creación (1968) se hallaba fuera del área urbana, pero actualmente se encuentra unido a ella.

"El origen de esta operación inmobiliaria es, una vez más, una propiedad rural que reunía condiciones óptimas para la producción agrícola tanto por la calidad de la tierra como por la facilidad de riego. La extensión de la propiedad que se destinó inicialmente al fraccionamiento era de 3 millones de metros cuadrados, aunque puede suponerse que formaba parte de una área mayor" (García, 1988:43).

Al convertirse el fraccionamiento Jurica en propiedad de BANAMEX, esta planea transformar el fraccionamiento de campestre a urbano y comercial trasladando su oficina matriz hacia esta ciudad. Sin embargo, este proyecto se vio obstaculizado por la nacionalización de la Banca en 1982. Actualmente, el fraccionamiento es predominantemente residencial, existiendo un número considerable de lotes baldíos, con predios de gran tamaño y una densidad de población baja.

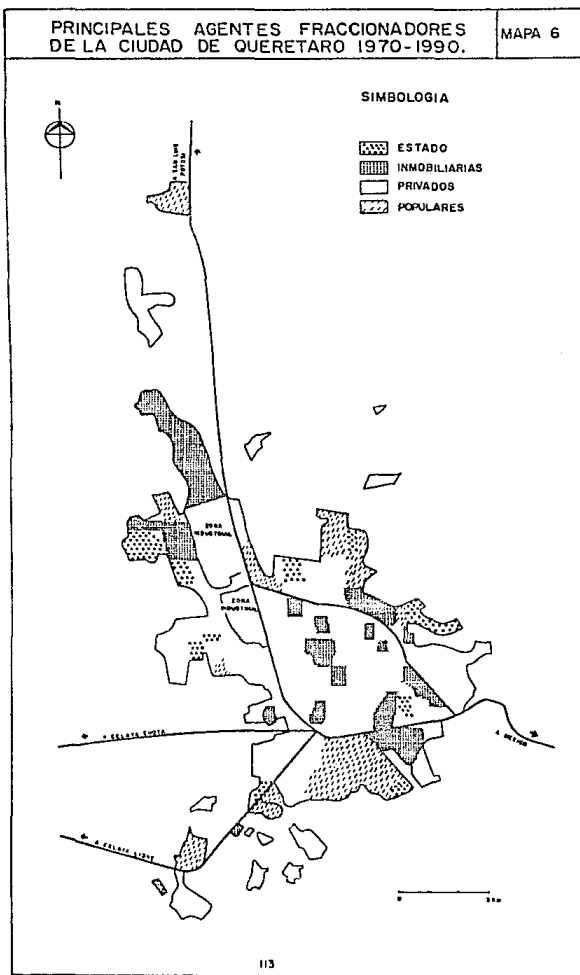
Al igual que en los fraccionamientos del grupo anterior, el eje de la ganancia lo constituyó el cambio en el patrón de uso del suelo de rural a urbano y no la construcción de vivienda.

Casas Modernas. - Esta inmobiliaria comienza a realizar sus operaciones en 1967, siendo después de Parques Residenciales (perteneciente al grupo ICA) y BANAMEX, la empresa inmobiliaria cuya acción era mayor de entre las 38 existentes hasta 1982 en la localidad. "Casas Modernas, cubre la totalidad de las fases y operaciones que incluye la actividad inmobiliaria, es decir, adquiere la tierra, realiza el diseño urbano y arquitectónico, urbaniza los fraccionamientos, construye viviendas y lleva a cabo la venta de los lotes y de las casas" (García, 1988:49).

Los 19 fraccionamientos construidos hasta 1980 por esta inmobiliaria fueron realizados sobre tierras urbanas, mismos que se localizaban de manera dispersa en el interior de la ciudad; (mapa 6) en general, en terrenos ubicados próximos a la vialidad, infraestructura y servicios urbanos con el objeto de reducir sus costos de inversión. Entre los fraccionamientos de Casas Modernas predominaban los destinados a las capas inferiores de la clase media, ya que en su mayor parte eran financiados con crédito para vivienda de interés social (FOVI y FOGA). Como puede observarse, a diferencia de los dos grupos anteriores, Casas Modernas no incorporó tierras rurales para la creación de sus fraccionamientos, por lo que el margen de su ganancia provino, en mayor grado, de la construcción de vivienda y no de la venta de lotes. En cuanto al efecto urbano de su actividad, debe señalarse el hecho de que propicia la consolidación de las zonas en las que estableció sus fraccionamientos.

PRINCIPALES AGENTES FRACCIONADORES
DE LA CIUDAD DE QUERETARO 1970-1990.

MAPA 6



3. Grupos Populares .- Al no existir una oferta de tierra y vivienda al alcance de los sectores mayoritarios de población, la participación de las organizaciones populares en el proceso de urbanización en la ciudad de Querétaro se presenta a partir de la década de los setenta, cuando se llevan a cabo las primeras invasiones de tierras en zonas periféricas al área urbana de ese momento (Lomas de Casa Blanca, Bolaños, Menchaca y San Pablo), dentro de las cuales la autoconstrucción de la vivienda y obras de urbanización (emparejamiento, lotificación, introducción de servicios, etc.), forman parte de dicha participación. Posteriormente ó simultáneamente a las acciones anteriores, la participación de estos grupos está encaminada hacia ejercer presión a las autoridades para la legalización de la propiedad de sus predios, vía regularización de la tenencia de la tierra en estas zonas de invasión.

Este tipo de asentamientos se presentan predominantemente en la zona norte y sur de la ciudad. Respecto a la zona norte, los asentamientos irregulares los encontramos en las colonias: Las Américas, Loma Bonita, San Pedrito Peñuelas, Peñuelas, Menchaca, Bolaños y Rancho San Antonio; que inicialmente se formaron como asentamientos irregulares sobre zonas ejidales y que actualmente han sido regularizados, se encuentran en proceso de regularización o aún son irregulares (principalmente aquellos de reciente creación). Estas colonias han sido producto de invasiones y en la mayoría de ellas el proceso de urbanización está casi completo,

así como la dotación de infraestructura y servicios. La imagen urbana es muy decordenada, no existiendo una tipología de vivienda determinada.

En la zona sur, las áreas irregulares o en proceso de regularización quedan comprendidas principalmente en Lomas de Casa Blanca y Reforma Agraria, respectivamente.

La colonia Lomas de Casa Blanca⁷ fue inicialmente producto de una invasión, lo que hizo que la regularización de la tenencia de la tierra se realizara hasta hace unos años (1975), actualmente esta totalmente regularizada teniendo que un 87.8% de todas sus viviendas sean propias.

Sin existir información específica, sobre las demás colonias comprendidas dentro de esta zona, se sabe que la colonia Reforma Agraria aún tiene un régimen de propiedad ejidal (lo cual le da su carácter de asentamiento irregular actualmente), y es regida por las bases de los ejidatarios, es decir, cada ejidatario ocupa el predio que le ha sido asignado en propiedad.

En el caso de estas colonias (Lomas de Casa Blanca y Reforma Agraria), el principal agente de producción de vivienda ha sido el propietario mismo, y no una organización específica. No obstante,

⁷ Esta colonia siguió creciendo, pero los nuevos asentamientos cambiaron de nombre, convirtiéndose en las colonias Presidentes, Comerciantes y Esther Zuno de Echeverría.

se tiene información de que en 1979 el PRI organizó brigadas de asesoría técnica para la autoconstrucción en la colonia Lomas de Casa Blanca (3a. sección), sin que se puedan aportar cifras precisas de dicho programa.

En conclusión, tenemos que el acelerado crecimiento poblacional y espacial que ha presentado la ciudad de Querétaro en las dos últimas décadas, se encuentra estrechamente asociado al desarrollo industrial que se inició desde los años sesenta, producto de políticas implementadas a nivel federal que acentuaron la concentración de la actividad económica estatal, favoreciendo al sector industrial e inmobiliario y que dio origen a una desmedida especulación del suelo originando un crecimiento incontrolado del área urbana.

Paralelamente con el desarrollo económico de la localidad y con el surgimiento del mercado inmobiliario formal comienzan a aparecer en la periferia de la ciudad zonas de asentamientos ilegales ocupadas por población de bajos ingresos; conformándose de esta manera un mosaico urbano heterogéneo y segregado desde el punto de vista económico y social que se manifiesta mediante una diferenciación socio-espacial por sectores de la ciudad en cuanto a la formación de los asentamientos, la dotación de servicios y la participación de determinados agentes en la estructuración de la ciudad. En cada uno de los diferentes sectores de la ciudad se puede encontrar que la participación de cada uno de los agentes en

un determinado desarrollo urbano puede ser más importante que en otro, incluso es común encontrar la participación de más de un agente, lo cual hace más complejo el abordar sus acciones de manera general para toda la ciudad debido a la heterogeneidad y a las particularidades de cada proceso, las cuales se encuentran estrechamente ligadas a diversos factores socioeconómicos y políticos.

CAPITULO IV.

PARTICIPACION DE LOS PRINCIPALES AGENTES EN LA CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD DE QUERETARO.

El desarrollo de este capítulo consiste básicamente en la exposición de los resultados obtenidos en trabajo de campo, a partir de algunas consideraciones teóricas de los capítulos anteriores, y tratando de dar una integración entre la teoría y la práctica. De esta forma, se intenta explicar las modalidades de acción de los diversos agentes que han intervenido en la actual conformación del espacio urbano en la ciudad de Querétaro.

Partimos del supuesto teórico de que el espacio urbano no se estructura a partir de las preferencias de los consumidores urbanos, sino que es el producto de una serie de acciones individuales y colectivas, algunas veces concertadas, generalmente contradictorias, resultantes de las estrategias de acumulación desarrolladas por el capital, de las políticas implementadas por el Estado y de las respuestas de los sectores populares, que desempeñan también un rol importante (ya que confieren al espacio urbano una lucha social con fuerte contenido político) dependiendo de las diferentes coyunturas políticas por las que atraviesa una formación social.

Los agentes que hemos considerado a lo largo del trabajo en la exposición teórica como práctica, como los principales conformadores del espacio urbano son: 1) Promotores Inmobiliarios Privados, 2) Grupos Populares y 3) Estado.

Para la mejor sistematización de la información se tratará a cada uno de los agentes por separado pero sin olvidar que en la realidad existe una estrecha interrelación entre los mismos.

A. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRIVADOS.-

Al referirnos a los Promotores Inmobiliarios Privados como uno de los principales agentes conformadores del espacio no quiere decir que por sí solos transformen o estructuren dicho espacio, sino que realizan actividades en las que están implicadas una serie compleja de acciones, entre las que destacan: a) la incorporación de tierras a usos urbanos, y su consecuente adecuación o urbanización b) la construcción de vivienda, edificios y locales comerciales y, c) la participación del capital privado, bancario o de préstamo; estas acciones son realizadas por los siguientes agentes:

1) Los propietarios de la tierra.- En el caso de la tierra rural los propietarios pueden ser, en primer lugar, los campesinos que la utilizan para el autoconsumo o los que producen bajo el esquema de la agricultura mercantil simple; pequeños propietarios agrícolas y,

finalmente, los medianos y grandes terratenientes que realizan sobre ella actividades agroindustriales. En el caso específico de nuestro país adquiere una importancia decisiva (tanto para la actividad inmobiliaria capitalista y sobre todo, en la llamada urbanización popular) la tierra ejidal o comunal próxima a las ciudades así como la tierra propiedad del Estado en sus distintos niveles (municipal, estatal y federal).

Además de la tierra rural puede ser incorporada en acciones inmobiliarias la urbana o urbanizable, en este caso, la especificación suele determinarse en la legislación y planificación de cada entidad federativa o municipio.

La propiedad de la tierra urbana o urbanizable puede encontrarse en manos de pequeños o medianos propietarios o de grupos que poseen grandes extensiones (como en el caso de algunas inmobiliarias, grupos industriales, etc.) y que combinan la propiedad sobre predios urbanos con otras actividades capitalistas.

ii) Los compradores de tierra.- La obtención de la tierra puede tener dos objetivos: satisfacer una necesidad, o para realizar una actividad de la que se deriven ganancias. Lo anterior no implica establecer una separación tajante entre ambas modalidades, ya que la tierra o la edificación construida sobre ella, como simple valor de uso, puede ser introducida al mercado como objeto de valorización (valor de cambio) es, por tanto, una mercancía potencial. Este

fenómeno se da tanto en las operaciones individuales de compra-venta de la pequeña y gran burguesía como en la adquisición de tierra (compra ilegal, ocupación o invasión) y autoconstrucción de vivienda por parte del llamado sector popular.

En la adquisición de tierra (tanto urbana como rural) se registran diferentes situaciones, es decir, la del pequeño comprador y la de quienes concentran grandes extensiones de tierra. Los recursos monetarios invertidos en esta ocupación pueden ser propios u obtenidos a través de instituciones bancarias o financieras. En el último caso, los intereses del crédito o del préstamo son igualmente incorporados al precio del inmueble.

iii) Los proyectistas o diseñadores.— La utilización directa de la tierra se realiza de acuerdo con un proyecto o plan previo, este puede encontrarse en la mente del comprador, el cual normalmente solicita los servicios profesionales de técnicos especializados, estos pueden ejercer libremente su profesión o formar parte de un despacho o empresas especializadas en este tipo de actividades. En cualquiera de los casos, exigen el pago de sus servicios que será incorporado al precio del inmueble.

Evidentemente, este tipo de actividad es menos frecuente en el caso de pequeñas operaciones inmobiliarias; suele darse en la urbanización de grandes extensiones de tierra y en la creación de fraccionamientos residenciales o industriales.

iv) Las empresas o compañías urbanizadoras.- La adecuación o urbanización de terrenos (tanto rurales como urbanos) suele ser llevada a cabo por grupos especializados en este tipo de tareas. Para ello cuentan con técnicos, equipo y maquinaria pesada. Como en los agentes anteriores, su participación es más frecuente en el caso de operaciones de mediana o gran escala y de carácter especulativo o lucrativo.

v) Los constructores.- La construcción consiste en la edificación de los inmuebles; dependiendo del número y volumen de estos, puede ser realizada por un constructor, por empresas medianas o por grandes consorcios. Al tamaño de la empresa, corresponde el equipo y maquinaria de que dispone; existiendo empresas especializadas en un tipo único de construcción.

vi) Los comerciantes de bienes inmuebles.- Estos agentes son los intermediarios de la circulación social tanto de la tierra (rural o urbana), como de las edificaciones; es decir, constituyen el enlace entre los propietarios y compradores (o consumidores). Como sector específico, son independientes de ambos y su ganancia comercial se absorbe en el precio de los inmuebles. La importancia de estos agentes es variable dependiendo de las oscilaciones del mercado inmobiliario. En períodos de auge, pueden constituir un sector importante, que obtienen un alto grado de ganancia. En estos casos, operan tanto con capital propio como con el obtenido vía crédito.

viii) Los financiadores.— Los agentes ya considerados pueden operar con recursos propios para cada una de sus operaciones o recurrir al crédito bancario. El financiamiento consiste en aportar un capital tanto para la adquisición de terrenos (rurales o urbanos) como para la adecuación y urbanización de los mismos e igualmente, para la realización de los proyectos arquitectónicos y urbanos y, finalmente, para la construcción y comercialización de los inmuebles. Así mismo el crédito puede no solo ser otorgado a los agentes anteriores sino también al comprador individual que adquiere un inmueble.

La descripción de cada uno de los agentes mencionados anteriormente la consideramos importante ya que al referirnos a la actividad de los Promotores Inmobiliarios Privados puede abarcar solo uno o varios de ellos, sin embargo, al realizar nuestro trabajo de campo para evaluar estos agentes únicamente consideramos a las empresas inmobiliarias que operan actualmente en la ciudad de Querétaro, ya que resulta imposible separar a cada uno de los agentes implicados dentro de la actividad inmobiliaria privada, así como las actividades que cada uno de ellos realizan. No obstante esto, se debe tener en cuenta que existan importantes vínculos entre ellos dependiendo del predominio de una determinada forma de producción y del volumen de sus operaciones.

Particularmente, en el caso de la ciudad de Querétaro, la actividad inmobiliaria que involucra dichos agentes, se lleva a

cabo paralelamente con el desarrollo económico (principalmente industrial) que experimentó la ciudad a partir de la década de los sesenta, en la que comienzan a operar las primeras compañías urbanizadoras e inmobiliarias.

Para la evaluación de la actividad de este agente en campo, se identificaron 23 empresas inmobiliarias, no obstante esto, la encuesta¹ sólo se pudo aplicar a 10 de ellas, ya que con algunas de las inmobiliarias seleccionadas (por medio del directorio telefónico y anuncios de periódicos) no se pudo establecer contacto telefónica ni personalmente pues al acudir a las direcciones que aparecían en el directorio no se encontraron en los domicilios citados. Por otra parte, con las inmobiliarias a las que se aplicó la encuesta se tuvo la limitante de que proporcionaron la información requerida de manera incompleta, ya que decían que parte de la información que solicitábamos no podían proporcionarla por ser de carácter confidencial, pese a que nos identificamos previamente con credenciales y cartas de presentación de la UNAM.

Las empresas inmobiliarias a las que se aplicó la encuesta y de las que se obtuvieron resultados son:

- 1) LOS GAMITOS, S.A. DE C.V. (perteneciente al grupo ICA)
- 2) INMOBILIARIA AMERICA DEL CENTRO
- 3) INMOBILIARIA NUMANT

¹ Ver estructura de la Encuesta para Promotores Privados, en anexo metodológico.

- 4) INMOBILIARIA FUENTES DE QUERETARO
- 5) INMOBILIARIA ALVANA DE QUERETARO, S.A. DE C.V.
- 6) PROMOTORA QUERETANA S.A.
- 7) INMOBILIARIA RONZAI
- 8) COPROMOCION Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL BAJIO, S.A.
- 9) INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CASA HERMOSA, S.A. DE C.V.
- 10) INMOBILIARIA ALFA DE QUERETARO, S.A. DE C.V.

Todas estas empresas actúan a nivel local, es decir, dentro y exclusivamente de la ciudad de Querétaro, contando con capital propio para la realización de sus actividades. En cuanto a la procedencia del capital en la mitad de las empresas encuestadas es de procedencia local y en el resto de procedencia nacional (1,7,8,9 y 10). Su período de acción es menor a los 20 años (que abarca nuestro estudio) a excepción de la empresa perteneciente al grupo ICA que comenzó sus actividades en 1970 como puede apreciarse en los cuadros de fraccionamientos autorizados 1970-1990 (Anexo estadístico). De alguna forma lo anterior nos impidió poder analizar si la actividad inmobiliaria de estas empresas se modificó en este lapso ya que la mayoría comenzó su actividad en la década de los ochenta (Cuadro 19).

Otro aspecto importante es que las empresas a las que se les aplicó la encuesta no coinciden con las que anteriormente identificamos en los cuadros sobre fraccionamientos autorizados y a los que se hace referencia en el capítulo anterior. Asimismo, en el

CUADRO 19

PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LA ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS
A LAS QUE SE APLICÓ LA ENCUESTA

RAZON SOCIAL DE LA EMPRESA	INICIO DE OPERACIONES	AMBITO TERRITORIAL	TIPOS DE ACTIVIDAD QUE REALIZAN	FASES DE PRODUCCION
1) LOS GAMITOS, SA DE CV	1970	NACIONAL	VENTA DE BIENES INMUEBLES	COMPRA-VENTA DE TIERRA Y TRAMITE DE CREDITO
2) INMOBILIARIA AMERICA DEL CENTRO, SA	1972	LOCAL	VENTA DE OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES	VENTA DE BIENES INMUEBLES
3) INMOBILIARIA MURONT, SA DE CV	1983	LOCAL	COMPRA-VENTA DE CASAS Y TERRENDOS	COMPRA-VENTA DE TERRENDOS Y VENTA DE VIVIENDA
4) INMOBILIARIA FUENTES DE QUERETARO, SA	1979	LOCAL	ARRENDAMIENTO Y CONSTRUCCION DE INMUEBLES	COMPRA Y ARRENDAMIENTO DE BODEGAS Y LOCALES COMERCIALES
5) INMOBILIARIA ALVANA DE QUERETARO, SA	1988	LOCAL	CONSTRUCCION Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	COMPRA-VENTA DE TERRENDOS, CONSTRUCCION DE LOCALES COMERCIALES Y VIVIENDA Y VENTA DE INMUEBLES
6) PROMOTORA QUERETANA, SA	1973	LOCAL	VENTA DE TERRENDOS DE INTERES SOCIAL	COMPRA-VENTA DE TERRENDOS
7) INMOBILIARIA RONZAI	1987	LOCAL	VENTA DE LOCALES COMERCIALES	COMPRA-VENTA DE TERRENDOS, CONSTRUCCION Y VENTA DE LOCALES COMERCIALES
8) COPRODUCCION Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL BAJIO, SA DE CV	1982	LOCAL	CONSTRUCCION Y VENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	COMPRA-VENTA DE TERRENDOS, TRAMITE DE CREDITO, CONSTRUCCION Y VENTA DE VIVIENDA
9) INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CASA HEBROSA, SA DE CV	1985	LOCAL	COMPRA-VENTA, PLANEACION Y CONSTRUCCION DE EDIFICIOS E INMUEBLES EN GENERAL	COMPRA-VENTA DE TERRENDOS, TRAMITE DE CREDITO, CONSTRUCCION Y VENTA DE INMUEBLES
10) INMOBILIARIA ALFA DE QUERETARO, SA DE CV	1981	LOCAL	COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES	COMPRA-VENTA DE TERRENDOS, TRAMITE DE CREDITO, CONSTRUCCION Y VENTA DE VIVIENDA

desarrollo de nuestro trabajo se encontró que no existe una correspondencia entre las inmobiliarias identificadas en gabinete y campo, lo cual nos hace suponer que la actividad inmobiliaria en la ciudad ha cambiado de la década de los setenta en que se dedica principalmente a la promoción de fraccionamientos con y sin vivienda; mientras que en la década de los ochenta la actividad inmobiliaria se dirige principalmente hacia la construcción, arrendamiento y venta de locales comerciales, oficinas y en menor medida vivienda (Cuadro 1) debido en gran parte a que los precios de los terrenos se han elevado considerablemente, lo cual, no les permite obtener la elevada ganancia (plusvalía) que anteriormente obtenían derivada en gran medida del cambio de uso del suelo (de rural a urbano).

Los niveles socioeconómicos hacia los cuales se dirigen las acciones de estas empresas inmobiliarias es el siguiente: de las diez empresas a las que se aplicó la encuesta 4 manifestaron que realizan actividades para todo tipo de estratos socioeconómicos (1,3,4 y 5), tres para ingresos medio-altos (2,7 y 10), dos para estratos medio-bajos (6 y 8); y una para ingresos altos (9). Cabe mencionar, que al referirse a todo tipo de estratos socioeconómicos, debemos pensar que se trata de estratos medios y altos ya que la mayor parte de la actividad de las inmobiliarias se enfoca hacia el sector comercial y de servicios y en menor medida vivienda, por lo cual, los sectores de ingresos bajos quedan excluidos. Debido a esta situación, actualmente la construcción de vivienda no ocupa un

lugar importante dentro de la actividad de las inmobiliarias, siendo que la construcción de vivienda en la actualidad es cubierta en parte por el propio Estado mediante organismos como la Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI) y el INFONAVIT (para las cuales estas empresas no han trabajado), siendo en mayor medida cubierta la demanda por los propios colonos mediante la autoconstrucción.

Por otro lado, en lo que se refiere a los cambios en el volumen, producción y venta de las mercancías inmobiliarias o bien en las actividades de las empresas, generalmente nos manifestaron que no han tenido cambios significativos en sus actividades desde que comenzaron a actuar, en parte debido a que la mayoría de las empresas iniciaron sus actividades en la década de los ochenta, que es cuando el crecimiento urbano e industrial tienden a estabilizarse; sin embargo, nos comentaron "las empresas actúan como comisionistas o intermediarias, siendo desplazadas por las compañías constructoras" ya que el gobierno otorga mayores facilidades y créditos a las constructoras por medio de instituciones bancarias (BANDBRAS, BANAMEX y BANCOMER) o instituciones gubernamentales que promueven vivienda de interés social (INFONAVIT y COMEVI), siendo las grandes empresas inmobiliarias y constructoras las que marcan la pauta del mercado inmobiliario determinando la calidad y cantidad de las viviendas que se dirigirán hacia sectores sociales con capacidad económica suficiente, ya sea para comprar de contado u obtener créditos de instituciones bancarias. Cabe destacar el caso de la empresa perteneciente al grupo ICA (1) que a pesar de

ser la de mayor antigüedad en la localidad su actividad no se ha visto modificada sustancialmente, ya que posee aún reservas territoriales, producto de su actividad especulativa en décadas anteriores, enfocando su actividad hacia la venta de terrenos urbanizados, constituyendo así la tierra el eje en torno al cual se desarrollan sus actividades y de la que obtiene mayores ganancias; siendo la misma empresa la que construye las obras de urbanización y en menor medida vivienda, desarrollos comerciales y de oficinas, etc., cubriendo así todas las fases que implica el proceso de urbanización y circulación de la tierra.

En cuanto a las reservas territoriales (áreas disponibles para futuros desarrollos) de las empresas a las que se aplicó la encuesta, sólo 3 cuentan con reservas (Los Gamitos, Inmobiliaria Alfa y Promotora Queretana), el resto de las inmobiliarias, conforme adquieren los terrenos (por compra-venta a particulares), realizan sus operaciones. En ninguno de los casos se pudo constatar que alguna empresa adquiriera terrenos de propiedad ejidal, comunal o incluso del mismo Estado como ocurrió en la década de los setenta.

Respecto a la relación del sector inmobiliario privado con el Estado no se pudieron esclarecer los vínculos existentes, ya que en las preguntas en las que se tocaba el tema, las empresas evadían las respuestas o bien negaban cualquier apoyo recibido por parte

* Para mayor detalle sobre la actividad de este grupo en la ciudad consultar García Peralta (1988).

del Estado en la realización de sus actividades. Sin embargo, se puede notar que de alguna forma al otorgar permisos de construcción o emitiendo decretos que autorizan el cambio de uso del suelo (aún en zonas poco aptas para ello y que en los planes de desarrollo urbano les ha sido asignado determinado uso del suelo), y mediante la realización de las obras de urbanización el Estado favorece de alguna manera o en su caso no limita la actividad inmobiliaria privada con la consiguiente expansión de la ciudad y la especulación con el suelo urbano, situación que impide cada vez más a los sectores mayoritarios de la población acceder al mercado inmobiliario formal.

Por último, en lo referente al impacto de los planes de desarrollo urbano en la actividad de las empresas, en todos los casos la respuesta fue negativa, excepto en la empresa perteneciente al grupo ICA (que cuenta con reservas territoriales) en donde nos respondieron que los afecta en cuanto a las modificaciones de uso del suelo, sin embargo, como veremos más adelante, en la mayoría de los casos dichos cambios no afectan la actividad de la empresa ya que esta logra que el gobierno del estado mediante la emisión de decretos anule las modificaciones sobre usos del suelo estipuladas en los planes de desarrollo urbano y que de alguna forma afectan su actividad.

En conclusión, en cuanto a la incorporación de tierras al área urbana, es decir, la obtención de la ganancia (plusvalía) derivada

del cambio de uso del suelo la actividad inmobiliaria ha disminuido en la última década, no obstante continúa obteniendo jugosas ganancias de la construcción de edificios, locales comerciales y oficinas, y en menor medida, de la construcción de vivienda para ingresos medios-altos y altos. Lo cual no quiere decir que las empresas inmobiliarias hayan perdido importancia, sino más bien, se han adecuado a las condiciones y requerimientos actuales del desarrollo urbano de la ciudad como lo es la terciarización de la economía local, ya que para 1990 la PEA ocupada en el sector terciario representaba el 60.8% frente al 35.3 y el 1.7% de los sectores secundario y primario respectivamente.

B. GRUPOS POPULARES.-

La evaluación de este agente en campo consistió en la realización de un recorrido por cuatro colonias populares de la ciudad, así como la aplicación de una encuesta a tres dirigentes de organizaciones de colonos³ y a los habitantes de las colonias. En cuanto a estos últimos se realizó una encuesta piloto⁴ en la colonia Loma Bonita; pero al no obtenerse los resultados deseados (ya que no fueron contestadas todas las preguntas de la encuesta) se manejó en el resto de los asentamientos a manera de plática con los colonos centrándonos en preguntas sobre el surgimiento del

³ Ver estructura de la encuesta para dirigentes de organizaciones populares en el anexo metodológico.

⁴ Ver Encuesta para habitantes de las colonias, en el anexo metodológico.

asentamiento y aspectos de la organización actual de la colonia. Cabe mencionar que la información que se obtuvo no se manejó estadísticamente ya que el tipo de información que requeríamos era más bien de carácter cualitativo. El número de personas con que se platicó fue en promedio de 10 personas por colonia y se aplicaron 16 encuestas en la colonia Loma Bonita (en total 46).

Para poder evaluar la participación de los grupos populares en la conformación del espacio urbano es necesario considerar el surgimiento del movimiento urbano popular en la ciudad de Querétaro, ya que este es el principal mecanismo de lucha de éstos grupos frente al Estado para contar con un espacio habitacional, dicha lucha se gesta paralelamente con la especulación en el sector inmobiliario por parte del capital privado.

El surgimiento del movimiento popular en la ciudad de Querétaro se da en íntima relación con el proceso de industrialización en el que se ve inmersa la estructura queretana, proceso que no solo provoca la especulación inmobiliaria, sino también, la especulación con los precios de las rentas de viviendas y, sobre todo provoca un fuerte flujo migratorio de las zonas no industriales de la propia entidad o de trabajadores obreros de las entidades circunvecinas. El movimiento popular es el resultado de la pérdida del poder adquisitivo de los grupos marginales asociado a la especulación inmobiliaria y arrendataria de los sectores empresariales que junto con otros factores económicos han imposibilitado al trabajador para

poder disponer ya no de un predio habitacional propio, sino de poder pagar el alquiler de un departamento o de una casa en las zonas marginales de la ciudad. Esta situación ha hecho de los grupos populares masas susceptibles de organizarse espontáneamente para luchar frente al Estado para que se les dote de un espacio habitacional. En la mayoría de los casos, dichos grupos dirigen sus acciones hacia la toma de predios ejidales, que a través del tiempo, se han quedado dentro de lo que se define como mancha urbana y, por lo general, constituyen tierras ejidales erosionadas o terrenos abandonados por improductivos o por insuficientes para poder cubrir las necesidades de una familia ejidataria.

Es importante destacar el hecho de que existe una estrecha relación entre el Estado y los movimientos urbano-populares ya que por medio de éstos el Estado restaura su legitimación, es decir, constituye una forma de mantener el control de las mayorías urbanas y con ello prolongar y dinamizar las relaciones de dominación capitalista.

El movimiento urbano-popular surge en la ciudad de Querétaro a partir de 1958, "constituido por un sector marginal que cristalizó con la toma violenta de un predio ejidal, al que posteriormente denominaron movimiento y sector María Esther Zuno de Echeverría" (Silva, 1984:39). Dicho movimiento, estuvo encabezado por el

profesor Humberto Serrano* quien organizó a los pobladores y los dirigió en la primera época (1968-1975) de su movimiento, hasta la "conquista" o reconocimiento de la posesión del espacio por las autoridades estatales y federales respectivas. La segunda etapa se inicia con la promesa de reconocimiento del asentamiento y de una pronta solución para la obtención de las escrituras de los predios; esta segunda fase del movimiento implica un cambio sustancial en todos los órdenes tanto internos como de la visión del movimiento en sus relaciones con otros organismos y con el gobierno estatal.

A principios de 1975 el movimiento se incorpora al PRI estatal de esta manera el gobierno estatal a través de sus diversas dependencias se constituyó en centro de resolución de las demandas de los pobladores, siempre y cuando éstos no manifestaran una vinculación con grupos o partidos de oposición y, por otro lado, también se convirtió en mediador de éstos frente a los organismos federales (CORETT, SRA, CFE, SARH, SAHOP, SPP, etc.).

Hacia 1976-1977 se comienzan a gestar nuevas organizaciones, surgiendo a finales de 1975 la Unión de Peticionarios de Terrenos para Vivienda en Querétaro y en enero de 1976 se propone la creación de la Federación de Uniones de Colonos de Querétaro, por parte de la Confederación Nacional de Organizaciones Populares (CNOP). De esta manera "el peso político logrado por el movimiento

* Fundador y dirigente del Consejo Agrarista Mexicano (CAM).

urbano, en cuanto a la posibilidad de legitimación o de movilización de masas de los candidatos a puestos de elección popular, junto con la significación de los problemas urbanos, cada día de mayor convergadura, presionó, de alguna manera para que el gobierno federal y estatal se preocuparan y atendieran las demandas de las zonas marginales* (Silva, 1984:72). Por tanto, el movimiento urbano-popular en la ciudad de Querétaro presenta una dualidad, ya que por un lado se busca la reivindicación y solución de los problemas de la masa popular y por otro son un medio de asegurar el control y el poder político del Estado ya que los intereses de los líderes en un momento determinado son meramente políticos, alojados de las necesidades de las masas y avalados por el Estado.

A continuación, expondremos brevemente antecedentes sobre el surgimiento de cuatro colonias populares* de la ciudad que son representativas de la lucha del movimiento urbano, siendo la participación de estos grupos significativa en la estructuración actual de la mancha urbana por constituir asentamientos populares periféricos. Dichos asentamientos constituyen unas de las zonas más marginadas de la ciudad en donde sus habitantes luchan por alcanzar mejores condiciones de vida y en general, por hacer una transformación social a largo plazo.

* La información se obtuvo en su mayor parte por medio de trabajo de campo en el cual se realizó un recorrido por las colonias, en las que se entrevistaron a algunos habitantes de las colonias y a tres dirigentes de los Comités de Colonos respectivos.

1) COLONIA PERUELAS.- Ubicada al norte de la ciudad (ver mapa 2), esta colonia se pobló a principios de la década de los setenta producto de compra-venta de terrenos pertenecientes a una hacienda propiedad de los hermanos Mendoza por parte del señor "Pepe" (quien más tarde fue a dar a la cárcel) y que fuera albacea de los hermanos Mendoza, dicha persona vendió ilegalmente (sin la autorización de su propietario) la parte que correspondía al señor Raymundo Mendoza, quien años después (1982) reclamo los terrenos de su propiedad que habían sido vendidos ilegalmente, siendo que el administrador sólo había entregado "comprobantes de propiedad" pero que carecían de valor jurídico, lo cual, representó tiempo después un grave problema para los pobladores que ocuparon dichos terrenos.

El primer comité de colonos se formó en el año de 1975 (siendo el principal líder de la colonia el señor Antonio González) ya que era necesario organizar brigadas de trabajo colectivo con el fin de construir caminos de tepetate y piedra, pues con ello se evitarían las inundaciones y lodazales a los que se hallaron expuestos sus habitantes por muchos años.

En 1982, un importante porcentaje de la población de esta colonia fue amenazada con el despojo de sus viviendas y en muchos casos según cuentan los colonos se realizaron desalojos por la fuerza, ya que el señor Mendoza es una persona influyente que cuenta con recursos económicos y que utilizó incluso soldados para llevar a cabo los desalojos de personas que carecían, supuestamente

de escrituras legales. Ante esta problemática la organización encabezada por el señor González no dio respuestas, ni actuó en defensa de los intereses de los colonos, ya que al parecer el líder llegó a un acuerdo con el señor Mendoza; lo anterior provocó que algunos habitantes de la colonia se unieran y formaran una organización independiente encabezada por la señora Cipactli Padilla que se encontraba entre las personas que intentaron ser desalojadas. Dicha organización, de inmediato se movilizó gestionando ante el gobierno del Estado, con personalidades y dependencias políticas la solución de su problema. De esta forma surgió en la colonia un grupo con gran capacidad de negociación, reconocimiento y habilidad para movilizar habitantes; siendo este grupo el encargado de gestionar ante las dependencias de gobierno (a nivel federal, estatal y municipal) la introducción de los servicios y las obras de urbanización con que actualmente cuenta la colonia: agua, drenaje, electrificación, pavimentación de las calles principales (empedrado) y recientemente alumbrado público. Actualmente, la organización ha obtenido reconocimiento por parte de los habitantes de la colonia y del partido oficial, aunque su líder principal, ha sido cooptada por el PRI y actualmente ocupa el cargo de presidenta del Frente Estatal de Colonos, Inquilinos y Condominos del Estado de Querétaro (FECIEQ) que agrupa a más de 40 colonias populares de las ciudades de Querétaro y San Juan del Río.

Asimismo, se pudo constatar por medio de las pláticas, que la colonia se ha visto favorecida en parte (no se pudo obtener

información de apoyo) mediante el Programa Nacional de Solidaridad en la realización de obras de urbanización en colonias populares de la ciudad.

Por último, cabe mencionar, que en el recorrido efectuado por la colonia se pudo observar que la imagen de la colonia aún en cierta medida es de carácter rural, ya que se encuentra en proceso de consolidación, siendo que apenas hace un año cuenta con servicio de transporte público, por lo que antes la gente tenía que efectuar largos recorridos a pie para poder llegar a la ciudad a realizar sus actividades diarias.

2) COLONIA LAS AMERICAS.- Situada también al norte de la ciudad (ver mapa 2), esta colonia surge hace aproximadamente 15 años en una zona perteneciente al Ejido San Pablo. La venta y asignación de terrenos se realizó de común acuerdo entre el comisariado ejidal y las autoridades de la Secretaría de la Reforma Agraria⁷ los cuales procedieron a lotificar sobre un terreno de 45 ha., que es según el señor Meza la superficie aproximada de la colonia. Inicialmente los lotes asignados fueron de 800 m² (20 * 40m.), no obstante, en algunos casos ha habido modificaciones, ya que se han vendido o traspasado terrenos entre los mismos colonos. Actualmente los

⁷ Esta información nos fue proporcionada por el presidente de la organización de colonos, el señor Salvador Meza, el cual nos comentó 'la decisión de lotificar y urbanizar el ejido se llevó a cabo de común acuerdo y por voluntad de los propios ejidatarios ya que en esos años tenían problemas por la escasa productividad de las tierras en parte debido a las sequías'.

habitantes de la colonia no cuentan aún con papeles de propiedad (escrituras) sólo con un comprobante de acuerdo por parte del comisariado ejidal.

Es de particular importancia, el hecho de que a pesar de que los trámites para la regularización de la tenencia de la tierra se iniciaron hace más de 10 años, a la fecha ningún colono cuenta con el título de propiedad de su terreno.

La primera organización de colonos surge hace más de 10 años, casi desde el momento en que comienza a poblarse la colonia, siendo el señor Meza desde entonces su presidente. El primer servicio que gestionó la organización fue la introducción del agua potable, y se llevó a cabo conjuntamente entre el municipio y los colonos que aportaron cuotas y trabajo colectivo para la realización de dicha obra. Posteriormente, se llevó a cabo la electrificación de la colonia en que también se contó con amplia participación de los colonos, tiempo después se construyeron escuelas (jardín de niños, primaria, secundaria y preparatoria). Las obras de urbanización como son: banquetas, empedrado, alumbrado público y plantado de árboles se comenzaron desde hace aproximadamente 10 años, y en la actualidad la mayor parte de la colonia se encuentra ya urbanizada. Recientemente se instaló la red telefónica en la colonia.

Un factor importante para la realización de todas estas obras ha sido la amplia participación de los colonos, así como la fuerza

y efectividad que ha tenido la organización ante el gobierno estatal y las dependencias públicas.

El presidente de la colonia (el Sr. Salvador Meza) manifestó que la organización de colonos ha sido la única forma por la cual la colonia ha podido conseguir los servicios públicos y obtener respuestas por parte del gobierno, siendo que la organización, según el dirigente, no persigue fines políticos propios y su único objetivo es "adquirir los servicios y mejoras para la colonia".

Respecto a la existencia de grupos de oposición y de partidos políticos dentro de la colonia, y en general en las colonias populares de la ciudad de Querétaro se nos informó: "existe poca oposición (PAN y PRD) ya que no es fuerte y además es manejable".

En cuanto a la actividad del Comité de Colonos, éste lleva a cabo una reunión cada primer domingo de mes para enterar a la gente de las obras que se estén realizando; sometiendo a votación todas las decisiones y resoluciones que se toman mediante la realización de una asamblea. En general, por lo que se pudo constatar de las pláticas con los colonos, existe una participación mayoritaria de los habitantes de la colonia, tanto en las juntas que se realizan así como la participación directa en las obras de mejoramiento de la colonia.

El Comité está integrado por un presidente (cargo que ocupa el

Sr. Meza), un secretario, un tesorero y por 62 Jefes de manzana, teniendo actualmente la colonia alrededor de 9,000 habitantes.

El sistema de abastecimiento de la colonia está conformado por misceláneas, y por un tianguis dos días a la semana (jueves y sábado), que expenden en su mayoría artículos de primera necesidad; siendo que cuando la población requiere de productos o servicios especializados tiene que desplazarse hacia el centro de la ciudad de Querétaro o a los grandes almacenes existentes en ella.

Por último, se pudo observar durante el recorrido, que la colonia, a diferencia de la anterior presenta un grado de consolidación mayor, no obstante, aún conserva cierta imagen de poblado rural, la mayoría de las viviendas están bien construidas (de tabique y block) aún en zonas de topografía accidentada, ya que el terreno en su mayor parte presenta irregularidades, por encontrarse en las laderas de un peñasco.

El servicio de limpia, al igual que en la colonia anterior es muy deficiente e irregular ya que los terrenos baldíos se han convertido en auténticos basureros.

En conclusión, tenemos que una de las peculiaridades que aparecen en este asentamiento es el hecho de que a pesar de ser de reciente creación y de haberse conformado como un asentamiento irregular ha logrado contar en corto plazo con varios de los

servicios básicos que todas las colonias han solicitado: en 1982 se le entregó el sistema distribuidor de agua potable, drenaje, electricidad y algunos planteles educativos; en 1983 se contempló dentro del proyecto de urbanización considerado en el Programa Regional de Empleo que elaboró la SPP; con ello se ha logrado urbanizar una gran parte de la colonia, lo cual nos permite suponer que la organización existente y sus líderes cuentan con gran capacidad de negociación siendo que el principal dirigente de la colonia el Sr. Salvador Meza Lugo, ha ocupado el cargo de Secretario General de la Asociación de Colonos de esa zona; en mayo de 1983 se le nombró Secretario General de la Federación de Colonos e Inquilinos del Estado de Querétaro (FCIEQ), cargo que ocupó hasta marzo de 1986. Actualmente es el presidente del Comité de Colonos.

3) LOMAS DE CASA BLANCA.- Situada en el sur (ver mapa 2), con una extensión de más de 200 ha. se localiza esta colonia que constituye la más grande y populosa de la ciudad, la conforman las siguientes secciones: Esther Zuno de Echeverría*, primera zona ojidal suburbana que fue invadida por el Consejo Agrarista Mexicano (CAM), iniciándose con esta acción el movimiento urbano popular en la ciudad de Querétaro; la segunda sección, se obtuvo mediante el enfrentamiento de la Unión de Peticionarios de Terrenos para Vivienda del Estado de Querétaro (UPTVEQ) y miembros del CAM apoyados por la CORETT; la tercera sección, fue vendida ilegalmente

* El trabajo de campo en la colonia abarcó únicamente el sector denominado Esther Zuno de Echeverría, debido a la enorme extensión de la colonia (más de 200 ha.).

por los ejidatarios; la cuarta sección o colonia Presidentes, de la que se apropiaron los seguidores de la señora Teresa Mendoza Alvarez; la colonia Andadores; la sección CNOP o PRI; la sección Nezahualcóyotl y la colonia de los Comerciantes; recientemente el gobierno estatal ha creado también centros de vivienda popular ya urbanizados como son Azteca I y la colonia Lázaro Cárdenas, aunque los mismos son insuficientes para cubrir la elevada necesidad de población carente de vivienda.

Uno de los intentos de organización al interior de la colonia se dio en 1975 y se llamó "Unión de Colonos de Lomas de Casa Blanca", esta organización tenía como función el solicitar la resolución de los principales problemas que enfrentaba la colonia, sin embargo, no obtuvo respuesta a sus demandas por parte de las autoridades.

En 1977 se crea la Federación de Colonos e Inquilinos del Estado de Querétaro. El formar grupos representativos al interior de la colonia fue impuesto como requisito por el gobierno federal para tramitar cualquier asunto de índole colectivo, evitando con ello negociar ante grandes contingentes de población que pudieran poner en peligro la estabilidad del régimen.

Para 1983 surge otro portavoz independiente de las instancias del partido oficial, la "Asociación de Colonos de Lomas de Casa Blanca". Sus principales demandas fueron pedir al gobierno la

terminación de las obras que dejó inconclusas como: la complementación de la red general de agua potable, la de alcantarillado, así como equipamiento urbano. En ese mismo año "La Unión de Colonos de Lomas de Casa Blanca" volvió a manifestar sus quejas, sus denuncias y sus exigencias representando a más de 80,000 habitantes. Así mismo, esta organización brindó apoyo propagandístico al gobernador en turno (Mariano Palacios Alcocer) renaciendo las esperanzas de que sus demandas fueran atendidas.

El sector de la colonia, denominado "Esther Zuno de Echeverría" se formó hace más de 20 años, como un poblado suburbano, producto de una invasión de terrenos dirigida por el "Chato" Ramos* de quien se dice perseguía fines políticos (postularse para una diputación local) y que asignó de forma ilegal lotes de 160 m², realizando ventas de terrenos con fines lucrativos; para poder llevar a cabo estas acciones dicho líder organizó una invasión de terrenos en el Ejido Casa Blanca, contando con el apoyo de un diputado federal del Consejo Agrarista Mexicano (CAM), no obstante lo anterior, dicho líder no consiguió sus propósitos personales ya que las autoridades del gobierno estatal tomaron cartas en el asunto encarcelando al líder y comenzando la regularización de la tenencia de la tierra (hace aproximadamente 20 años).

* Este dirigente se encontraba apoyado por autoridades locales, en particular por miembros del Consejo Agrarista Mexicano (CAM), por lo cual realizó actividades fraudulentas como fue la asignación de terrenos de forma ilegal, así como el cobro a los colonos por el derecho de ocupación, obteniendo jugosas ganancias que posteriormente tuvo que devolver al Comisariado Ejidal, ya que fue a dar a prisión.

Desde un principio la gente de la colonia comenzó a organizarse para llevar a cabo las primeras obras de urbanización, mediante reuniones de los vecinos, de las que surge como líder el Prof. José Medina quien actualmente ocupa la presidencia del Comité de Colonos de la sección Esther Zuno.

Las primeras obras de urbanización en la colonia se realizaron durante el periodo del gobernador Camacho Solís que fue cuando se electrificó la colonia (1978); posteriormente se introdujeron el agua y el drenaje para lo cual la participación de los colonos resultó bastante significativa ya que además de pagar para la introducción del servicio, cada colono tuvo que cavar una zanja frente a su lote.

Al igual que en las colonias anteriores la capacidad de negociación de los colonos y de sus dirigentes ha sido bastante significativa, ya que durante una visita del presidente José López Portillo a la ciudad, el dirigente de la organización le hizo llegar personalmente una serie de peticiones que más tarde obtendrían respuesta por parte del Ejecutivo, con lo cual se continuaron las demás obras de urbanización como fueron el empedrado, las banquetas y el alumbrado público.

A diferencia de las otras colonias, la participación de los colonos en la organización ha disminuido, según el Sr. Medina debido en parte a la "corrupción existente en las dependencias de

gobierno" por lo cual un porcentaje importante de los colonos (entre el 30 y 40 %) no participa ya en la organización.

Por otro lado, debido a la extensión de la colonia existe más de un líder en cada sector de ésta, lo cual nos dificultó más la evaluación de la organización, así como la efectividad de la misma como se hizo en las demás colonias.

Otra diferencia significativa de esta colonia con respecto a las demás en donde se realizó trabajo de campo, es que al mismo tiempo que su consolidación como asentamiento urbano es mayor, sus problemas también son diferentes tal como nos lo hicieron saber los colonos quienes nos comentaron "uno de los mayores problemas es el de la inseguridad pública existiendo cada vez más actos de vandalismo como pandillerismo y asaltos". Asimismo, nos manifestaron que otro de los problemas más importantes en la colonia es la insuficiencia del drenaje ya que los tubos que se utilizaron son demasiado pequeños por lo cual, constantemente las aguas negras fluyen por la superficie, constituyendo un foco de contaminación y de enfermedades para la población. Por otra parte, "constantemente se tiene que estar restaurando el empedrado" siendo el tránsito en la colonia es demasiado intenso (existen varias líneas de transporte urbano) además de que frecuentemente entran en la colonia unidades de transporte pesado.

4) LOMA BONITA.- Se localiza al noroeste de la ciudad (ver mapa 2), constituyéndose en un asentamiento irregular de 105 ha. que surge hacia finales de la década de los setenta. Con una población de 15,000 habitantes se denomina colonia ejidal por que sus habitantes no cuentan con papeles de propiedad, siendo que en un principio la posesión de los terrenos la otorgaba el comisario ejidal, aún cuando la venta o el traspaso de los terrenos la hacían los propios ejidatarios. Este ejido estaba constituido por terrenos de agostadero (improductivos) con una topografía accidentada, lo cual dificulta la introducción de los servicios urbanos.

Actualmente, esta colonia se encuentra en proceso de consolidación, hasta hace algunos años constituía un poblado periférico; es hasta 1989 que se le reconoce como centro urbano y empieza a contar con servicios de transporte público (anteriormente el transporte sólo llegaba hasta Satélite y la gente debía completar su recorrido a pie).

Desde el surgimiento del asentamiento se tenía ya la perspectiva de convertirlo en un poblado urbano ya que se puede observar el trazado de las calles definido aunque éstas aún no se encuentran pavimentadas a excepción de la avenida principal.

En cuanto a servicios públicos, este asentamiento cuenta ya con energía eléctrica y agua potable; estos servicios se introdujeron con la participación de los colonos y del municipio.

Dadas las características en cuanto a los servicios de que dispone y a la imagen del asentamiento da el aspecto de un poblado rural más que urbano, no obstante, sus habitantes están casi totalmente integrados a la actividad de la ciudad.

De las encuestas aplicadas a los habitantes de la colonia se obtuvo la siguiente información:

La mayoría de sus habitantes provienen de otras colonias centrales de la ciudad o de estados vecinos (Cuanajuato y Estado de México principalmente).

La obtención de los terrenos en la mayoría de los casos se realizó mediante la compra directa al ejidatario y más recientemente ha sido por medio de traspasos. En todos los casos de las personas encuestadas la vivienda es propia, no obstante, no cuentan con papeles de propiedad por encontrarse la colonia aún en proceso de regularización. Al parecer para la ocupación de los terrenos no hubo ningún vínculo o fin político, ya que sólo era necesario pagar el derecho de posesión; incluso en algunos casos los terrenos fueron cedidos ante la necesidad de los pobladores de un lugar para edificar precariamente una vivienda.

Asimismo, para la regularización de la tenencia de la tierra no se llevó a cabo ninguna gestión por parte de alguna organización de colonos, sino que fue CORETT la que inició los trámites, lo cual

muestra que hasta el momento no ha existido un movimiento u organización popular fuerte que luche y gestione por satisfacer sus necesidades y el mejoramiento de su colonia.

Hasta el momento, la única organización que existe en la colonia es el "Comité de Colonos" (encabezado por el señor José Luis Martínez Pérez) adherido al Frente Estatal de Colonos, Inquilinos y Condominos de Querétaro afiliado al PRI.

La participación de los colonos en esta organización es minoritaria, ya que la mayoría de las personas con que se platicó ni siquiera sabían de su existencia, otros tenían conocimiento pero se mostraban totalmente apáticos (ya que ni siquiera asisten a las Juntas) manifestando que la organización no los beneficia de manera alguna ni representa sus intereses. No obstante esta situación, tampoco muestran interés por formar una organización independiente que en verdad los represente.

Por otro lado, se sostuvo una plática con el presidente de la colonia el señor José Luis Martínez Pérez, presentándose contradicciones entre sus declaraciones y la de los colonos. El presidente de la colonia la percibe como un asentamiento homogéneo, unido y participativo; desde su punto de vista el único inconveniente son los pocos ejidatarios que aún viven en la colonia y que (según él) se resisten al cambio y afirma "quieren seguir siendo un poblado rural, constituyendo una oposición minoritaria" (pertenecientes al

PRD y al PPS) que no participa, siendo el Comité de Colonos la única opción de organización que existe actualmente y que es respaldada por el PRI cuyo objetivo es según su presidente " el mejoramiento de la colonia y la satisfacción de las necesidades de sus habitantes mediante la democrática participación de sus integrantes".

Desde nuestro particular punto de vista el presidente de la colonia es incondicional del partido en el poder ya que además de ser presidente de el Comité de Colonos de Loma Bonita es secretario de la organización más importante que actualmente agrupa a las colonias populares de Querétaro: el Frente Estatal de Colonos, Inquilinos y Condominos de Querétaro. Por lo cual, en esta colonia no ha existido un verdadera organización popular que gestione y defienda los intereses de las mayoría, lo anterior, puede deberse en parte a la reciente formación del asentamiento, a la habilidad del gobierno local y del partido por controlar a su(s) líder(es), así como también a la heterogeneidad de la población que carece de una identidad y cohesión como grupo social (ya que en su mayoría proceden de diferentes lugares), y por último, y quizá constituya el factor más importante de su falta de organización la despolitización y apatía existente en la mayoría de los habitantes de la colonia.

A manera de conclusión sobre la participación de las organizaciones populares en la estructuración y consolidación de las

colonias de bajos ingresos en la periferia de la ciudad, podemos afirmar que en la mayoría de los casos (hasta donde pudimos constatar), las ocupaciones de los terrenos o bien el surgimiento de las colonias, a excepción de Lomas de Casa Blanca, en un principio no han tenido fines políticos y han sido producto de la urgente necesidad de amplios sectores de población de bajos ingresos de un espacio para habitar, ante la imposibilidad de adquirirlos en el sector formal, es decir, en el mercado inmobiliario privado o bien por la incapacidad del Estado para cubrir esas necesidades mediante los programas de INFONAVIT y COMEVI.

En cuanto a la relación de las organizaciones populares con el Estado, este último mediante diversos mecanismos ha podido "controlar" a las organizaciones otorgando ciertas concesiones, tanto a sus líderes (ya que han sido cooptados por el gobierno local) como a la población en general mediante la regularización de sus terrenos y aportando cierta "ayuda" en la ejecución de las obras de urbanización; aún cuando la mayor parte del costo total tanto económico como social, de dichas obras ha sido cubierto en su mayor parte por los propios habitantes de las colonias. Por otro lado, a pesar de que estos asentamientos tienen más de diez años de que surgieron continúan siendo irregulares lo cual nos hace reflexionar sobre el hecho de que la mayoría de los asentamientos continúen siendo irregulares o ilegales proporciona al Estado un arma que puede utilizar en momentos difíciles para asegurar el apoyo de éstos.

CUADRO 20

PARTICULARIDADES DE LAS COLONIAS POPULARES EN LAS QUE SE REALIZO TRABAJO DE CAMPO

COLONIA	SURGIMIENTO	TIPO DE PROPIEDAD		SERVICIOS				REGULARIZACION	TAMANO PROPIEDAD DE LOTE	ORGANIZACION	PARTICIPACION DE VECINOS
		ORIGINAL	ACTUAL	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	URBANIZACION				
PERUELAS	Principios de los sesentas	Privada (hacienda)	Tenencia irregular	X	X	X		en proceso	variable	Comité de Colonos	Mayoritaria
LAS AMERICAS	1977	Ejidal (San Pablo)	Tenencia irregular	X	X	X	X	en proceso	800 m2 (20x40)	Comité de Colonos	Mayoritaria
LOMAS DE CASA BLANCA (Sector Esther Zuno de Echaverría)	1968	Ejidal (Casa Blanca)	Privada	X	X	X	X	más del 89% de los lotes	180m2	Comité de Colonos	entre 50% y 60%
LOMA BONITA	1978	Ejidal	Tenencia irregular	(50%)	(60%)	(50%)		en proceso	250 m2 (10x25)	Comité de Colonos	Minoritaria

Por último, consideramos que lo anterior se ha debido en buena medida a la despolitización y el poco interés que en muchos casos muestra la gente ante sus problemas y ante la posibilidad de resolverlos colectivamente.

C. EL ESTADO.

La participación del Estado en la conformación del espacio urbano es de gran importancia ya que este agente actúa como mediador frente a los dos agentes mencionados anteriormente. Sus acciones en algunos casos, son realizadas de manera independiente y con cierta autonomía respecto a los otros, pero en la mayoría de los casos, éstas representan y sirven a los intereses de un determinado sector o clase social; no obstante sus políticas en determinadas ocasiones tienen un carácter populista y social con el objeto de mantener el "control" de los amplios sectores sociales.

La acción del Estado respecto al proceso de urbanización es muy amplia y se da a diversos niveles espaciales (nacional, regional, municipal y local), no obstante, persigue los mismos fines y representa intereses de clase específicos.

En este apartado se intentará analizar algunos aspectos de las políticas y acciones llevadas a cabo por el Estado, particularmente en la ciudad de Querétaro en las últimas dos décadas dada la enorme complejidad y amplitud que dichas acciones implican.

Para la evaluación de este agente en campo se procedió a realizar una encuesta¹⁰ en los dos organismos promotores de vivienda en la ciudad (COMEVI e INFONAVIT) y en la organización a nivel estatal (FECICEQ) que agrupa a la mayor parte de las colonias populares en la ciudad. El resto de la información fue obtenida en gabinete de algunos planes de desarrollo, informes de Gobierno, el Diario Oficial del Estado *La Sombra de Arteaga* y la legislación existente respecto a desarrollos urbanos (Ley de Fraccionamientos del Estado de Querétaro).

1. La acción estatal y su relación con grupos inmobiliarios, constructores e industriales privados.— Es en la década de los sesenta, cuando se comienza a otorgar apoyo por parte del gobierno (federal y estatal) para convertir a Querétaro; en particular a su ciudad capital y más tarde a San Juan del Río, en polos de desarrollo industrial, como parte de una política a nivel nacional, es entonces que el gobierno concede facilidades y estímulos fiscales para el establecimiento de industrias en el llamado corredor industrial Querétaro-San Juan del Río; aún cuando la infraestructura y capacidad de la ciudad eran insuficientes para acoger a las corrientes migratorias que dicho impulso generaría.

De esta forma, frente a ciertos sectores del grupo industrial y de comunicaciones¹¹, el gobierno local aceptó una negociación

¹⁰ Ver estructura de la Encuesta para promotores del Estado, y para el Frente Estatal de Colonos e Inquilinos del Estado de Querétaro que agrupa a las principales organizaciones de colonos.

subordinada al realizar cuantiosas inversiones en materia de equipamiento urbano e industrial a cambio de una mínima cantidad que se le devolvió vía generación de empleos y cobro de impuestos. Como por ejemplo en la construcción de parques industriales¹¹ en la localidad, se otorgan paquetes de subsidios para las industrias.

Así mismo, el gobierno ha favorecido con la ejecución de las obras a la industria de la construcción privada. Esta negociación se ha establecido utilizando dos criterios:

i) Con base en la convocatoria para concursar en las obras de equipamiento urbano, construcción de viviendas o simplemente para la dotación de servicios. Con esto las sociedades inmobiliarias y constructoras han adquirido cuantiosas ganancias por las obras ejecutadas.

ii) Ofreciendo ventajas fiscales y jurídicas a las que disminuyen el déficit de servicios en general, por ejemplo, la construcción de centros de salud o escuelas particulares en lugares donde se carece de esos servicios, aunque en la ciudad de Querétaro los servicios ofrecidos por particulares se hallan localizados en su mayoría en el centro de la ciudad o en fraccionamientos residenciales.

Dichas acciones impulsaron de manera significativa el

¹¹ El gobierno del Estado expropió el Ejido El Salitre para crear el Parque Industrial Benito Juárez en 1972.

curgimiento del mercado inmobiliario en la ciudad de Querétaro, producto de la especulación con tierras suburbanas próximas a la ciudad, principalmente por grandes consorcios (ICA, Casas Modernas y Jurica) que en un principio lograron monopolizar dicha actividad. Tal como lo señala García Peralta (1988) "el que dichos promotores tuvieran acceso a grandes extensiones de tierra se debió en buena medida a factores de índole político, ya que existe cierta vinculación de estos grupos con el Estado".

Entre los factores que favorecieron la actividad de las empresas inmobiliarias y en las que tuvo una participación importante el gobierno están:

- Las facilidades que concedió el Estado para el cambio de uso de tierra rural a urbana, así como para la comercialización de la tierra.
- La aprobación para realizar fraccionamientos antes de que existiera una legislación específica, y una vez aprobada ésta, lo favorable de ella para los fraccionadores.
- La construcción de las vías de acceso a los nuevos fraccionamientos y la dotación, sin condiciones, de servicios urbanos una vez que el fraccionamiento se entregaba al municipio.

"Esta posición favorable del Estado hacia las operaciones inmobiliarias estuvo motivada en más de una ocasión por intereses específicos de funcionarios públicos" (García, 1988:28).

Siendo que en un principio, cuando se le otorga a la ciudad de Querétaro una política de impulso industrial y como prestadora de servicios a nivel regional, las facilidades otorgadas por el Estado favorecieron en su mayor parte a empresas industriales, de la construcción e inmobiliarias. Posteriormente, y en buena medida ante los problemas que dicho desarrollo presentó como son: desigual distribución de servicios, capacidad insuficiente para su dotación, déficit de vivienda, etc., conllevó a cambiar la política de impulso a consolidación y prestación de servicios a nivel estatal. Ante tal situación, las facilidades que en décadas anteriores (60's y 70's) había otorgado el Estado se vieron reducidas significativamente; ya que las políticas de apoyo e impulso industrial se dirigieron hacia San Juan del Río y recientemente al desarrollo industrial Sanfandila.

No obstante lo anterior, se han seguido otorgando ciertas concesiones en lo relativo a la autorización de fraccionamientos y desarrollos urbanos en la ciudad de Querétaro, en áreas consideradas como reservas o que tienen destinado otros usos del suelo en los planes de desarrollo urbano.

Estas disposiciones nos hacen a suponer que aún cuando existen normas de ocupación y usos del suelo, así como la planeación de la estructura urbana de la ciudad con base en los usos actuales y futuros del suelo, dichas normas no se cumplen cuando afectan la actividad de alguna empresa inmobiliaria.

Como ejemplo de esto tenemos: que en el Diario Oficial del Estado La Sombra de Arteaga (9-08-90); se resuelve favorablemente la solicitud del representante de Bienes Raíces Juriquilla¹², S.A. de C.V. para la autorización del cambio de uso del suelo agrícola a urbano en dos terrenos de su propiedad (de 21.6 y 50.0 ha. respectivamente) localizados al norponiente de la ciudad, en una zona en la cual; según los planes de desarrollo urbano, se cuenta con alto potencial agrícola quedando dentro de las áreas de conservación. Lo anterior nos hace suponer que la elaboración de dichos planes carece de bases técnicas y científicas o bien, que aún cuando se está marcando que hacia ciertas áreas de la ciudad no pueden crearse más desarrollos urbanos por una u otra razón dichas disposiciones son revocadas, aunque representen problemas a futuro.

Otro ejemplo respecto a la política seguida por el Estado en cuanto a la autorización de fraccionamientos en la ciudad de Querétaro es la respuesta favorable a la solicitud para la autorización y venta del fraccionamiento residencial "Rinconada Jacarandas" por parte de la empresa "Parques Residenciales de Querétaro" (perteneciente al grupo ICA); en la que una de las disposiciones emitidas señala: "se concede autorización de venta de lotes a Parques Residenciales de Querétaro, en Rinconada Jacarandas por ser una empresa establecida en esta ciudad desde 1963, además que garantiza la terminación de las obras de urbanización" (La

¹² Juan Gerónimo Torres Landa, perteneciente a la familia que en algún momento fue propietaria del fraccionamiento Jurica (el mayor de la localidad con una extensión de 1,300 ha.).

Soabra de Arteaga, 4-04-91:231). Es decir, se concede la autorización de un fraccionamiento junto con la venta de lotes aún cuando la Ley de Fraccionamientos de Terrenos en el Estado de Querétaro en su artículo 110. señala: "el fraccionador no podrá vender lotes en el fraccionamiento y zonas autorizadas, hasta que se haya otorgado la escritura a que se refiere el artículo 90. y se hayan aprobado las obras de urbanización correspondientes por el Ejecutivo del Estado".

Dicha acción del Estado favorece a la actividad de la empresa, concretamente a la elevada tasa de ganancia que obtendrá mediante la venta de lotes sin las correspondientes obras de urbanización; y aún suponiendo que la empresa realice la urbanización del fraccionamiento en un año como lo establece el decreto, su ganancia seguirá siendo mayor a que si realiza la venta de los lotes hasta que las obras de urbanización hayan sido completamente terminadas.

La conclusión que se puede obtener de este apartado, es que el Estado continúa favoreciendo la actividad de las grandes empresas inmobiliarias (aunque de diferente forma a décadas anteriores), aún cuando ésta se contraponga a las disposiciones señaladas por las leyes de urbanización existentes y por los planes de desarrollo urbano.

2. El Estado como promotor de vivienda en la ciudad de Querétaro.-

En el periodo gubernamental del Arq. Antonio Calzada Urquiza (1973-1979), bajo el impacto de los programas habitacionales de Luis Echeverría Alvarez, se realizan en Querétaro las primeras acciones oficiales de vivienda. Aparecen en el escenario estatal instituciones como el INFONAVIT, INDECO y FOVISSSTE. Durante su periodo como gobernador se realizaron 2,207 acciones de vivienda, de las cuales 2,037 se localizan en la ciudad de Querétaro. La gran mayoría son efectuadas bajo la cobertura del INFONAVIT; no obstante, que su número no logra reducir el elevado déficit¹³, representa el primer esfuerzo oficial por buscarle una salida la creciente problema de la vivienda que enfrentan los pobladores urbanos y suburbanos desde finales de los sesenta y durante la década de los setenta en la ciudad de Querétaro (Ríos, 1991).

Durante la primera mitad de la década de los ochenta, continúan principalmente tres organismos (INFONAVIT, COMEVI y FOVISSSTE) realizando acciones de vivienda en la ciudad de Querétaro¹⁴. Es a partir de 1985, en parte por la política de desconcentración de población hacia esta ciudad, que adquieren mayor importancia y significación las acciones de vivienda por parte de organismos estatales.

¹³ Algunas estimaciones consideran un déficit global de 67.6% de viviendas: 17.4 por carencia, 26.9 por hacinamiento y 23.3 por deterioro (Ríos, 1991).

¹⁴ No contamos con información precisa sobre el número de acciones de vivienda realizadas entre 1980 y 1985.

En este contexto, durante la campaña del Lic. Mariano Palacios Alcocer se realiza en la ciudad de Querétaro (1985) un foro sobre vivienda en el cual participan la Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI), la Dirección General de Desarrollo Urbano, los Arquitectos Revolucionarios, los Industriales de la construcción y la SEDUE; ahí se plantean los principales problemas con respecto a la vivienda en el Estado: la existencia de un millón de habitantes para 174,000 viviendas, con un índice de hacinamiento de 5.75 hab. por vivienda, con un requerimiento de 13,579 viviendas por año, además de que se plantea la necesidad de coordinación entre las diferentes instancias y organismos relacionados con la vivienda.

Durante el período 1985-1991 la Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI) impulsa proyectos de vivienda para trabajadores de 2.5 salarios mínimos realizando más de 5 000 acciones de vivienda (sin incluir el programa "Crédito a la Palabra" de Solidaridad para el cual se destinan 1,000 millones de pesos para colonias populares), el INFONAVIT realiza unas 6 500 acciones, el FOVISSSTE, la SEDUE y otros programas especiales sumarían otras 7 000 acciones. Ello nos daría un total de 18 500 acciones de vivienda promovidas por el sector oficial.

*Si bien existen programas de apoyo a los municipios (Cadereyta, Villa Corregidora, El Marqués, Pedro Escobedo, Tequisquiapan, Amealco y comunidades particulares con programas de vivienda rural) el 90% de los apoyos financieros están dirigidos principalmente a

la ciudad de Querétaro, y en menor medida a San Juan del Río. Ello sin duda, favorece las tendencias concentradoras de población y servicios en detrimento de otras regiones" (Ríos, 1991:8).

De las encuestas realizadas¹ a los dos principales organismos promotores de vivienda en la ciudad de Querétaro se obtuvo la siguiente información:

Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).— Se constituye como un organismo de "solidaridad social" para los trabajadores tanto sindicalizados como de confianza, que obtiene sus ingresos básicamente de las aportaciones patronales (5%) a favor de los trabajadores, así como por subsidios gubernamentales.

Este organismo inicia sus actividades en la ciudad de Querétaro en 1973 con el objeto de "dotar a los trabajadores de una vivienda cómoda, barata y digna". Los terrenos en donde construye el Instituto se compran a particulares o al gobierno del Estado, los cuales deben cumplir ciertos requisitos como: factibilidad de servicios (agua, drenaje, electricidad, etc.), comunicaciones, fuentes de empleo; es decir, se elabora un expediente del terreno por parte del Instituto en el cual se evalúan los requisitos anteriores así como topografía, mecánica de suelos, costo de construcción de la vivienda; de esta forma quedan fuera los

¹ Ver anexo metodológico.

terrenos con algún tipo de afecciones. También de esta manera se realiza la selección de nuevas áreas a adquirir para desarrollos futuros cuando están por agotarse las reservas territoriales.

La oferta de terrenos es muy constante, sin embargo el 80% de estas ofertas son desechadas por problemas de gravámenes o por localizarse fuera de la mancha urbana (los planes de desarrollo urbano a pesar de estar de acuerdo o no influyen en la ubicación de las unidades habitacionales).

En promedio se construyen entre 1 500 y 1 600 viviendas al año en Querétaro y San Juan del Río; estas viviendas están dirigidas para los trabajadores (según se nos informó, con un salario incluso menor al mínimo).

En general, las características de la vivienda construida con créditos del INFONAVIT son:

- 1) Casa unifamiliar: 2 recámaras, sala-comedor, cocina, baño, patio de servicio y una pequeña área verde; cabe mencionar que estas viviendas son construidas con muros de retén para una futura ampliación o construcción.
- 2) Condominio: 3 recámaras, sala-comedor (con dimensiones menores a la de las casas unifamiliares), gas estacionario, medio closet y zotehuela. Para la asignación de este tipo de vivienda el Instituto se enfrenta ante la resistencia de la gente a ocupar un edificio en condominio, siendo ésta la tendencia del organismo para optimizar el uso de la tierra y los costos de construcción.

Los requisitos necesarios para obtener crédito del INFONAVIT son: a) tener dependientes económicos; b) relación laboral; c) presentar una carta de no propiedad; y d) antigüedad mínima de 2 años cotizando al INFONAVIT.

De acuerdo a su salario y al número de personas que forman su familia y dependen económicamente del trabajador, le es asignada una vivienda. Asimismo, los abonos del crédito le son descontados por el patrón y serán el 20% del salario integrado que el trabajador percibe, siendo que el plazo para pagar el crédito no puede ser superior a 20 años.

Para la ciudad de Querétaro es a partir de 1985 cuando aumenta considerablemente (se duplicó) la construcción y demanda de vivienda. Cabe mencionar, que las obras de urbanización de los terrenos donde construye el INFONAVIT son realizadas por contratistas particulares, así como también contrata diseñadores particulares tanto del aspecto urbano como de las viviendas. La construcción de las viviendas, también es llevada a cabo por medio de contratistas particulares, ya que el INFONAVIT no construye sino que solamente otorga créditos, verifica el control de la obra, costo, presupuesto, diseño y proyectos. Finalmente, al entregar una unidad habitacional el Instituto hace del conocimiento de los condóminos sus derechos y obligaciones de esta forma deben constituir un comité de colonos para el mejor funcionamiento y mantenimiento de la unidad habitacional.

La Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI).— Este organismo, surge por decreto el 22 de julio de 1982, cuando se liquida al INDECO que era un organismo federal.

Para la construcción de la vivienda COMEVI obtiene el financiamiento principalmente del Fideicomiso de Habitaciones Populares (FONHAPO) y de instituciones bancarias como EANCOMER y BANAMEX. Los terrenos en los que actualmente construyen desarrollos habitacionales ya habían sido adquiridos anteriormente por INDECO, también se obtienen por compra a particulares y por medio de expropiación de terrenos con vocación habitacional. Actualmente, se han agotado las reservas territoriales con que contaba el INDECO, por lo cual la actual administración tendrá que crear sus propias reservas.

La cantidad y lugar de construcción de las viviendas por parte de la Comisión depende de cada administración. Siendo que a partir del sismo en la Ciudad de México en 1985, aumentó considerablemente la demanda de vivienda por parte de este organismo. Aproximadamente, entre 1970 y 1990 se han construido 10,000 viviendas en el Estado de las cuales más del 90% se concentraron en la ciudad de Querétaro.

Por otra parte se nos informó que COMEVI dirige la construcción de vivienda para todo tipo de estratos socioeconómicos; siendo en su mayoría de tipo popular y en mínima proporción de tipo

residencial. Las características de la vivienda más común es la de la "vivienda progresiva" con 2 recámaras, sala-comedor, cocina y baño. Las condiciones en que es entregada la vivienda son: losa, cimentación y piso firme con perspectiva para futura construcción en la planta alta.

Los requisitos que son necesarios para la obtención de un crédito COMEVI son: 1) ser jefe de familia; 2) no poseer propiedades; y 3) trabajar y vivir en la zona. Las obras de urbanización de los terrenos en donde construye la Comisión son realizadas a través de un contratista así como por el gobierno del Estado. El diseño de la vivienda es realizada por COMEVI, y la construcción sólo es supervisada ya que la realiza un contratista.

Cabe mencionar, que COMEVI es un organismo estatal que trabaja en comunidades rurales, urbanas y suburbanas y por tanto en algunos casos se promueve la autoconstrucción. Las localidades rurales en las que trabaja la Comisión se localizan en los municipios de Amecalco, Cadereyta, Ezequiel Montes, Peñamilier y Toluán. Como comunidades suburbanas trabaja en El Pedregoso en San Juan del Río y en San Pedrito Peñuelas en Querétaro. Naturalmente, los desarrollos habitacionales en comunidades urbanas se localizan en su mayoría en el municipio de Querétaro (Mariano de las Casas, San Roque, Santa Rosa Jáuregui, San Antonio de la Punta, Carrillo Puerto, Azteca, Lázaro Cárdenas, San Pablo y Solidaridad); en su mayoría localizadas dentro de la mancha urbana de la ciudad.

Como conclusión de este apartado tenemos que con los programas públicos de vivienda, en los que el gobierno actúa como agente financiero y promotor, además de la búsqueda de legitimación y consenso, se establece el control de las organizaciones de adjudicatarios o condóminos, y su supeditación sistemática a los intereses del gobierno y del partido oficial; y, en algunos casos, se intenta directamente contrarrestar y desarticular las organizaciones urbano-populares independientes.

3. El Estado y las organizaciones populares.- Con el objeto de conocer cuáles son los nexos del Estado con las organizaciones populares en la ciudad de Querétaro, se aplicó una encuesta a la presidenta^{1*} del Frente Estatal de Colonos, Inquilinos y Condominios del Estado de Querétaro (FECICEQ) que actualmente constituye la principal organización que agrupa a más de 40 colonias populares en el municipio de Querétaro, sirviendo como enlace entre las organizaciones populares y el partido oficial.

La FECICEQ se constituye como una organización "democrática" dentro del movimiento UNE = ciudadanos en movimiento (antes CNOP) y que junto con la Federación Estatal de Colonos e Inquilinos de Querétaro agrupan al 90% de los comités de colonos existentes en la ciudad de Querétaro.

Actualmente, UNE= ciudadanos en movimiento agrupa a cinco

^{1*} La señora Cipactli Padilla Padilla que es además presidenta del Comité de Colonos de Peñuelas.

movimientos del sector popular: Movimiento Urbano, Movimiento Gremial, Movimiento de Profesionistas y Técnicos, Movimiento Ciudadano y Movimiento Sindical.

El objetivo principal de dichas organizaciones es según su presidenta "la gestión social a nivel federal, estatal y municipal para la solicitud de obras de urbanización, vivienda, apoyo de despensas, servicios médico y jurídico, apoyo a actividades recreativas y culturales, así como de orientación en diferentes temas a los padres de familia y a la juventud en general".

Dentro del sector popular el movimiento UNE, constituye uno de los sectores más fuertes del PRI. En cuanto al mecanismo de elección del Frente Estatal, éste es elegido directamente por los presidentes de los comités de colonos que agrupan en total a 113 colonias¹⁷ en todo el Estado, de las cuales 43 corresponden al municipio de Querétaro. No obstante, los comités de colonos constituyen asociaciones civiles independientes de UNE.

Respecto a la existencia de organizaciones populares urbanas que no se encuentran afiliadas al movimiento, y por tanto al partido oficial, se nos informó que sólo cuatro organizaciones son independientes:

1) Colonias Unidas de la Delegación Félix Osores, de la cual es

¹⁷ Tanto colonias de origen ejidal como de pequeña propiedad.

presidente el Sr. José Luis Pérez Martínez^{1*}.

2) Unión de Colonias Populares - UCP.

3) Federación de Colonias Obreras (perteneciente a la CTM) - FCO.

4) Frente Estatal Urbano (afiliado al Frente Cardenista) - FEU.

La estructura de la organización (del FECICEQ) consta de una presidencia, ocupada por la Sra. Cipactli Padilla, un Secretario General (José Hernández C.); Secretario de Organización (José L. Pérez M.); Secretario de Bienestar Social (Ma. Elena Lara H.); así como por 35 secretarías más, siendo uno de los requisitos indispensables para pertenecer a la directiva de la organización, ser dirigente de alguna colonia, es decir, contar con alguna base de apoyo social.

En cuanto a los compromisos de la organización con el Estado se nos manifestó: "no existe un compromiso específico ya que goza de autonomía y sus únicos objetivos son: solucionar la problemática de las colonias y servir de vínculo entre el gobierno y las clases populares". No obstante esto, los dirigentes tanto de la organización como de los comités de colonos tienen que estar afiliados al partido.

^{1*} Dicha información resulta un poco confusa ya que este señor es también, presidente del Comité de Colonos de Loma Bonita que está adherido al Frente.

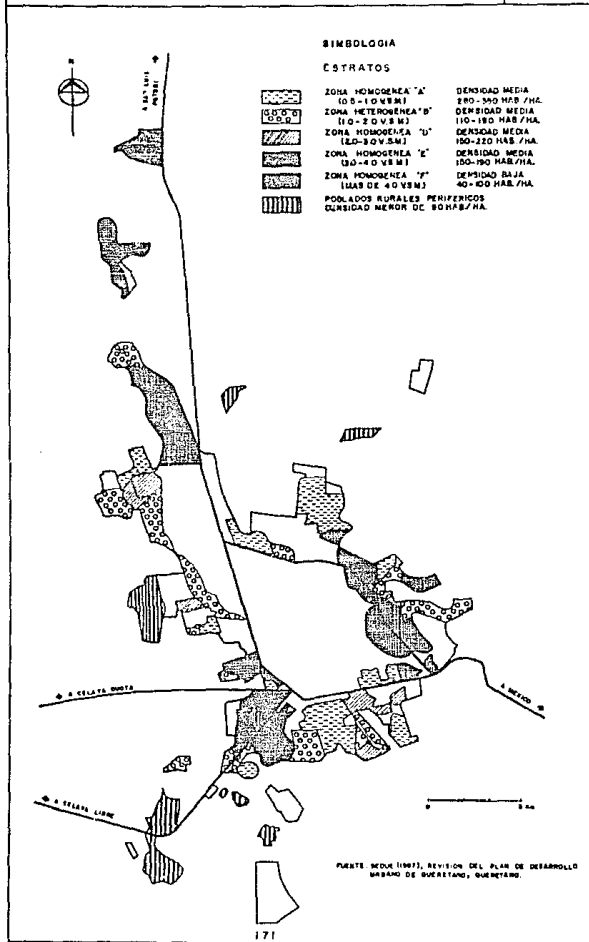
D. La conformación del espacio urbano.

Como resultado de las acciones de los agentes considerados en la estructuración del espacio urbano, tenemos un espacio heterogéneo desde el punto de vista económico y social, que se manifiesta mediante la segregación socio-espacial de la población que se distribuye de manera diferenciada en cuanto a niveles de ingreso (mapa 7), servicios, calidad de la vivienda, etc.. Por un lado mientras las áreas residenciales para sectores de ingresos altos son dotadas de servicios antes de ser ocupadas, los asentamientos para sectores de bajos ingresos han tenido que esperar varios años antes de comenzar a ser dotadas, en tanto, la calidad de los servicios por sectores de la ciudad está en función del estatus socioeconómico. Dichos contrastes reflejan la conjugación de factores económicos, políticos y sociales que se expresan mediante las formas de apropiación y utilización del espacio en donde los precios del suelo están determinados por la localización, el nivel de consolidación de servicios y el prestigio del asentamiento.

Partimos del hecho de que el Estado desempeña el papel de mediador frente a las clases sociales urbanas con el propósito de mantener el "orden" y el "control" político de la ciudad, es decir, impone su propia dominación y la de las clases que representa. "Desde esta perspectiva el espacio se convierte en instrumento para el ejercicio del poder, expresa la jerarquía existente en la

ESTRATOS SOCIO-ECONOMICOS POR NIVELES
DE INGRESO
ZONA DE CRECIMIENTO 1970-1990

MAPA 7



estructura social y política contribuyendo a la reproducción social" (Lezama, 1990:38).

Dicha acción del Estado trata de "compatibilizar" los intereses y las necesidades de las clases sociales urbanas; por un lado, los intereses del capital por obtener una ganancia en torno a las operaciones inmobiliarias y por otra, la necesidad de la población por acceder a una vivienda donde habitar, de esta manera es que "el acceso diferenciado de los grupos sociales al espacio urbano y a los medios de consumo colectivo, están íntimamente ligados a la problemática del suelo urbano y dependen de las prácticas de los agentes inmobiliarios capitalistas, de las políticas del Estado y de las iniciativas o respuestas de los sectores populares" (Schteingart, 1982:8).

Dentro de este contexto, el principal elemento en la configuración territorial de la ciudad lo constituye la tierra por ser esta, la base del mercado inmobiliario en el que intervienen propietarios, fraccionadores y constructores que participan en la conformación de la estructura urbana así como en la apropiación de la renta de la tierra; siendo que el proceso de distribución del suelo constituye un elemento importante de la economía urbana y en el mercado de la tierra en donde los promotores privados se benefician de la adquisición de terrenos con las mejores condiciones físicas y de localización, mientras que los sectores de escasos ingresos ocupan las tierras de bajo valor, en las que por

sus características de topografía y accesibilidad resulta aún más difícil la introducción de los servicios.

Particularmente para la ciudad de Querétaro, tenemos que los Promotores Inmobiliarios Privados junto con el capital financiero e industrial desde un principio se beneficiaron de las facilidades otorgadas por parte del Estado que con el objeto de "impulsar" el desarrollo industrial de la ciudad, dotó de la infraestructura necesaria para la producción industrial, exentó de impuestos a las empresas e impulsó la creación de parques industriales. Dichas acciones dieron lugar al surgimiento del mercado inmobiliario "formal" en mayor escala, situación que inmediatamente fue aprovechada por los principales consorcios constructores e inmobiliarios de la ciudad (el grupo ICA, Casas Modernas y BANAMEX). Actualmente, el grupo ICA continúa manteniendo la hegemonía en cuanto a operaciones inmobiliarias se refiere dentro de la ciudad de Querétaro, ya que además de ser la empresa con mayor antigüedad es de las pocas que cuenta aún con reservas territoriales (185 ha.) para futuros desarrollos, siendo que la compra anticipada de la tierra constituye una operación de tipo especulativo que tiene por objeto moderar, en cierta medida, el obstáculo que opone la tierra a la acumulación de capital (Schteingart, 1979:461) ya que no constituye una mercancía reproducible por el capital. Por otra parte, debido al encarecimiento de los precios del suelo y de la construcción, la mayoría de las empresas inmobiliarias que actualmente operan en la ciudad de Querétaro

muestran cierta preferencia hacia la construcción, arrendamiento y venta de oficinas y locales comerciales como resultado de la terciarización de la economía local, es decir, sus intereses están en función de las expectativas por obtener mayores ganancias y no en función de las necesidades de la población; no obstante, se promueven desarrollos habitacionales principalmente para sectores medio-altos y altos.

Frente a esta situación de encarecimiento de la tierra y vivienda se ha venido conformando una periferia segregada que rebasa los límites de la ciudad y que involucra procesos con mayor contenido social y político, siendo una de las principales funciones de estas áreas la de reproducir la fuerza de trabajo; ya que las áreas de asentamientos ilegales están canalizadas en direcciones que no amenazan directamente las áreas residenciales de los grupos de élite y aportan indirectamente beneficios considerables a estos últimos, especialmente bajo la forma de mano de obra barata y servicios (Gilbert y Ward, 1987). En estos asentamientos los pobladores han adquirido tierra principalmente a través de procesos ilegales (en su mayoría compra-venta de terrenos ejidales) no obstante, la no legalidad de este proceso, el Estado está involucrado íntegramente con ellos al "vigilar" y a veces distribuir la tierra ya que en las colonias donde se fraccionaron terrenos ejidales el Estado participó directamente mediante dependencias públicas. Dichas acciones del Estado son esenciales para mantener la estabilidad en un ambiente socioeconómico donde

los pobres claramente se benefician en forma limitada del crecimiento económico (Gilbert y Ward, 1987:122). Mientras tanto los dirigentes de las organizaciones y los fraccionadores desempeñan el rol de agente clave en la preservación del sistema económico y político prevaleciente, mediante la creación de organizaciones (como la FECICQ) sin representatividad y supeditadas a dirigentes que no siempre responden a los intereses de los colonos y que operan marginándolos de la toma de decisiones, controlando así el surgimiento de organizaciones más combativas que representen sus auténticas demandas.

Con lo cual la función de la intervención de los líderes se dirige hacia la subordinación y el "control" de los colonos a favor (o por lo menos no en contra) del sistema establecido y en algunos casos, como se pudo constatar, los líderes o dirigentes de las organizaciones populares utilizan su posición para insertarse como funcionarios en la estructura de poder vigente mediante la utilización de los colonos en cuanto masa de maniobra y de votantes en apoyo al gobierno y, así mismo, la integración formal de las organizaciones de colonos en el partido teniéndose como resultado la defensa del sistema de relaciones sociales y políticas dominantes (Ramírez, 1990). Es así que "el modo de organización específico de los poderes locales, que reflejan a la escala de la ciudad las relaciones de fuerza nacionales organizadas en torno al PRI, ha permitido la multiplicación de las instancias de legitimación del crecimiento urbano. Por otra parte, la imbricación entre las

instancias políticas locales y los medios interesados en la promoción y la especulación urbana hace posible la existencia de una brecha importante entre las normas y la realidad del crecimiento urbano" (Mele, 1989:308).

CONCLUSIONES

- Las modalidades de producción y acceso al espacio urbano, son resultado de la lógica capitalista y de las desigualdades sociales que esta genera, en donde la distribución diferenciada y segregada por sectores socioeconómicos de la ciudad son resultado de las acciones de diversos agentes sociales promotores del crecimiento urbano, que especulan con la tierra, encareciéndola e impidiendo con ello que amplios sectores de la población dispongan de ese bien de consumo necesario, constituyendo la valorización del suelo un elemento fundamental del proceso de urbanización, y el eje en torno al cual se desarrollan las acciones de los agentes que controlan la tierra.

- El conocimiento de las pautas generales y de las modalidades que adopta el proceso de urbanización no puede ser entendido en su totalidad si no se parte de un contexto más amplio en el que se consideren las condicionantes de los sistemas socioeconómicos y políticos a nivel mundial, así como su incidencia a nivel nacional y regional, para así poder abordar el ámbito local como parte de una totalidad indivisible.

- La urbanización reciente que ha experimentado la ciudad de Querétaro se llevó a cabo en un primer momento o etapa mediante la creación de fraccionamientos industriales y residenciales para clases medias y altas y posteriormente, mediante la incorporación de terrenos ejidales suburbanos para sectores de bajos ingresos. En algunos casos dicha urbanización ha rebasado los límites del área urbana, dependiendo de los tipos de propiedad de la tierra, así como de los procesos de especulación.

- El desarrollo de fraccionamientos industriales y residenciales para clases medias y altas se han ubicado principalmente al norponiente y oriente de la ciudad, desde la primera etapa de expansión significativa (principalmente en la década de los setenta) constituyendo una importante zona de crecimiento de la ciudad, mientras que en una segunda etapa (80-90) cobraron mayor importancia las expansiones sobre terrenos ejidales hacia el norte y sur de la ciudad, en donde se ha asentado población de bajos ingresos, de esta forma se puede establecer una importante relación entre el nivel socioeconómico de la población y el tipo de tenencia de la tierra existente por sectores de la ciudad.

- La actividad de los Promotores Inmobiliarios Privados en la ciudad de Querétaro cambió de la década de los setenta en las que algunos promotores tuvieron acceso a grandes extensiones de tierra

rural, a la década de los ochenta como resultado de la "estabilización" del desarrollo industrial y la disminución del ritmo del crecimiento urbano, así como por la terciarización de la economía local, enfocando actualmente sus actividades hacia el sector terciario principalmente, disminuyendo su participación en cuanto a la incorporación de tierra urbanizable y a la realización de actividades ligadas directamente con el sector industrial.

- La urbanización popular en la ciudad ha cobrado mayor importancia con respecto a décadas anteriores, haciéndose cada vez más evidentes las desigualdades por sectores de la ciudad en cuanto a la calidad de la vivienda y la cobertura de servicios urbanos, mostrando así la incapacidad del sistema socioeconómico y político vigentes para satisfacer las necesidades de las mayorías urbanas. Paralelamente, la gestión y lucha urbana de los sectores populares y sus organizaciones han ido en aumento, no obstante, el sistema político local ha logrado mantener a las organizaciones y a los movimientos populares dentro de sus instituciones políticas.

- El papel del Estado frente al sector empresarial y a las casas populares, continúa siendo el de medfador, sin embargo, sus políticas y acciones se van modificando junto con las coyunturas económicas y políticas, así como sus mecanismos de control sobre los sectores populares, los cuales cada vez más reclaman mejores

condiciones de vida, que al parecer, con las tendencias actuales de internacionalización y privatización de la economía se verán aún más afectadas, presentándose así una mayor polarización del espacio tanto a nivel regional como local, ante la cual el Estado deberá buscar nuevas formas de concertación y negociación, así como de control político de los sectores urbanos más desfavorecidos y mayoritarios sobre los cuales recae el mayor peso de los efectos regresivos de la crisis económica actual.

- Los procesos de producción del espacio urbano de la ciudad de Querétaro son similares a los de las grandes urbes en cuanto a las modalidades de acceso a la tierra se refiere, no obstante, difiere de estas últimas respecto a la magnitud de los problemas que su crecimiento genera, el nivel de politización de los sectores populares, los rasgos particulares del sistema político local, así como la posición y fuerza de los agentes involucrados en cada proceso de producción del espacio.

A N E X O M E T O D O L O G I C O

ENCUESTA PARA DIRIGENTES DE GRUPOS POPULARES

I. ANTECEDENTES

- 1.- Cuándo surgió el asentamiento?
- 2.- Cómo surgió?
- 3.- Fué invasión o alguien les vendió el terreno? (si fué invasión pasar a la pregunta 7)
- 4.- Quién les vendió?
- 5.- La persona que vendió contaba con el apoyo de algún partido o funcionario de gobierno? cuál?
- 6.- Hubo un líder o dirigente en la ocupación?
- 7.- El dirigente o líder contaba con el apoyo de algún partido o funcionario de gobierno?
- 8.- Cuáles fueron las condiciones para formar parte del asentamiento?
- 9.- Necesitaban pertenecer a alguna organización específica o partido político?

II. SITUACION ACTUAL

- 10.- Existe alguna organización de colonos?
- 11.- Cómo se formó dicha organización?
- 12.-Cuál es el objetivo de la organización?
- 13.- Tiene la organización vínculos con algún partido político?
- 14.- De qué forma se organizan (ron) para iniciar los trámites de regularización de sus terronos?
- 15.- Cómo se organizan para la introducción de servicios como agua, drenaje, luz, pavimento, etc.?
- 16.- Qué dependencias de gobierno han intervenido en su asentamiento?
- 17.- Cómo han intervenido dichas dependencias?
- 18.- Los han beneficiado?
- 19.- Cómo considera que se encuentra actualmente su asentamiento?
- 20.- Qué avances han tenido en cuanto a la regularización de la tenencia de la tierra y dotación de servicios públicos?

ENCUESTA PARA PROMOTORES PRIVADOS

- 1.- Cuál es la razón social de la empresa?
- 2.- Cuándo inició sus operaciones?
- 3.- En qué ámbito realiza sus operaciones?
Local ()
Regional ()
Nacional ()
- 4.- Cuenta con capital propio la empresa?
- 5.- Qué procedencia tiene el capital con el que realiza sus operaciones?
Local ()
Regional ()
Nacional ()
- 6.- Si no cuenta con capital propio, de dónde obtienen el financiamiento para sus operaciones?
- 7.- Qué tipo de actividad realizan y para que estratos socioeconómicos?
- 8.- En cuál(es) de las siguientes fases de promoción participa?
a) compra-venta de terrenos
b) trámite de crédito
c) construcción de vivienda
d) venta de vivienda
e) todas las anteriores
f) otra
- 9.- Ha habido cambio en sus actividades en los últimos 20 años?
- 10.- Su actividad la realizan con particulares y/u organismos públicos, si es con ambos que porcentaje para cada uno.
- 11.- Cómo adquirieron los terrenos que venden o donde construyen, y qué tipo de tenencia de la tierra tenían?
- 12.- Venden más lotes sin construcción o lotes construidos, si es ambos que porcentaje para cada uno?
- 13.- Cuentan con reservas territoriales (cuántas hectáreas)?
- 14.- Hay cambios notorios en el volumen de la producción y venta de terrenos y viviendas, si es así a qué lo atribuye?
- 15.- Recibe apoyo financiero, fiscal o de otro tipo de instituciones públicas para el desarrollo de su actividad?

- 16.- Quién realiza las obras de urbanización de los terrenos en donde construye?
- 17.- Ha trabajado para el INFONAVIT ó CCMEVI, cómo lo ha resultado, que problemas ha tenido?
- 18.- Cuáles han sido de acuerdo a su experiencia los impactos de algunos planes del Estado (planes de desarrollo urbano) sobre las operaciones que realiza?

ENCUESTA PARA HABITANTES DE LAS COLONIAS

I. CARACTERISTICAS DEL COLONO.

1.- Lugar de residencia anterior ?

Estado _____ Colonia _____

2.- Cuánto tiempo tiene de vivir en esta colonia ?

II. SITUACION LEGAL DE LA PROPIEDAD.

3.- Cómo obtuvo su vivienda o lote actual ?

Lote Vivienda Año

- a) por compra a ejidatario
- b) por traspaso
- c) por invasión
- d) compré a fraccionador
- e) otro, especifique

4.- La persona o líder que le vendió contaba con el apoyo de algún partido o funcionario de gobierno?

5.- Actualmente cuenta con papeles de propiedad?

si () no ()

6.- Su vivienda es:

- a) propia
- b) rentada
- c) prestada
- d) la cuida
- e) la comparte
- f) la invadió
- g) otro

7.- Cuál es la situación actual de su lote?

- a) expropiado
- b) en proceso de regularización
- c) regularizado
- e) irregular

8.- Qué condiciones o requisitos tuvieron que cubrir para formar parte del asentamiento?

9.- De qué forma se organizan para iniciar los trámites de regularización de sus terrenos?

10.- Cómo se ha llevado a cabo la introducción de servicios?

	los colonos	el municipio	ambos	otro
agua	_____	_____	_____	_____
drenaje	_____	_____	_____	_____
urbanización	_____	_____	_____	_____
luz	_____	_____	_____	_____

11.- Existe algún líder u organización de colonos, cuál?

- 12.- Cómo se formó dicha organización?
- 13.- Cuál es el objetivo o función de la organización de colonos?
- 14.- Participa usted en esa organización, cómo?
- 15.- Mantiene la organización vínculos con algún partido o representante político ?
- 16.- El gobierno por medio del Programa Nacional de Solidaridad los ha ayudado, cómo?
- 17.- Qué dependencias de gobierno han intervenido en su asentamiento?
- 18.- Los han beneficiado?
- 19.- Cómo considera que se encuentra actualmente su asentamiento?

ENCUESTA PARA PROMOTORES DEL ESTADO

- 1.- Cuándo inició su actividad en la ciudad de Querétaro?
- 2.- De dónde obtienen el financiamiento para la construcción de la vivienda?
- 3.- Cómo adquieren los terrenos en donde construyen y qué tipo de tenencia de la tierra tenían?
- 4.- Cuentan con reservas territoriales, dónde y cuántas hectáreas?
- 5.- Cuántas viviendas producen al año y en qué lugar?
- 6.- Para qué estratos socioeconómicos están destinadas?
- 7.- Qué características tienen las viviendas?
- 8.- Cuáles son los requisitos necesarios para la obtención del crédito?
- 9.- Ha habido cambios en el volumen de producción de la vivienda?
- 10.- Quién realiza las obras de urbanización de los terrenos en donde construyen?
- 11.- Quién realiza la construcción y diseño de las viviendas?
- 12.- El PRONASOL ha influido en su actividad?
- 13.- Cómo se realiza el otorgamiento de las viviendas del PRONASOL?

ENCUESTA PARA EL FECICEQ

- 1.- Cuántas organizaciones de carácter urbano existen en la ciudad de Querétaro?
- 2.- Cuáles son?
- 3.- Qué objetivos persiguen dichas organizaciones?
- 4.- Cuáles son sus principales reivindicaciones?
- 5.- En qué forma se vinculan al partido?
- 6.- Cuáles son las organizaciones más activas?
- 7.- Existen organizaciones populares urbanas que no estén adheridas al FECICEQ, cuáles?
- 8.- Quiénes son los dirigentes de las organizaciones más activas?
- 9.- Qué compromiso tienen dichas organizaciones con el Estado?
- 10.- Qué compromiso tiene el Estado con las organizaciones?
- 11.- Qué fines persigue el frente y ¿qué cuando se instituyó en la ciudad de Querétaro?

A N E X O E S T A D I S T I C O

FRACCIONAMIENTOS DE LA CIUDAD DE QUERETARO

1970-1979

FRACCIONAMIENTO	FECHA	No. DE LOTES	SUPERFICIE VENDIBLE (M2)	SUPERFICIE TOTAL (M2)	PROPIETARIO
1.- ALAMOS SECCION JARDIN					
2.- LOS GANITOS 1/	1970	259	151,915	187,414	BANCO INTERCONTINENTAL INMOBILIARIO
3.- COLINAS DEL PARQUE 1/	1970	71	78,586	100,382	BANCO INTERCONTINENTAL INMOBILIARIO
4.- CONCEPCION ESTRADA DE URQUIZA	1970	30	6,077	7,427	CONCEPCION ESTRADA URQUIZA
5.- CONCEPCION RUIZ DE B.	1970	20	3,982	5,123	CONCEPCION RUIZ DE BUSTAMANTE
6.- DILIGENCIAS	1970	71	17,768	22,360	CARMEN SEPTIEN VDA. DE SOTO
7.- LAS RISAS	1970	169	27,177	33,791	CASAS MODERNAS
8.- LOS FRESNOS 2/	1970	294	44,216	62,738	CASAS MODERNAS
9.- MANSIONES DEL VALLE	1970			178,169	ALFREDO SÁENZ NAJARI
10.- MERCURIO 2/	1970	191	3,676	43,035	CASAS MODERNAS
11.- SANTA ANA 2/	1970	50	6,219	8,613	CASAS MODERNAS
12.- UNIDAD HABITACIONAL MODERNA	1970	119	17,322	24,470	RA. DOLORES ALCOCER
13.- VISTA HERMOSA	1970			141,616	JORGE PERRUSQUITA ALCOCER
14.- COLONIA INDUSTRIAL 2/	1971	399	49,725	65,600	CASAS MODERNAS
15.- CONCORDIA	1971	104	16,084	20,874	DR. ESTEBAN PAULIN STADE
16.- LAS PALMAS 1a SECCION	1971	431	55,650	91,800	THESSAVIT
17.- LAS PALMAS 2a SECCION	1971	330	22,754	42,544	THESSAVIT
18.- ORQUIDEAS	1971	11	11,568	11,930	JOSEFINA SIURBO DE LARRACOECHA
19.- RETABLO	1971	288	35,206	52,554	SOCIAL INMOBILIARIA, S.A.
20.- RINCONADA SAN ANDRES 2/	1971	30	3,659	5,532	CASAS MODERNAS
21.- AUGUSTO GUERRERO CASTRO	1972	23	3,111	4,307	AUGUSTO GUERRERO CASTRO
22.- BUENACRATA	1972	212	71,230	110,565	GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO
23.- CIUDAD SATELITE	1972			1,255,478	PROMOTORA QUERETARO, S.A.
24.- FRACCIONAMIENTO ESTRELLA 2/	1972	332	61,743	89,464	CASAS MODERNAS
25.- SAN ANGELO 2/	1972	144	47,824	59,920	CASAS MODERNAS
26.- VALLE ALAMEDA	1972	363	47,911	78,849	CASAS Y URBANIZACION DEL NORTE
27.- GONZALO MEHA R.	1973	17	2,355	3,662	GONZALO MEHA R.
28.- LAS DELICIAS	1973	17		35,331	CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES DE QUERETARO
29.- BRUJAS	1974	25	18,353	29,116	INMOBILIARIO ACUEDUCTO, S.A.
30.- VILLAS DEL MESON	1974			1,658,395	RAFAEL FENDIVIL TORRES
31.- BALCONES 1a SECCION 1/	1975	129	28,258	55,842	
32.- BALCONES 2a SECCION 1/	1975		39,631	71,731	
33.- CONSTITUYENTES 1/	1975	580	101,302	211,929	
34.- EL PORVENIR 2/	1975	138	8,108	25,654	JESUS RUIZ ORTIZ
35.- LA ERA 2/	1975	226	27,541	53,310	CASAS MODERNAS
36.- LAS ARSOLEDAS 1/	1975	690	284,665	637,746	
37.- LOS ALCANFORES 2/	1975	167	22,565	33,973	CASAS MODERNAS
38.- PASO DE LOS ARCOS 2/	1975	317	60,567	101,039	CASAS MODERNAS
39.- SAN ROQUE 2/	1975	45		8,459	CASAS MODERNAS
40.- VEINTIDOS DE SEPTIEMBRE	1975			150,000	SINTE, PROF. ANTONIO MOYA TOVAR
41.- VISTA ALEGRE	1975				JOSE LUIS SANCHEZ GARZA
42.- CRUZ DE FUEGO	1976	135	28,458	46,168	IGNACIO LARRACOECHA
43.- BELIZO DE LA ERA 2/	1976	197	27,159	37,478	PASCUAL ALCOCER VEGA
44.- RAQUET CLUB	1976	70	39,702	56,478	LUIS GERMAN TORRES LANDA
45.- RINCON DE FRAY JUAN	1976	51	15,810	24,155	JOSE LUIS URQUIZA ESTRADA
46.- CARRETAS 1/	1977	1127	316,254	485,409	BANCO INTERCONTINENTAL INMOBILIARIO
47.- ELVIRA JUAREZ MENDOZA	1977	40	5,292	9,812	ELVIRA JUAREZ MENDOZA
48.- LA REJA	1977	47	18,876		PROF. MANUEL BARRON OSORIO
49.- LAS HADAS	1977	359	6,869	86,493	LIC. ANTONIO PEREZ A. DE LA PERA
50.- LAS MISIONES	1977	213	43,042	82,858	CARMEN CABELLO DE SALGARA
51.- LOS CHABACANOS	1977			125,981	
52.- LOS MISTERIOS	1977	16	4,770	6,420	MARTHA URQUIZA FERNANDEZ DE J.
53.- PATHE 1a SECCION	1977	151	38,589	59,937	ING. JOSE GOYENECHE
54.- QUINTAS DEL MARQUEZ	1977	1353	272,000	671,409	LIC. DIGNISIO J. DE VELASCO POLLO
55.- SEÑORES ESQUEDA	1977	66	10,876	23,718	RA. GPE. ESQUEDA DE MENDOZA

FRACCIONAMIENTOS DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO

1970-1979

FRACCIONAMIENTO	FECHA	No. DE LOTES	SUPERFICIE VENDIBLE (M2)	SUPERFICIE TOTAL (M2)	PROPIETARIO
55.- ARSIELI GARRIDO RUBIO	1978	17			ARSIELI GARRIDO RUBIO
56.- BOSQUES DEL ACUEDUCTO	1978	251	68,060	92,000	PROMOCIONES HABITACIONALES, S.A.
57.- CALESA 1a SECCION	1978	224	32,894	65,030	ARR. FAUSTO TOMMASI COLONE
58.- CALESA 2a SECCION	1978	454	66,342	104,768	ARR. FAUSTO TOMMASI COLONE
59.- CENTRO ROL	1978	11	2,383	3,064	ING. LUIS ROBERTO GALVAN GALVAN
60.- EL CARRIZAL	1978	110	33,050	48,025	HERNESTO GOMEZ HERNANDEZ
61.- EL CORTIJO	1978	73	13,500	22,187	CARLOS MORALES BOYSELLE
62.- EL ENCUERO 2/	1978	533	80,145	130,321	JESUS RUIZ ORTIZ
63.- GALAXIA	1978	107	74,537	116,021	ROBERTO LINARES FRANCO
64.- LA FLORIDA	1978	303	39,796	68,443	OSCAR VILLASECA MARTINEZ
65.- LAS ARBOLEDAS	1978	150	22,808	30,653	EUGENIO ORTIZ AZEVEDO
66.- LAS CAMPANAS	1978	51	12,053	18,829	SARA GARCIA DE FERNANDEZ
67.- LAS PLAZAS	1978	634	112,494	117,899	FRANCISCO DE LOS RIOS
68.- LOMA DORADA	1978	604	310,000	523,706	EUGENIO URQUIZA JAUREQUI
69.- LOMAS CARRETERAS	1978	1018	335,184	417,263	ING. EUGENIO URQUIZA J.
70.- LOS EUCALIPTOS	1978	49	3,493	5,157	
71.- LOS MOLINOS	1978	60	83,357	118,121	YOLANDA DANIEL PORTILLO
72.- MA. ELENA DE LA ISLA DE VICENTE	1978	10		1,825	MA. ELENA DE LA ISLA DE VICENTE
73.- PRADOS EL MIRADOR 2/	1978	583	91,041	177,302	C.P. JORGE E. GOMEZ ESCOBAR
74.- SAN ANTONIO DE QUERETARO	1978	206	29,152	48,207	ANTONIO MATA MUÑOZ
75.- SAN JOSE IMA	1978	21	3,978	5,406	JUAN JOSE PACHECO ORSUA
76.- SANTIAGO	1978			70,281	SARA GARCIA DE FERNANDEZ
77.- VILLAS DEL SUR	1978			38,838	JESUS RUIZ ORTIZ
78.- COLINAS DEL CIMATARIO	1979	2999	749,412	1,130,768	LIC. ALVARO CAMPOS GONZALEZ
79.- FEDERACION DE COMERCIANTES	1979			17,000	FR. MERCED AGUILAR TREJO
80.- LA AUDIENCIA	1979		8,825	14,067	ING. MA. ELIDA MARTINEZ, (INDECO)
81.- LAS PERAS	1979	124	13,658	23,394	FRANCISCO GONZALEZ PEREZ
82.- LOS PINOS	1979	40	8,442	8,745	LUCEÑO, MA. EUGENIA Y ROCIO ORTEGA
83.- NIÑO DE PRAGA	1979			56,701	ING. JAIME GONZALEZ DE COSIO
84.- PLAZA DEL SOL	1979			453,180	INTEMBLES Y BESARROLLOS
85.- PRADOS DE LA CAPILLA	1979	334	49,639	77,578	CARMEN ALCOBER VEA, DE GARCIA J.
86.- SAN JOSE	1979	58	9,009	25,130	MA. DOLORES SORIA YEGA DE GUEVARA

T O T A L:

19537

4,402,279

11,727,657

NOTAS: 1/ Fraccionamientos de ICA (Ingenieros Civiles Asociados).
2/ Fraccionamientos de Casas Modernas.

FUENTE: García Purita Beatriz, La actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro: 1960-1982, UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, Cuaderno de Investigación Social No. 17, México, 1988. pp. 70-75

FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS DE LA CIUDAD DE QUERETARO

1980-1990

FRACCIONAMIENTO	AÑO	No. DE LOTES	SUPERFICIE VEDIBLE (M2)	SUPERFICIE TOTAL (M2)	PROPIETARIO
1 ANGELES DE STA. ROSA, LOS	1980		652		BENJAMIN BODEA CASTILLO
2 ARROYO, RANCHO SAN	1980	282	32,357	60,087	COMISION ESTATAL DE VIVIENDA
3 BALAUSTRADAS	1980	302	63,730	92,802	CANFAMARIO, S.A. INMUEBLES
4 MAJITOS	1980				
5 DEPARTAMENTAL	1981	38	40,007	50,023	
6 GALINADAS	1981	3,208	140,256	201,768	1A SECC. JOSE ELIAS LOPEZ 2A SECC. CAROLINA M. VDA DE H.
7 CARABULLO	1981	277	25,274	41,020	INFRONAVIT
8 INSURGENTES	1981	865	70,021	177,205	MARTIN GONZALEZ IBARRA
9 LOMAS DEL PARQUES	1981	638	101,650	157,837	
10 MARIA, SANTA	1981	411	89,277	150,284	CONSTRUCTORA Y ORGANIZADORA DE QUERETARO, S.A.
11 MARQUES INFONAVIT	1981	1,061	104,017	189,332	INFRONAVIT
12 PROGRESO	1981	484	83,433	100,391	CASAS PEDERNAS DE QUERETARO, S.A.
13 BOLAROS DESARROLLO HABITACIONAL	1982	345	105,598	155,237	JARDINES DEL CANFAMARIO, S.A.
14 FRANCISCA LONCA BARRERA	1982				
15 GARCIA RAMOS FRANCISCO	1982	14	2,148	3,044	DR. GARCIA RAMOS FRANCISCO
16 GRANDES CROSTFELSA	1982	182	142,823	120,423	ILIC. ALBERTO FERNANDEZ RIVEROLL
17 PANORAMICO	1982	121	19,859	35,150	FRANCISCO UGALDE RIVERA (PROMOTOR)
18 PLAZAS DEL SOL 1a. SECC	1982	833	20,518	148,252	
19 CARRILLO PUERTO	1983	41	48,037	58,443	PARQUES Y SERVICIOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V.
20 CASAS LAS GEMAS	1983			24,480	
21 CERRITO COLOMBO	1983	2,319	82,038	142,259	INFRONAVIT
22 INEQUILIBRIO SECTOR	1983	170	18,004	20,852	ASOCIACION INEQUILIBRIO DE QRO.
23 ISABELA ESCOBEDO ROSAS	1983	17	2,288	3,454	ISABELA ESCOBEDO
24 JIMENEZ DE T. MARIA	1983	58	10,555	14,584	MARIA JIMENEZ DE T.
25 PERITAS, LAS	1983	84	7,937	11,243	JAVIER MARTINEZ F. (PROMOTOR)
26 ROLANDO NORIEGA	1983				
27 TANJUH INEQUILIBRIA	1983				
28 CECILIO FLORES B.	1984	81	8,100	11,479	CACILIO FLORES BRISERO
29 MIRADOR, EL	1984	558	57,333	60,259	INFRONAVIT
30 SANTA MONICA	1984	1,228	142,289	227,791	HERNANDES CAJON GONZALEZ
31 VILLAS DEL REFUGIO	1984				
32 VISTA BOBADA	1984				
33 ANTONIO DE LA PUNTA, SAN	1985				
34 HUERTAS EL CAMDEN	1985	70	71,913	85,770	LA ORGANIZADORA EL CAMDEN, S.A.
35 INDECO LOMAS DE CASA BLANCA	1985	502	84,233	102,000	INSTITUTO DE VIVIENDA INDECO
36 LAUREL, EL	1985	325	57,387	80,565	INEQUILIBRIA ALFA DE QUERETARO, S.A.
37 LUIS CABO FRADE	1985			200,000	
38 ROTAS ESTIBEL	1985				
39 OLVEKA, LOS	1985	105	20,000	24,431	DR. FLORENDO LOYOLA RODRIGUEZ
40 PRADOS DEL TECNOLOGICO	1985	144	18,327	34,539	INFRONAVIT USAMA LAS CAMPANAS, S.A.
41 RODANO PRIVADA	1985	29	6,382	7,861	
42 ROSARIO, EL	1985				
43 SAUCES, LOS	1985				
44 SEPTIEMBRE 22 DE	1985	2,204	208,075	400,000	INFRONAVIT
45 AZTECA I	1988				
46 LAZARO CARDENAS	1988	2,021	218,351	383,118	COMISION ESTATAL DE VIVIENDA
47 MENDOZA UGALDE M.	1988	17	3,728	4,787	MANUEL MENDOZA UGALDE
48 SERVIDOR AGUARDO	1988				
49 DR. CARLOS GONZALEZ DE C.	1987			75,000	
50 ISO. JAIME NARO	1987			75,000	
51 ING. VICENTE H. BORTINI	1987			75,000	
52 SAN AGUSTIN	1987	288	51,346	88,754	AGUSTIN VALERO SANTIILLAN

FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS DE LA CIUDAD DE QUERETARO
1980-1990

FRACCIONAMIENTO	AÑO	No. DE LOTES	SUPERFICIE VENDIBLE (M ²)	SUPERFICIE TOTAL (M ²)	PROPIETARIO
53 ANDRES URQUIZA P.	1980			57,000	
54 CONJUNTO HAB. POPULAR QUERENA	1980	221	54,629	75,609	INMOBILIARIA QUERENA, S.A.
55 CRUZ, LA	1980				
56 INMUEBLES Y DESARROLLOS HAB.	1980			100,000	
57 LA ERMITA	1980			300,000	
58 SAN AGUSTIN	1980	282	48,930	80,842	J. AGUSTIN VALERO SANTILLAN
59 SAN FRANCISCO	1980			1,568,000	
60 TINCER, EL	1980			883,000	
61 CARRIZAL AMPLIACION	1989	30	7,005	8,482	ARG. ARTURO GUTIERREZ ORTIZ
62 CLAUSTROS DEL PARQUE	1989	202	81,521	120,467	CLAUSTROS DEL PARQUE
63 EL ROCIO	1989				
64 JARAMILLO RUBEN	1989	315	76,258	113,676	JARAMILLO RUBEN
65 LAS TERESAS	1989				
66 LOMA LINDA	1989	445	54,812	80,078	FUTURO HABITACIONAL
67 MONTANA, LA	1989	40	62,895	75,293	INMOBILIARIA MONTANA, SA DE CV
68 PEDREGAL DE QUERETARO	1989	238	95,066	148,350	PEDREGAL DE QUERETARO, SA DE CV
69 TLACOTE EL BAJO	1989				
70 VILLAS DE ORIENTE	1989			59,000	
71 BARRIO DE LOS JUAMES (CARRILLO)	1990				
72 SANTA MONICA 2a. SECC.	1990				
T O T A L		21,251	2,606,337	7,605,407	

FUENTE: Obras Públicas del Estado de Querétaro, Expedientes de Fraccionamientos, 1991.

MUNICIPIO	POBLACION TOTAL			P. E. A.			SECTOR PRIMARIO			SECTOR SECUNDARIO			SECTOR TERCIARIO		
	1970	1960	1950	1970	1960	1950	1970	1960	1950	1970	1960	1950	1970	1960	1950
QUEZARÁN DE ASTEACA	485,523	955,501	1,438,733	25.4	30.3	23.4	48.1	29.0	17.91	21.7	25.8	37.28	23.2	24.8	41.76
1 AHALEO	24,526	30,389	48,353	25.7	28.6	24.3	77.9	89.9	63.13	7.2	8.7	18.43	11.1	7.8	18.32
2 AHUES, PIMAL DE	19,464	22,642	25,785	27.3	28.7	24.0	68.7	75.8	85.77	14.5	5.4	12.42	6.3	8.1	10.66
3 ARROYO SECO	19,403	11,969	13,112	30.1	28.6	22.2	81.9	75.1	83.86	5.7	8.1	15.83	8.5	7.0	19.22
4 CADEYTA DE PORTES	28,584	37,542	44,944	28.3	33.4	24.3	52.8	38.5	24.13	28.4	21.5	48.23	12.8	13.8	21.58
5 COLON	29,498	28,008	36,950	25.0	33.1	25.9	66.4	42.5	37.18	11.9	15.8	34.33	14.8	11.8	24.38
6 COBARRONDA	18,990	29,899	43,775	24.8	28.4	21.7	81.4	23.8	13.98	15.2	12.9	42.66	17.4	24.4	40.18
7 ESCOBAR DE MONTES	19,910	18,617	21,859	23.3	30.3	28.2	42.1	29.3	23.24	32.8	36.9	38.25	15.1	20.8	32.09
8 HUALTAPAN	14,237	17,183	24,106	22.7	31.1	23.8	75.0	57.4	49.57	4.6	11.5	23.34	8.4	6.2	18.35
9 HUALTAPAN DE TEXLA	13,374	15,682	17,446	27.8	24.5	23.8	81.8	86.3	33.29	4.9	10.0	15.22	7.7	10.9	23.79
10 HUALTAPAN DE TEXLA	12,502	13,188	15,924	23.4	22.4	22.5	58.4	52.1	13.41	5.1	26.3	41.73	7.7	6.5	11.46
11 HUALTAPAN DE TEXLA	20,519	28,563	38,659	23.0	28.0	25.8	72.4	47.2	21.58	18.2	27.8	38.61	11.3	15.1	24.80
12 HERRERA	11,077	13,965	18,155	22.5	22.4	31.7	58.3	59.0	21.58	23.9	24.9	38.76	17.5	10.8	15.51
13 PEÑUELLER	161,083	231,598	458,458	27.4	31.1	31.5	17.9	6.4	1.63	32.6	32.9	37.64	31.7	38.2	55.99
14 QUEZARÁN	11,253	21,978	365,593	29.1	31.9	32.9	4.9	2.0	4.22	36.1	37.8	35.22	51.4	43.9	60.77
15 SAN JUAN	5,385	5,432	6,229	26.2	26.0	22.0	48.7	48.3	17.33	32.9	27.9	17.33	11.4	14.7	19.99
16 SAN JUAN DEL RIO	53,639	81,620	123,555	25.5	33.1	29.2	51.6	27.0	13.63	18.1	24.0	47.59	23.5	23.7	36.86
17 TETIQUILAPAN	18,424	21,710	38,785	26.7	29.5	29.8	53.9	26.3	14.87	21.9	35.4	49.59	15.1	19.4	33.17
18 TOLLIPAN	11,947	15,912	17,950	25.3	28.7	21.3	87.1	49.5	28.08	11.5	20.4	45.73	14.9	17.8	25.40

FUENTES:

SIC-AGE, IX Censo General de Población 1970, México, 1973.
 IHEI-COMPO, X Censo General de Población y Vivienda 1960, México, 1968
 IHEI, XI Censo General de Población y Vivienda 1950, México, 1951.

MUNICIPIO	TOTAL DE VIVIENDAS			VIVIENDAS PROPIAS			CON AGUA		
	1970	1980	1990	1970	1980	1990	1970	1980	1990
QUERETARO DE ARZAGA	80,870	159,198	272,855	76.1	76.9	82.6	51.7	65.4	77.4
1 AMALCO	4,666	6,467	8,597	89.2	90.2	90.9	22.0	34.1	55.6
2 AMOLCS, PINAL DE	3,527	3,623	4,488	85.5	82.3	90.6	17.9	12.9	27.7
3 ARROYO SECO	1,912	2,104	2,454	87.4	89.6	91.8	13.9	34.5	50.3
4 CADEYITA DE MONTES	5,011	5,965	7,980	90.3	88.3	90.7	19.8	36.0	54.0
5 COLCA	3,645	4,416	6,171	83.2	85.0	90.8	32.1	74.7	76.7
6 COBREQIDORA	2,824	4,537	7,513	76.6	78.3	82.8	45.7	69.8	73.3
7 ELIZQUIEL MONTES	1,927	2,689	3,817	72.0	75.3	65.0	44.4	63.1	76.8
8 HUIMILPAN	2,409	2,943	4,260	76.6	87.2	94.2	5.7	33.7	60.4
9 JALPAF DE SIERRA	2,514	2,654	3,518	84.6	86.5	87.0	15.0	23.9	45.2
10 LARDA DE MATANZOS	2,614	2,774	3,970	88.4	91.5	93.9	7.8	11.1	25.5
11 MARQUES, EL	2,378	5,286	8,952	81.4	84.6	88.3	59.9	78.7	72.4
12 PEDRO ESCOBEDO	3,268	4,467	7,047	81.0	90.8	92.7	79.6	82.7	89.5
13 PERAMILLER	1,898	2,318	2,947	91.1	91.8	93.5	28.0	27.7	37.2
14 QUERTARO	25,910	49,236	89,503	59.2	65.8	76.7	80.4	81.8	69.1
CIUDAD DE QUERTARO	19,096	37,173	77,266	48.9	60.3	74.5	94.8	87.2	92.1
15 SAN JOAQUIN	845	866	1,132	85.4	87.3	91.4	46.6	20.6	44.3
16 SAN JUAN DEL RIO	13,289	13,289	23,767	81.4	74.8	81.0	59.7	72.7	83.0
17 TEPICQUAHUAN	3,133	4,307	6,953	76.9	87.4	85.0	55.9	84.2	89.5
18 TOLIHAN	2,040	2,454	3,150	81.3	90.5	93.8	44.0	34.7	49.1

MUNICIPIO	CON DRENAJE			CON PISO			CON ENERGIA ELECTRICA		
	1970	1980	1990	1970	1980	1990	1970	1980	1990
QUERETARO DE ARZAGA	24.2	38.2	56.3	48.5	68.3	82.8	37.5	60.8	83.1
1 AMALCO	8.0	9.8	18.2	30.7	45.0	62.2	11.7	28.4	49.8
2 AMOLCS, PINAL DE	4.0	3.9	12.9	7.0	12.6	28.3	9.0	10.3	29.9
3 ARROYO SECO	1.5	4.0	25.3	12.4	19.5	40.6	13.2	24.9	57.4
4 CADEYITA DE MONTES	3.9	5.2	18.6	29.2	46.1	78.4	20.9	40.1	62.7
5 COLCA	3.5	8.4	18.4	37.0	57.1	78.4	26.6	52.6	78.8
6 COBREQIDORA	13.6	28.2	57.6	37.8	79.8	89.7	39.1	72.8	91.3
7 ELIZQUIEL MONTES	9.7	26.5	46.5	23.7	58.7	76.6	38.4	56.8	63.5
8 HUIMILPAN	2.6	3.5	11.0	25.4	52.5	78.9	15.3	42.8	67.8
9 JALPAF DE SIERRA	4.1	7.7	26.1	9.2	22.3	45.9	11.9	24.4	44.7
10 LARDA DE MATANZOS	1.5	1.2	8.9	7.8	22.0	42.0	10.9	23.0	49.8
11 MARQUES, EL	7.1	14.2	35.4	29.9	69.3	82.4	24.0	55.3	85.8
12 PEDRO ESCOBEDO	9.2	24.5	39.4	51.0	72.9	83.5	35.6	61.3	85.7
13 PERAMILLER	1.8	2.3	15.3	15.2	34.6	59.9	14.4	35.5	64.6
14 QUERTARO	56.0	64.5	81.9	76.2	86.1	92.7	55.2	79.8	95.6
CIUDAD DE QUERTARO	74.5	79.4	90.0	89.6	91.8	94.3	79.0	86.6	96.9
15 SAN JOAQUIN	11.8	17.8	25.0	27.1	43.9	64.8	21.6	25.3	41.5
16 SAN JUAN DEL RIO	24.6	35.4	56.9	62.7	80.1	91.0	37.4	62.2	90.2
17 TEPICQUAHUAN	13.8	21.5	44.8	48.1	73.0	85.3	43.6	66.6	87.2
18 TOLIHAN	3.6	8.2	13.8	23.4	41.6	65.4	13.3	50.0	7.1

FUENTES:

SIC-POX. II Censo General de Población 1970, México, 1973.
 INEGI-COHAPO. I Censo General de Población y Vivienda 1980, México, 1986.
 INEGI. II Censo General de Población y Vivienda 1990, México, 1991.

B I B L I O G R A F I A .

- ALVAREZ, Vázquez Joaquín et.al. (1978) La administración y el financiamiento de la tierra urbana, algunas propuestas. Fundación de las Naciones Unidas para el Hábitat y los Asentamientos Humanos, México.
- BORISOV, Zhanin et.al. (1976) Diccionario de economía política. Editorial Grijalvo, México.
- BRAMBILA, Carlos y H. Salazar (1984). "Concentración y distribución de los tamaños de ciudades en México 1940 a 1980" Demografía y Economía, Vol. XVIII, No 1.
- CASTELLS, Manuel (1976). La Cuestión Urbana. Siglo XXI Editores, México.
- DAVILLE, Landero Selva L. (1989), Funciones económicas y especialización urbana de las ciudades intermedias de México, Tesis de Maestría, Colegio de México, Centro de Estudios Económicos y de Desarrollo Urbano, COLMEX.
- DIAZ, R. Fernando (1979), Historia del Estado de Querétaro, Ediciones del Gobierno del Estado de Querétaro.
- GALILEA, Sergio (1990), "La problemática urbana en América Latina en el marco de la crisis" SIAP, Revista Interamericana de Planificación. Vol. XXIII No. 89, onoro-marzo, Guatemala.
- GARCIA, Peralta Beatriz (1988), La actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro: 1960-1982. Cuaderno de Investigación Social, No. 17 Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM.
- GARZA, Gustavo (1980), Industrialización de las principales ciudades de México. El Colegio de México.
- (1983) "Desarrollo económico, urbanización y políticas urbano-regionales en México (1900-1982)" Demografía y economía, Vol. XVII No. 2 (54), El Colegio de México.
- (1990) "Metropolización en México" Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana, No. 6, México.
- GEISSE G. y F. Sabatini (1981), "Renta de la tierra, heterogeneidad urbana y medio ambiente" Sunkel y Gligo. Estilos de desarrollo y medio ambiente en América Latina. Fondo de Cultura Económica, Lecturas No. 36 Vol. 2, México.

- GERMANI, Gino (1988), "El proceso de urbanización en los países avanzados y en los países en desarrollo" Antología de Sociología Urbana, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM.
- GILBERT, A. y P. Ward (1987) Acentamientos populares vs. poder del Estado, tr. Patricio Iglesias P. Gustavo Gilí, México.
- Gobierno Constitucional del Estado de Querétaro (1988), Monografía del Estado de Querétaro.
- HERNANDEZ, Ortiz Carmen (1983), Algunas consideraciones teóricas en torno al espacio urbano en México. Tesis de Licenciatura, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM, México.
- INEGI (1986), Síntesis Geográfica, Nomenclator y Anexo Cartográfico del Estado de Querétaro, México.
- INEGI (1990), Querétaro. Cuaderno de información para la planeación. México, 261 p.
- INEGI (1991), XI Censo General de Población y Vivienda, 1990. Resultados definitivos, México.
- JARAMILLO, Samuel (1982) "El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes" La tierra en el desarrollo urbano, Tomo III, XIV Congreso Interamericano de Planificación, Sociedad Interamericana de Planificación, Morelia.
- JORDAN, S.R. et. al. (1985), El rol de las ciudades intermedias en las estrategias alternativas de ocupación del territorio y de reorganización de los sistemas nacionales de asentamientos en América Latina y el Caribe, Fondo de las Naciones Unidas para Actividades en Población (FNUAP), Conferencia sobre Población y Ciudades Pequeñas y Medianas en América Latina y el Caribe, México, 1986.
- LANDER, Luis (1975) "La especulación en tierras como un obstáculo para el desarrollo urbano", PISPAL, Urbanización, estructura urbana y dinámica de población. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, Santiago de Chile.
- LAVELL, A. y L. Unikel (1981), "Bases, características y contradicciones de la estrategia de desarrollo regional-urbano en México" Boisier, S. et. al. Experiencias de planificación regional en América Latina. O.N.U.-CEPAL-ILPES-SIAP, Santiago de Chile.

- LEGORRETA, Jorge (1982) "El acceso a la tierra urbana y el mercado inmobiliario popular", SIAP La tierra en el desarrollo urbano. Tomo III, XIV Congreso Interamericano de Planificación Morelia.
- LEGORRETA, Jorge (1983) El proceso de urbanización en ciudades petroleras. Centro de Ecodesarrollo, México.
- LEZAMA, José Luis (1990) "Hacia una revaloración del espacio en la teoría social", UAM Sociológica. Año 5 No. 12, enero-abril, México.
- MATTOS, Carlos A. (1983), Las ciudades intermedias en las estrategias de reorganización espacial: propósitos, modalidades, viabilidad. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, Colegio de México, 2a. Reunión Subregional: Descentralización y Desarrollo Urbano, México, 1983.
- MELE, Patrice (1989) "Crecimiento urbano, ilegalidad y poderes locales en la ciudad de Puebla", COLMEX Estudios demográficos y urbanos, (11) Vol.4 No.2 mayo-agosto, México, pp.281-312.
- (1988) "Procesos de desarrollo espacial de la ciudad de Puebla" SIAP Revista Interamericana de Planificación, Vol. XXII No.87-88, julio-diciembre, Guatemala.
- MUNGUÍA, Huato Román (1988) "Desarrollo urbano en la ciudad de Querétaro" Sociología, Año 2 No. 2, Universidad Autónoma de Querétaro, Querétaro.
- NDLASCO, Armas Margarita (1981). Cuatro ciudades: El proceso de urbanización dependiente. Instituto Nacional de Antropología e Historia, México.
- PANADERO, Moya Miguel (1989), "Urbanización y desarrollo territorial en América Latina en el contexto de la crisis de los 80's" SIAP Revista Interamericana de Planificación, Vol. XXII No. 87-88 julio-septiembre y octubre-diciembre, Guatemala.
- Poder Ejecutivo Federal, Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, México.
- PRADILLA, E. y C. Castro (1990) "Los límites a la desconcentración territorial" SIAP Revista Interamericana de Planificación. Vol. XXIII No. 89 enero-marzo, Guatemala.
- PUCCIARELLI, Alfredo (1984) "Proceso de urbanización" El desarrollo urbano en México problemas y perspectivas, Coloquio Programa Universitario Justo Sierra, UNAM, México pp. 23-50.

- QUIJAND, Anibal (1968) "Dependencia, cambio social y urbanización en Latinoamérica" Revista Mexicana de Sociología. Año XXX vol. XXX No. 3, Julio-septiembre, México.
- RAMIREZ, Sáiz Manuel (1990) "Funciones políticas de los fraccionadoras en la urbanización popular periférica" Centro de Investigaciones sobre Movimientos Sociales (CISMOS), Sociedad y Estado. No. 3 mayo-agosto 1990. Universidad de Guadalajara.
- RIOS, Agrada Francisco (1991) "Política de vivienda en Querétaro: 1970-1990" ponencia presentada en el Encuentro Nacional de Ciudades Medias, del 7 al 9 de noviembre de 1991. Morelia, Mich.
- SAHOP (1979), Esquema regional de desarrollo urbano de la Zona Prioritaria del Bajío. México.
- SAHOP (1979), Plan de Desarrollo Urbano para Zona Prioritaria del Bajío, México.
- SAHOP (1979), Plan de Desarrollo Urbano para la Zona Metropolitana de la ciudad de Querétaro, México.
- SCHTEINGART, Martha (1979) "Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México", Demografía y Economía. Vol. XIII No. 4 (40), El Colegio de México, México.
- (1982) "La incorporación de tierra rural de propiedad social a la lógica capitalista del desarrollo urbano: el caso de México", SIAP, El Estado y las políticas de tierra. XIV Congreso Interamericano de Planificación, Tono IV. México.
- SEDUE (1987), Revisión del Plan de Desarrollo Urbano para la Zona Metropolitana de Querétaro, México.
- SEDUE (1990), Programa de desarrollo urbano de la zona conurbada de Querétaro. (mimeo), México.
- SEPTIEN, Manuel (1966), Historia de Querétaro, Ediciones Culturales del Gobierno del Estado, Querétaro.
- SILVA, Ruiz Gilberto (1984) "El movimiento urbano-popular en Querétaro: 1968-1984" Movimientos Sociales en Querétaro. Universidad Autónoma de Querétaro, Qro.
- TOPALOV, Christian (1988) "La formación de los precios del suelo en la ciudad capitalista: Introducción al problema de la renta". Antología de Sociología Urbana. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM, México.

- TREJO, Reyes Saúl (1987), El futuro de la política industrial en México, El Colegio de México.
- UNIKEL, Luis (1976), El desarrollo urbano de México, Centro de Estudios Económicos y Demográficos, El Colegio de México.
- (1988) "El desarrollo urbano de México prólogo e introducción" Bassols, et.al. (comp.) Antología de Sociología Urbana, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM, México.
- URQUIDI, Víctor L. (1975), "La ciudad subdesarrollada" Unikel, et.al. Desarrollo urbano y regional en América Latina, Fondo de Cultura Económica, Lecturas No. 15, México.