

cuadernos de investigación social 17

la actividad inmobiliaria  
en la ciudad de querétaro:  
1960 | 1982

beatriz garcía peralta

HD329  
.Q84  
G37

UNAM



25891

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES

instituto de investigaciones sociales  
universidad nacional autónoma de méxico



Oración

Feb. 14, 1989

2797



**LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN LA  
CIUDAD DE QUERÉTARO: 1960-1982**

**Cuaderno de Investigación  
Social núm. 17**

**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES**

*Director:* Carlos Martínez Assad

*Secretario académico:* Rafael Loyola Díaz

**CUADERNOS DE INVESTIGACIÓN SOCIAL**

*Editor:* Ignacio Marván Laborde

*Edición al cuidado de:* Guadalupe Sánchez Olea

*Portada:* Waldo Gomezgil

*Distribución:* Armida Vázquez Alarcón

Torre II de Humanidades, 7o Piso, Ciudad Universitaria

04510, México, D.F.

DS 25891

**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES**

**LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN LA CIUDAD  
DE QUERÉTARO: 1960-1982**

**Beatriz García Peralta**

**Universidad Nacional Autónoma de México**

**México, 1988**



**INVESTIGACIONES  
SOCIALES**

## INTRODUCCIÓN

Los estudios realizados en México sobre la actividad inmobiliaria suelen privilegiar el enfoque centrado en la promoción como categoría y eje explicativo. De acuerdo con esta visión, un agente particular que actúa independientemente y dispone de capital inicial y/o de crédito se constituye en elemento clave de la actividad y en articulador, en torno de él, de las acciones que realizan el resto de los agentes inmobiliarios (terratenedores, constructores, financieros, etcétera).

Indudablemente, esta modalidad de la actividad inmobiliaria ha existido en el país y, desde finales de la década de los 70, ha recuperado importancia debido a que los fondos de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE, principalmente) se han convertido, de hecho, en instituciones fundamentalmente financieras de la vivienda de los trabajadores; además, los créditos provenientes del sistema financiero de vivienda (FOVI-FOGA) propiciaban la existencia de este agente particular, cuya participación puede incrementarse debido al aumento de los recursos canalizados a este rubro en el presente sexenio, por parte de la banca nacionalizada; incluso instituciones de vivienda popular como el Fondo Nacional de la Habitación Popular (FONHAPO) pueden dar cabida a la actividad del promotor.

La importancia que se le ha dado en los estudios a este agente ha forzado los análisis para interpretar, bajo el esquema de la promoción, otras formas de actividad inmobiliaria más amplias como las desarrolladas por grandes consorcios<sup>1</sup> e incluso las que llevan a cabo los fraccionadores clandestinos y los di-

rigentes de los asentamientos llamados irregulares.

Aunque los grandes consorcios desarrollan una importante actividad inmobiliaria en las grandes ciudades del país (ICA y Bustamante en el D.F., grupo Alfa en Monterrey, y otros), su presencia e impacto son más fáciles de advertir en ciudades de tamaño medio o en centros turísticos para consumo internacional como Manzanillo y Cancún. A este respecto, el desarrollo industrial y urbano de la ciudad de Querétaro y la participación en él de grupos nacionales (entre ellos ICA, Bustamante y Banamex), ofrecieron una oportunidad particular para la investigación de la actividad inmobiliaria de estos consorcios.

Con el fin de detectar y analizar la lógica de sus acciones inmobiliarias en la ciudad de Querétaro seleccioné del total de desarrollos inmobiliarios realizados en la localidad los que, por su importancia (extensión, ubicación), se convirtieron en los más significativos. De acuerdo con este criterio, los desarrollos inmobiliarios estudiados son:

- a) Parques Residenciales de Querétaro, realizado por ICA,
- b) Jurica que, en diferentes tiempos, fue propiedad de Torres Landa, Bustamante, Sómex y Banamex, y
- c) Los fraccionamientos de Casas Modernas, S.A.

El análisis acerca de estos desarrollos inmobiliarios gira en torno de dos hipótesis centrales: a) Los principales agentes que operaban en la actividad inmobiliaria en Querétaro durante el período estudiado realizaban

<sup>1</sup> Martha Scheingart, "Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México", en *Demografía y Economía*, vol. XIII, núm. 4, México, El Colegio de México, 1979, pp. 449-466.

Martha Scheingart, "La promoción inmobiliaria en

el Área Metropolitana de la Ciudad de México (1960-1980)", en *Demografía y Economía*, vol. XII, núm. 53, México, 1983.

Jorge Legorreta, "El proceso de urbanización en las ciudades petroleras", Centro de Desarrollo, México, 1983.

en sus desarrollos inmobiliarios varias actividades (entre ellas, la construcción y la urbanización); sin reducirse a la promoción propiamente dicha, y b) las características de las actividades desarrolladas por estos agentes en los desarrollos inmobiliarios se debieron principalmente a la facilidad para incorporar grandes extensiones de tierra privada a usos urbanos.

La investigación abarca el período 1960-1982, lapso en el que los tres grupos seleccionados (ICA, los diferentes propietarios de Jurica y Casas Modernas) llevan a cabo sus operaciones más importantes en la localidad. El eje que estructura el trabajo es el análisis de la lógica que guía la actividad inmobiliaria realizada por los grupos mencionados. En un segundo nivel, se considera el impacto que dichas intervenciones tienen sobre el desarrollo de la ciudad, así como la posible relación que existió entre los fraccionamientos creados y la atención de la demanda popular de tierra y vivienda.

En función del eje de análisis establecido se determinan, en el primer capítulo, las categorías y elementos de análisis necesarios para interpretar la realidad detectada, en particular, se definen los diferentes agentes que intervienen en la transformación de tierra rural en urbana y en la producción inmobiliaria, así como los distintos vínculos que pueden establecerse entre ellos en torno de las actividades que desarrollan.

En el segundo capítulo, se aporta información de carácter general sobre la población, la actividad económica y la evolución urbana del Estado y, en particular, de la ciudad de Querétaro que sirve como marco de referencia para la investigación específica de los desarrollos inmobiliarios que son objeto directo de estudio y para detectar la articulación que se dio en la ciudad entre el desarrollo industrial y la producción inmobiliaria.

Finalmente, el capítulo tercero aborda el tema central a partir de datos globales sobre la actividad inmobiliaria y de la información acerca de las intervenciones que tuvieron los tres grupos inmobiliarios seleccionados en la ciudad de Querétaro. El análisis se realiza en tres diferentes niveles: en el primero se realizan breves consideraciones sobre la forma en que se dio un mercado inmobiliario informal en la ciudad y su diferencia respecto del mercado formal; en el segundo, se contempla, de manera conjunta, la actividad inmobiliaria que tuvo lugar de 1950 a 1960, y en el tercero, a partir de datos globales sobre la actividad inmobiliaria y la relación que ha existido entre crecimiento urbano y tierra ejidal; se aportan la información y las consideraciones acerca de las intervenciones que tuvieron los tres grupos inmobiliarios seleccionados en la ciudad de Querétaro.

Las conclusiones, con las que se cierra el trabajo, resumen y explicitan sus aportaciones centrales.

## I. LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA: AGENTES Y RELACIONES<sup>2</sup>

En la actividad inmobiliaria está implicada una serie compleja de acciones, entre las que destacan: a) la incorporación de tierra a usos urbanos y su consiguiente adecuación o urbanización, b) la construcción, principalmente de viviendas y c) la participación del capital bancario o de préstamo en los dos procesos anteriores. Históricamente, la forma en que se han llevado a cabo estas actividades en los diferentes países ha representado modalidades que no pueden reducirse a una sola de ellas. Igualmente, la manera en que los agentes implicados en el proceso inmobiliario se han articulado entre sí ha asumido distintas formas que es preciso tener en cuenta en el análisis de los casos particulares; esto es especialmente importante por lo que se refiere a la participación del Estado en este sector de las actividades capitalistas.

La explicación teórica de la actividad inmobiliaria está relacionada con varios problemas y categorías, entre los que destacan: a) el de la renta del suelo urbano y la apropiación de la misma, b) la producción del marco edificado de la ciudad y la generación de ganancias y c) las modalidades de apropiación

<sup>2</sup> La literatura sobre este tema es amplia. Véase al final del trabajo la Bibliografía teórica, en particular: C. Topalov, *Les promoteurs immobiliers*, París Mouton, 1974, y "Un système d'agents économiques: La promotion Immobilière", en *La Pensee*, núm. 166, París. 1972. Puede verse también: D. Harvey, *Urbanismo y Desigualdad Social*, México, Siglo XXI, 1977, pp. 167-184, y G. Geisse y E. Sabatini, "Renta de la tierra, heterogeneidad urbana y medio ambiente", en O. Sunkel y N. Gligo, *Estilos de*

de la renta y de parte de las ganancias por las distintas fracciones del capital (terratiente, comercial, financiero, constructor). En torno de estos problemas, existe un debate todavía no resuelto en cuanto a sus aspectos teóricos y a la interpretación de las distintas modalidades que asumen dichos procesos.

La escuela neo-marxista francesa es la que ha aportado mayores elementos en este debate sobre la renta del suelo urbano. Sus autores principales, Topalov y Lipietz, parten de la premisa de que el objeto de valorización del capital no es el suelo sino la producción del marco edificado. Dentro de la escuela citada, las posiciones de los autores son diferentes. Así, por ejemplo, Topalov mantiene el concepto de renta (absoluta, diferencial I y II y monopólica), mientras que Lipietz utiliza la de *tributo del suelo* o precio. En ambos autores, la producción de la vivienda es un factor clave para sus análisis y posiciones respectivos sobre la renta urbana.<sup>3</sup> Bajo una óptica más amplia, S. Jaramillo clasifica los tipos de rentas urbanas en: a) primarias: general o absoluta y diferenciales I y II, y b) secundarias: comercial, de vivienda (de monopolio de se-

*desarrollo y medio ambiente en América Latina*, México, Fondo de Cultura Económica, Lecturas núm. 36, pp. 66-95.

<sup>3</sup> Para conocer los términos del debate sobre la renta urbana y las posiciones respectivas de Topalov y Lipietz, véase, entre otros, a H. Krifa, "Le Débat C. Topalov-A. Lipietz", en *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, 2, 1979, pp. 213-235.

gregación y renta diferencial de vivienda) e industria.<sup>4</sup> Dado que, en el presente trabajo, se demuestra que el origen principal de la ganancia, en los tres grupos considerados, no es tanto la producción de vivienda sino la *transformación* de tierra agrícola en urbana, así, el debate y las aportaciones de los autores mencionados no permiten dilucidar los aspectos particulares de mi objeto de estudio. Por otra parte, el eje de mi investigación no es (como se apuntó en la introducción) el problema de los precios del suelo (agrícola o urbano). Por esta razón, tampoco existen elementos suficientes para tomar partido en el debate acerca de los diferentes tipos de renta, con base en los datos que manejo en mi estudio. En vista de lo anterior y de que la discusión sobre la renta urbana sigue abierta, en las páginas siguientes utilizaré, sin mayor calificativo, el término de renta. Como se verá después, la renta a la que me refiero se aproxima a la que Topalov califica como monopólica; tiene, asimismo, relación con elementos de los dos tipos de renta secundaria (en particular de la renta de monopolio de segregación) que Jaramillo vincula con la vivienda.

El objetivo de este capítulo no consiste en realizar el análisis histórico de la evolución de la actividad inmobiliaria, ni siquiera para el caso de México. Al respecto, únicamente se aludirá en el capítulo III, inciso 3.1, a la especificidad que asume en el período más reciente del desarrollo urbano de la ciudad de Querétaro. Su finalidad concreta es más modesta y se reduce a establecer las precisiones necesarias para el análisis del caso, objeto de estudio, y adoptar la categoría (promoción o producción) que se considera más adecuada para tal fin.

Para cumplir el cometido anterior, se considera pertinente: a) precisar la serie de agentes que participan en las acciones inmobiliarias y b) distinguir las relaciones que se

establecen entre ellos dependiendo de la modalidad predominante que asume en México y en el caso particular de la ciudad de Querétaro, en el período más reciente.

## 1. Los agentes que intervienen en el proceso

La identificación de cada uno de los agentes y de sus operaciones respectivas es el prerequisite 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 operaciones son realizadas a través de una modalidad inmobiliaria particular, por ejemplo la monopólica. De acuerdo con lo anterior, se describen brevemente los agentes involucrados.

### 1.1. Los propietarios de la tierra

La tierra incorporada en una acción inmobiliaria puede encontrarse en dos situaciones básicas: rural o urbana. La determinación de esta situación pasa por una mediación jurídica, es decir, de acuerdo con la legislación y administración urbana existentes, la tierra en cuestión estará tipificada como una u otra.

Obviamente en el caso de la *tierra rural*, será incorporada preferentemente aquella que se encuentra próxima a la ciudad. Sus 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; detentan también tierra agrícola los pequeños propietarios y, finalmente, los medianos y grandes terratenientes que realizan sobre ella actividades agroindustriales como sector específico de acumulación o en combinación con otras formas de producción capitalista como la industrial, es decir, en la fase del capital monopólico, la propiedad de la tierra rural puede ser detentada por grupos que participan en las distintas formas de producción y acumulación. En el caso específico de México adquiere

<sup>4</sup> S. Jaramillo, *El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes*, en Varios: "Relación campo-ciudad", ediciones SIAP, México, 1983, pp. 144-166.

una importancia decisiva (tanto para la actividad inmobiliaria capitalista como, sobre todo, para la llamada urbanización popular y autoconstrucción) la tierra ejidal o comunal próxima a las ciudades así como la tierra, propiedad del Estado, en sus distintos niveles (municipal, estatal y federal) como se verá más adelante. En cada estudio de caso que se realice, se verá la pertinencia de analizar los distintos tipos de tenencia de la tierra (privada, ejidal, comunal y estatal).

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 terratenientes que (como en el caso de la tierra agrícola) combinan la propiedad sobre predios urbanos con otras actividades capitalistas.

### 1.2. Los compradores de tierra

La obtención de la tierra puede deberse a dos factores: satisfacer una necesidad o para realizar una actividad de la que se deriven ganancias. Ello no implica establecer una separación insuperable entre ambos aspectos, ya que la tierra o la edificación construida sobre ella, como simple valor de uso, puede ser introducida al mercado como objeto de valorización; 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.

Cuando la tierra adquirida es *rural*, su incorporación a usos urbanos debe pasar por una doble mediación: a) la autorización del cambio de uso del suelo (de rural a urbana), ello asume la forma de expropiación y regularización en el caso de tierra comunal, ejidal o

propiedad del Estado (invadida o fraccionada ilegalmente), y regularización en los fraccionamientos clandestinos sobre tierra privada y b) además se requiere adecuación del terreno, es decir, su urbanización o dotación de infraestructura y servicios. Ambas acciones a) y b) tienen un costo para el adquirente que incorporará el precio del terreno o de la edificación que introduce en el mercado.

La compra de tierra urbana exige también los permisos de fraccionar y las licencias de construcción cuyas tarifas (aunque son menores) como en el caso anterior, se incorporan al precio de la tierra o edificación.

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 operación pueden ser propios y 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 (tierra o edificación).

### 1.3. Los proyectistas o diseñadores (arquitectos, ingenieros y urbanistas)

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, éstos pueden ejercer libremente su profesión o formar parte de despachos 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 (tierra).

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 e industriales.

Tanto en los fraccionamientos clandestinos como en la ocupación de tierra, estas actividades técnicas o profesionales no existen como tales. Lo cual no implica que no se cuente con algún plan que incorpore la experiencia acumulada por otros fraccionadores o grupos de colonos.

Las empresas o firmas especializadas pueden solicitar préstamos o créditos para el desempeño de su actividad (desde tierra y edificación, hasta equipo y mobiliario). Cuando esto sucede, cargan sobre sus honorarios parte de los intereses correspondientes. Igualmente transfieren al solicitante de sus servicios la depreciación de sus bienes y el pago de los técnicos ocupados.

#### 1.4. *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. La adquisición del equipo mencionado y su depreciación se transfieren al precio de las obras que se ejecutan.

#### 1.5. *Los constructores*

La construcción consiste en la edificación de los inmuebles; dependiendo del número y volumen de éstos, puede ser realizada por un constructor (que trabaja por encargo con un grupo de albañiles), por empresas medianas o por grandes consorcios. Al tamaño de la empresa, corresponde el equipo y maquinaria de que dispone.

En la industria de la construcción, como sector específico de la economía, se registra una gran variedad de niveles tecnológicos que van desde el artesanal más simple hasta la utilización en gran escala de elementos prefabricados especialmente en el ramo de obra de ingeniería civil. En consecuencia, la

incorporación de maquinaria y equipo especializado es variable dependiendo del grado de tecnificación de la empresa en cuestión. La disponibilidad (en renta o propiedad) de la maquinaria correspondiente dependerá de la capacidad financiera de la empresa. La amortización y depreciación de la misma es incluida en el precio de sus cotizaciones.

De acuerdo con lo anterior, pueden existir empresas especializadas en un tipo único de construcción (vivienda, hospitales, presas, carreteras, etcétera).

La llamada autoconstrucción puede ser realizada de manera individual o en grupo y con o sin asesoría técnica y apoyo financiero externos. Existen igualmente intentos por introducir elementos prefabricados en este tipo de construcción.

#### 1.6 *Los productores de materiales para la construcción*

La rama económica que produce estos materiales abarca una amplia gama de mercancías componentes de la actividad edificatoria. Las principales son: cemento, acero, vidrio, aluminio, fierro, tabique, ladrillo, ladrillo ligero y muebles sanitarios.

Dentro de este sector, coexisten (de una manera mucho más acentuada que en otros) las formas de producción artesanales con las manufactureras e industriales. La participación de las formas artesanales y manufactureras sigue siendo notable, así como los productos correspondientes (tabique, azulejo, carpintería, ventanería de fierro y otros). La producción industrializada de componentes —en particular de acero, cemento y ladrillo— se halla altamente concentrada dando origen a monopolios, es decir, estos agentes capitalistas (aunque en menor grado que el capital financiero) condicionan en gran medida la actividad constructiva.

#### 1.7. *Los trabajadores de la construcción*

Como consecuencia de las diferentes formas de producción de materiales y de la activi-

dad edificatoria, en la fuerza de trabajo de este sector existen niveles muy distintos de capacitación y especialización así como en la complejidad de las tareas que desempeñan. En los sectores artesanal y manufacturero el porcentaje de fuerza de trabajo sin calificación es muy alto. Por lo anterior, amplios grupos de migrantes, subempleados y desempleados recurren a esta actividad como fuente de empleo. Entre los obreros no calificados (ocupados tanto en las formas manufactureras y artesanales como en la industrial) son notables los grados de explotación y de inestabilidad laboral. Esta situación es mucho menor para los trabajadores calificados (operadores de maquinaria, plomeros, electricistas, carpinteros) ocupados en cualquiera de las tres formas de producción aludidas. Incluso sus salarios son comparativamente mayores que en otras ramas de la producción y de servicios.

#### *1.8. 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 los compradores. 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 obtiene un alto grado de ganancia. En estos casos, operan tanto con capital propio como con el obtenido vía crédito.

#### *1.9. Los financiadores*

Los agentes capitalistas ya considerados (incisos 1.1. a 1.8.) 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 urbaniza-

ción de los mismos e, igualmente, para la realización de los proyectos arquitectónicos y urbanos y, finalmente, para la construcción y comercialización de los inmuebles. Los intereses del crédito son transferidos, por cada uno de los solicitantes, a su operación específica. El crédito puede no sólo ser otorgado a los agentes anteriores sino al comprador individual que adquiere un inmueble (terreno o edificación).

La participación creciente del capital financiero en las operaciones inmobiliarias se debe fundamentalmente a la lenta rotación del capital que opera en este ámbito, es decir, a su tardía recuperación. Por ello, cada uno de los agentes capitalistas en este sector debe recurrir al crédito y transferir los intereses del mismo al costo de las operaciones en las que participa. Lo anterior implica una dependencia objetiva de los agentes inmobiliarios respecto del capital financiero y, en consecuencia, un gran margen de intervención de este capital en la orientación de la actividad inmobiliaria capitalista, al otorgar o negar crédito para determinados proyectos.

#### *1.10. El Estado*

La participación del Estado en el sector inmobiliario es amplia y abarca una gama diversificada de acciones relacionadas con cada uno de los agentes ya considerados. 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 agentes ya analizados. Las modalidades de participación más importantes son:

*a) Legislación:* las múltiples disposiciones sobre la tierra rural y urbana implican una injerencia importante del Estado. Ésta 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 inmo-

liaria (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 este 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 tardía 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 del suelo, de zonificación, de desarrollo urbano, de vivienda, viales y de renovación urbana.

*c) Acción inmobiliaria:* cada vez es más frecuente la intervención del Estado en la actividad inmobiliaria no como factor externo a la misma (legislador, planificador, etcétera) sino llevando a cabo directamente algunas de las acciones ya consideradas. 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 supedita a la que realizan los diferentes agentes ya aludidos.

*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 diferentes agentes ya aludidos 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 las realizan actúan como agentes contratados por el Estado. En algunos casos, esta aportación de recursos dinerarios opera como capital bancario aunque sus intereses son inferiores a los que imponía la banca privada antes de su nacionalización.

*e) Administración y recaudación:* dos modalidades particulares de la intervención del Estado son: a) el control de las autorizaciones de licencias y permisos, por ejemplo, de lotificaciones y construcción, y b) 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).

## 2. Relaciones entre los agentes

La descripción de cada uno de los agentes mencionados se ha realizado en un nivel analítico, separándolos en función de actividades específicas. Esta distinción debe tener en cuenta las vinculaciones existentes entre ellos dependiendo del predominio de una determinada forma de producción (artesanal, manufacturera, industrial) y el volumen de las operaciones. Lo anterior implica que, normalmente, cuanto menor es el nivel de complejidad tecnológica y del tamaño de la obra, es más probable que la mayoría de las operaciones sea realizada por un mismo agente o un número reducido de ellos. Lo contrario sucede cuando la escala de la obra a edificar, el monto de la inversión y la separación clara entre las fases del proceso son mayores. Ello exige la intervención de agentes diferenciados que actúan aisladamente. Su presencia no significa que participen de manera autóno-

ma. Pueden hallarse articulados entre sí, sobre todo, cuando pertenecen a consorcios que abarcan distintos sectores económicos como áreas de obtención de ganancia. El grado de independencia de los agentes es muy diferenciado. En el límite inferior se encuentra el trabajador (productivo o improductivo) el cual, una vez establecida la relación laboral, pierde toda autonomía en su actividad. Por su parte, los agentes técnicos (arquitectos e ingenieros) y los vendedores o comercializadores intervienen frecuentemente ligados con otros agentes, principalmente constructores y financiadores. Los dueños de la tierra y los constructores poseen mayor autonomía relativa. Los financiadores son quienes disponen del grado más elevado de independencia y quienes ejercen una mayor articulación y control sobre el resto de los agentes. La dilucidación de las formas concretas de relación existente entre los agentes sólo puede darse a través de análisis históricos de su evolución o de estudios particulares.

En la literatura especializada suele utilizarse el término *promoción inmobiliaria* para referirse a la mayoría de las actividades realizadas por los agentes ya considerados. Así, por ejemplo, se considera al constructor (que adquiere tierra, edifica y comercializa el inmueble construido) como un promotor. Igualmente, la participación del capital bancario en este sector (aportando crédito para la adquisición de la tierra o para la edificación de los inmuebles) es considerada como actividad de promoción. Asimismo varias intervenciones del Estado en este sector son consideradas como promociones inmobiliarias, concretamente:

a) el financiamiento de la construcción al agente oferente de tierra, de un proyecto arquitectónico y urbano y del proceso de edificación, es decir, de un "paquete" que incluya dichos procesos (así, por ejemplo, opera AURIS en el Estado de México).

b) el financiamiento o la construcción de vivienda (unifamiliar, departamental o fraccionamientos populares) por parte de instituciones públicas o de organismos financieros de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE y FOVI-FOGA).

Existen también autores que consideran al fraccionador clandestino o al organizador de una ocupación masiva de tierra como un promotor.<sup>5</sup>

Desde el punto de vista teórico-metodológico, esta acepción amplia del concepto de promoción inmobiliaria peca de imprecisa. Los trabajos de Christian Topalov permiten acotar el contexto en el que este término es utilizado en los estudios especializados sobre el tema. Topalov estudió concretamente cómo se valorizan los capitales que operan en la producción del marco edificado, es decir, cómo obtienen su ganancia cada uno de los capitales invertidos en dicho proceso. Su estudio se centró en el caso de la actividad inmobiliaria en la ciudad de París analizando, en particular, la acción del capital de promoción. A través de su investigación, se evidenció que éste opera como un capital de circulación independiente de los demás capitales implicados en la producción inmobiliaria. Su participación consiste en acelerar el proceso de rotación del capital al adelantar un capital para la adquisición de la tierra (liberándola para que en ella se pueda construir) y al financiar en parte y/o conseguir financiamiento (generalmente de capital bancario) para que se lleve a cabo la construcción. Este promotor se apropia de parte de la ganancia que correspondería al dueño de la tierra e igualmente de una parte que corresponde al constructor.

Para llevar a cabo su estudio, Topalov<sup>6</sup> estableció una metodología específica para el caso de París, en los años 1957-1967. El propio autor especifica que tanto el marco de

<sup>5</sup> J. Legorreta, *El proceso de urbanización en ciudades petroleras*, México, Centro de Ecodesarrollo, 1983.

<sup>6</sup> Topalov, *Les promoteurs immobiliers...*, op., cit.

análisis como el método de obtención de información corresponden a la realidad empírica francesa.

Cuando la promoción inmobiliaria es la forma más importante de intervención en el mercado de suelo y bienes inmuebles (vivienda); su estudio permite descubrir, por un lado, cómo obtiene su ganancia en cuanto capital de circulación de la tierra y del bien inmueble; por el otro lado, se detectan (a través de este tipo de investigación) sus efectos en el acceso y usos del suelo y de los bienes inmuebles, sobre la base de que la intervención de este tipo de capital es la determinante del mercado inmobiliario. Éste parece ser el caso de la situación de Francia durante el período aludido.

La relevancia de la investigación de Topalov es doble:

a) analizar la modalidad de acción inmobiliaria más importante en una ciudad y en un período determinado aportando así un elemento clave para interpretar la intervención de la promoción inmobiliaria en el desarrollo urbano, y

b) explicar la razón de la participación de este tipo de capital, es decir:

1. la dificultad financiera para adquirir la tierra sobre la cual se realizan las edificaciones, y
2. los altos montos de capital que requieren estas operaciones y que quedan inmovilizadas durante el período de construcción y hasta que se realizan como mercancía, es decir, su lenta rotación o recuperación.

A partir de estas consideraciones, es necesario realizar una doble aclaración. La primera se refiere a la imprecisión en el uso del término "promoción" por las múltiples acepciones que se le dan. Por otra parte, esta categoría no es válida para el análisis de actividades inmobiliarias en las cuales la modalidad de la promoción, en sentido estricto, no es la dominante. Ello no implica negar la

existencia de promociones inmobiliarias, sino en delimitar su peso e importancia en la expansión urbana de determinada ciudad, cuando la acción inmobiliaria determinante sea otra.

A este respecto, es importante asentar que, en principio, la actividad que domina el proceso económico de una ciudad será la que guíe su desarrollo urbano. Sin embargo, puede suceder que el ritmo y la intensidad de la incorporación de tierra y la producción inmobiliaria en dicha ciudad no correspondan a las exigencias de dicha actividad dominante y de las que son articuladas por ella. En este caso, habría un desarrollo urbano desproporcionado y especulativo. Por lo anterior, es importante descubrir la forma y medida en que la incorporación de tierra y la actividad inmobiliaria intervienen en el desarrollo urbano de las ciudades particulares. Para este fin, el uso de categorías precisas es decisivo.

El concepto de promoción presupone la existencia de una forma específica de capital que comanda el proceso inmobiliario, es decir, el de promoción. Cuando este tipo de capital no existe o no es el determinante es preciso recurrir a una categoría más amplia que permita explicar otras modalidades de actividad inmobiliaria. Este sería el de *producción*, con sus diferentes formas (artesanal, manufacturera e industrial) y sus distintos agentes (a los cuales ya se hizo referencia). En cualquiera de las formas de producción, los medios correspondientes van a desempeñar una función decisiva. En el caso de la producción inmobiliaria, la tierra y el tipo de capital (promotor, bancario o monopólico) son determinantes.

La incorporación de tierra, en particular, plantea problemas específicos por sus características peculiares:

a) es un medio de producción no reproducible y, por lo tanto, limitado y monopolizable. Esto dificultará la disponibilidad de tierra para cada acción inmobiliaria.

b) es un medio de producción no producido, a diferencia del capital constante (maquinarias, por ejemplo).

c) no es un producto del trabajo humano, no posee valor aunque dentro de la sociedad capitalista se le determine un precio.

Por lo anterior, la forma en que se detente, disponga o adquiera la tierra será un elemento clave de esta actividad. Ésta es la razón por la que al factor "incorporación de tierra" se le deberá otorgar una función central en el análisis de la acción inmobiliaria. Así, pues, "incorporación de tierra" y "producción inmobiliaria" serán dos ejes en la presente investigación. Aunque cada uno de los ejes tiene sus propias implicaciones, es preciso considerarlos conjuntamente al investigar la actividad inmobiliaria.<sup>7</sup>

Por otra parte, en el análisis de ambos ejes temáticos es necesario considerar los efectos de distinto tipo (social, urbano y polí-

tico) directamente ligados con ellos, por ejemplo, las repercusiones sociales por lo que se refiere a los demandantes de tierra y bienes inmuebles, igualmente los efectos urbanos que este tipo de acciones tiene sobre las ciudades o asentamientos sobre los que se llevan a cabo, finalmente, los nexos políticos de los grupos económicos con el Estado y las consecuencias administrativas y financieras que para la planeación y administración de la ciudad tienen las intervenciones de estos agentes inmobiliarios. El análisis de esta serie de relaciones (económicas, políticas y sociales) es exigido por la misma problemática, por lo cual es obligado incluirla al estudiarla. Evidentemente, este enfoque vuelve mucho más complejo el estudio de la incorporación de la tierra y la producción inmobiliaria. Sin embargo, un principio metodológico elemental señala que las características específicas de cada realidad y sus implicaciones predominantes deben estar incluidas en el análisis de la misma.

<sup>7</sup> Sobre el problema de si se puede considerar como producción inmobiliaria únicamente a la del sector capitalista y no a la del llamado sector "popular" (desde la construcción por encargo hasta la construcción o autoad-

ministración en colonias o fraccionamientos populares o áreas de invasión) existen imprecisiones conceptuales y terminológicas que dificultan el tratamiento del tema.



## II. POBLACIÓN, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO

Las acciones inmobiliarias se articulan con la actividad económica y con el desarrollo urbano de las ciudades en que se llevan a cabo. Por ello, es necesario situarlas en dicho contexto para entender la lógica a la que corresponden. Por otra parte, la industria de la construcción está inmersa no sólo en relaciones técnicas, sino también en relaciones sociales de producción. De ahí la necesidad de detectar los nexos existentes entre las fracciones del capital que operan en este ramo y otros grupos de poder económico y político. Por ello, estas vinculaciones han de acotarse, así sea en términos generales, a fin de disponer de un marco de referencia en el que pueda ubicarse el análisis de las acciones inmobiliarias en la ciudad de Querétaro.

### 1. Población y ocupación

La ciudad de Querétaro es la capital del estado del mismo nombre. Dicho estado forma parte de la región del Bajío que ha sido tradicionalmente el granero o zona proveedora de alimentos del Valle de México. El estado y en particular la ciudad capital tienen vinculaciones con varias localidades del país entre las que destacan León, Aguascalientes, Zacatecas, San Luis Potosí, Guanajuato y Morelia, conformando con ellas un sistema regional. Asimismo, forma parte del eje industrial: Querétaro-Celaya-Salamanca-Irapuato-

León, estas ciudades poseen entre sí un importante grado de integración económica.<sup>8</sup> Por otra parte, la relación existente entre la ciudad de Querétaro y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ZMCM, es muy estrecha, como se precisa más abajo.

Los datos de población de diferentes censos indican un crecimiento demográfico estatal de los más elevados del país en las tres últimas décadas (4.6).<sup>9</sup> Como en otras localidades del país, el alto índice de crecimiento demográfico es resultado tanto de la elevada tasa de nacimientos como de la inmigración hacia el estado y de la reducción de la mortalidad.

La tasa de crecimiento media anual del estado fue notablemente superior a la de la República en el decenio 70-80.<sup>10</sup> En dicho período, la participación de la migración en esta elevación de la tasa fue significativa.

El fenómeno migratorio adquiere tres modalidades en el estado: a) emigración hacia el Distrito Federal y el Estado de México, b) migración interestatal desde los municipios y localidades rurales estancadas hacia los in-

<sup>8</sup> Gustavo Garza, *Industrialización de las principales ciudades de México*, México. El Colegio de México, 1980, p. 90.

<sup>9</sup> CONAPO, *Diagnóstico y Política Demográfica del Estado de Querétaro*, mimeo, 1981, p. 48.

<sup>10</sup> La tasa de crecimiento medio anual del decenio 1960-1970 para el estado de Querétaro fue de 5% mientras que la de la República mexicana, en su conjunto, fue del 3.3%.

dustriales y más dinámicos y c) inmigración de varios estados (Guanajuato, Estado de México, Hidalgo, Michoacán y San Luis Potosí) hacia el estado de Querétaro.

La población del estado se halla altamente concentrada; en los municipios de Querétaro y San Juan del Río vive el 50.75% de la población de la entidad, y en particular, el crecimiento de la población del municipio de Querétaro que es el más alto del estado como se muestra en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN DE QUERÉTARO			
	<i>Estado</i>	<i>Municipio</i>	<i>Ciudad</i>
1950	286 238	78 653	49 160
1960	355 045	103 900	67 000
1970	485 523	163 100	129 256
1980	739 605	293 586	259 660

FUENTE: Secretaría de Economía, *VII Censo General de Población, 1950*.  
Secretaría de Industria y Comercio, *VIII y IX Censos Generales de Población, 1960 y 1970*.  
Secretaría de Programación y Presupuesto, *X Censo General de Población y Vivienda, 1980*.

Como se advierte también en el cuadro anterior, el porcentaje más alto de la población del municipio de Querétaro se localiza en la ciudad del mismo nombre. El proceso de Industrialización, como se verá después, y la inmigración han desempeñado una función desigual pero creciente en el incremento poblacional de esta localidad.

De acuerdo con los datos del cuadro siguiente, la ciudad de Querétaro fue una localidad de elevada atracción migratoria en la primera de las décadas señaladas; de equilibrio entre 1950-1960 y nuevamente de atracción en las dos décadas 60-80.

La estructura de la población se ha modificado de manera significativa tanto en el nivel estatal como municipal. La población urbana representaba en 1960 el 28% de la población

total, aumentando al 35.6% en 1970 y a 48.8% en 1980. Este fenómeno está asociado con el mayor ritmo de crecimiento demográfico en las zonas urbanas y con los movimientos de inmigración.

#### TASAS DE INMIGRACIÓN AL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

<i>Período</i>	<i>%</i>
1940-50	1.7
1950-60	0.4
1960-70	1.9
1970-80	2.5

FUENTE: VI, VII, VIII, IX y X Censos Generales de Población y Vivienda a.c.

Al cambio de ubicación de la población en el territorio del estado ha correspondido la modificación de la estructura ocupacional. En 1960, el 69.8% de la PEA se dedicaba a actividades agropecuarias y el 12.30% a secundarias. En 1970, el 48.1% de la PEA se ocupaba en el sector primario; el 21.7% en el secundario; el 23.2% en el terciario y el 7% no está especificado. Diez años más tarde, la estructura de la PEA estatal era notablemente diferente: en el sector primario descendió al 29%, mientras que en el secundario se elevó al 26.4% y en el terciario al 25%.

Los datos de los dos últimos censos evidencian que la población empleada en el sector agropecuario está disminuyendo y que la diferencia está siendo absorbida por los sectores industrial y de servicios. De la población estatal dedicada a la industria y al comercio, los porcentajes más altos se localizaban en la zona centro del estado y en particular en el municipio de Querétaro. La estructura de la PEA en este municipio en los dos últimos decenios ha sido:

PEA EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO POR  
SECTORES ECONÓMICOS 1970-1980  
(Porcentajes)

	1960	1970	1980
Sector primario	39.0	18	6.4
Sector secundario	25.2	33	33.5
Sector terciario	35.5	42	38.2
No especificado	0.2	7	22.2

FUENTE: IX y X Censos Generales de Población, *op. cit.*

De acuerdo con los datos de los tres últimos censos, se advierte que, en 1960, el peso de la actividad terciaria era dominante en la localidad y, asimismo, la importancia relativa del sector primario. Por otra parte, es notable en las tres décadas una sensible reducción de la PEA ocupada en el sector primario. Los incrementos en el sector secundario no son proporcionales a los cambios en el primario y en el terciario. Una interpretación posible se encontraría en el alto grado de tecnificación en la industria local y en el alto porcentaje de desempleo en la localidad que en 1970 ascendía a 19.4%.

## 2. Actividad económica

### 2.1. Antecedentes

El estado de Querétaro ha desempeñado una función importante en la vida económica y política del país. La ciudad de Querétaro llegó a ser considerada la tercera ciudad en importancia de la Nueva España, después de la ciudad de México y Veracruz. Hasta principios de este siglo, las dos actividades económicas fundamentales del estado eran la minería y la agricultura. Sin embargo, en la ciudad de Querétaro ya existían obrajes y trapiches, y en 1831 se estableció la primera industria

textil en la ciudad. Posteriormente, durante el porfiriato, adquirió importancia comercial (sobre todo la ciudad de Querétaro) debido, en gran parte, a las obras de infraestructura (principalmente ferrocarril y tranvía urbano) inauguradas en 1903.<sup>11</sup>

El desarrollo industrial del estado se reinicia en la década de los 40. Sin embargo, el despegue industrial tiene lugar en la siguiente década. Varios hechos están asociados con este fenómeno: a) la construcción de la vía rápida México-Querétaro, b) la creación de nuevos fraccionamientos industriales y c) la proximidad al mercado más importante del país, es decir, la zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). Acerca de los dos últimos hechos, se realizarán algunas alusiones más adelante; en cuanto al primero, debe recordarse que desde el período colonial el estado de Querétaro ha sido punto de tránsito del sur y el centro con el norte y el oeste del país. Durante la colonia, a través del Camino Real, se unía la capital del virreinato con las provincias del norte y occidente. La infraestructura de comunicaciones se amplió notablemente con la construcción del ferrocarril (ya aludido) en 1903 y la vía rápida México-Querétaro en 1955 facilitando, incluso, el acceso a Estados Unidos. A esta infraestructura se añadió, recientemente, el ferrocarril que une al Distrito Federal con la capital del estado.

La vía rápida disminuyó en 55 Km. la distancia entre el Distrito Federal y la ciudad de Querétaro para el transporte de mercancías y personas. A la reducción en kilómetros se aunó la del tiempo de recorrido debido al trazado y al carácter de alta velocidad de esta vía. Por su parte, el ferrocarril comunicará en tres horas a esos mismos puntos del territorio.

<sup>11</sup> "Cartografía de Querétaro", ediciones de la Casa Municipal de la Cultura, Querétaro, 1965. John C. Super, "La vida en Querétaro durante la Colonia 1531-1810", Fondo de Cultura Económica, México, 1983.

Por constituir un punto nodal de las vías de comunicación terrestres en el país, Querétaro es una de las entidades mejor comunicadas.<sup>12</sup> Considerando globalmente las vías carreteras y férreas, más del 50% de las importaciones y exportaciones nacionales pasan por Querétaro. Desglosando estas vías de comunicación (carreteras y férreas), Querétaro es una de las entidades mejor dotadas en el primer rubro.

Del total de kilómetros de carreteras *federales* que atraviesan por el estado, el porcentaje más alto fue construido en el período 1960-1975 (314.7 km). De 1960 a 1978, el número de kilómetros en carreteras federales paso de 288.8 a 606.2 y considerando los distintos tipos de caminos, el nivel de kilómetros de carretera por km<sup>2</sup> de territorio era, en 1978, de 0.22 en el estado de Querétaro, cifra muy superior al promedio nacional.

La importancia del ferrocarril de Querétaro tanto en el nivel estatal como nacional puede referirse a través de los siguientes indicadores:<sup>13</sup>

— la ciudad de Querétaro es el punto de enlace ferroviario con el Distrito Federal, el norte y el occidente del país.

— a través de la red ferroviaria, en total viajan 86 trenes diarios, de los cuales 50 son de carga, 20 de pasajeros y 10 mixtos.

Los medios de comunicación señalados otorgan al estado de Querétaro una posición estratégica para la actividad económica, para la industrial en particular, debido a la facilitación del acceso y la distribución de mercancías.

## 2.2. *Actividades económicas predominantes*

a) *Agropecuarias*: El estado de Querétaro presenta una doble situación en cuanto a su estructura económica. Como ya se asentó, las actividades agropecuarias siguen ocupando

los porcentajes más altos de su PEA; en este sentido, y en relación con las cifras promedio de esta rama económica para el país, sigue siendo un estado predominantemente agrícola. Sin embargo, a partir de la década de los 60 los incrementos más importantes en la PEA se han dado en la actividad industrial, a pesar de la importancia que mantiene el sector servicios.

Asimismo, la participación de los productos agropecuarios en el PIB estatal sigue siendo importante. Al respecto, debe destacarse que una parte importante es procesada en el interior del estado y se vende, ya elaborada, fuera del mismo.

Desde el punto de vista económico, se advierte una aguda polarización entre la zona occidental y el resto del estado. La primera (fundamentalmente los municipios de Querétaro, San Juan del Río y Tequisquiapan) concentra las actividades económicas más rentables. Y a excepción de un reducido número de municipios cuya actividad agrícola se está modernizando, los restantes permanecen en un franco estancamiento. Por estas razones, los tres municipios mencionados constituyen, en el interior del estado, desde finales de los 60, un polo que concentra las actividades económicas más dinámicas, la PEA y, en consecuencia, atrae los flujos migratorios de la entidad.

b) *Industriales*: A partir de la década de los 60, el estado de Querétaro inicia un importante despegue industrial. El desarrollo del estado en este rubro ha sido creciente. En 1980 contaba aproximadamente con 1 500 empresas industriales. Este desarrollo ha sido altamente especializado, ya que del total de empleados de la industria queretana, el 58.2% pertenecen a las empresas metal mecánicas, el 12.3% a las alimenticias y el 6% a la rama textil. Esta especialización se refleja también en la producción y en la inversión global del estado; así, por ejemplo, en 1979, de la inversión industrial, la metal mecánica

<sup>12</sup> Centro SAHOP, Querétaro y Dirección Gral. de Tránsito del Estado de Querétaro.

<sup>13</sup> Centro SAHOP, Querétaro, 1978.

representaba el 62% y contribuyó con el 65% de la producción industrial del estado.<sup>14</sup>

Otra particularidad de la industria estatal es ser intensiva de capital, es decir, ocupa un bajo porcentaje de fuerza de trabajo; ejemplos de ello son las industrias metalmeccánica, hulera y química.

Desde el punto de vista espacial, la *actividad industrial* del estado se encuentra altamente concentrada. En las ciudades de Querétaro, San Juan del Río y Tequisquiapan, se ubica el 84% de los 1 500 establecimientos industriales y aludidos. En particular, el municipio de Querétaro, en 1975, generó el 80% de la ocupación industrial y el 90% de la producción bruta total; además, absorbía el 90.5% del capital invertido en la industria y alojaba el 33% de los establecimientos industriales.<sup>15</sup> Ciertamente, desde mediados de los setenta, empiezan a adquirir importancia estatal los municipios de San Juan del Río, Tequisquiapan y Villa Corregidora, sin embargo, la participación de estos municipios es muy inferior a la de Querétaro.

Como se mencionó anteriormente, el municipio de Querétaro concentra los valores más altos en cada uno de los componentes de la industria estatal. Debido a la relativa especialización de dicha industria en el municipio, es importante aludir a su estructura interna por tipo de empresas en el período objeto de estudio. Las industrias tradicionales de la ciudad de Querétaro han sido la fabricación de textiles y la manufactura de productos alimenticios. Este tipo de industrias son las que han registrado mayores incrementos en la producción en el período 60-70. Sin embargo, la dinámica de crecimiento industrial de la ciudad ha sido significativa y ha permitido su diversificación. Ello ha propiciado la pro-

<sup>14</sup> Delegación estatal de la Secretaría de Programación y Presupuesto.

<sup>15</sup> En 1975, el municipio de Querétaro contaba con 441 establecimientos industriales y su personal ocupado ascendió a 17 090. SPP. Dirección General de Estadística. Censo Industrial 1975.

ducción de bienes de capital y de consumo duradero, como productos metálicos, maquinaria y equipo, material de transporte, etcétera. Estas ramas han registrado incrementos significativos en el período aludido. Por otra parte, de acuerdo con los datos del cuadro anexo número 1, la ciudad de Querétaro constituye, junto con Monterrey, Saltillo y Reynosa, "una de las pocas ciudades que, además de la de México, se especializa en la industria de bienes de capital".<sup>16</sup>

Además de la alta concentración espacial de la industria en el municipio de Querétaro, debe hacerse hincapié en el carácter igualmente concentrado de las empresas industriales claves en dos grupos que abarcan los giros más importantes de la industria; éste es el caso de los grupos ICA y Banamex.<sup>17</sup> Por la importancia que ambos tienen en la actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro, a continuación se alude a las empresas que tienen participación.

De las empresas que ICA posee en la ciudad de Querétaro, TREMEC representaba, en 1977, el 80.8% del total de las exportaciones estatales, es la principal empresa del estado y una de las grandes del país (6 800 trabajadores en 1980). El 60% de las acciones de TREMEC pertenecen a ICA y a Banamex, y el 40% restante es propiedad de la Clark Equipment Co.

El total de empleados de las 50 empresas más grandes del estado asciende a 26 547, de los cuales 7 490 corresponden a TREMEC e Industrias del Hierro, S.A.

Por otra parte, Industrias del Hierro, PRIMSA y Compacto formaban parte de las 14 empresas estatales más importantes con 300 millones o más de capital social.

<sup>16</sup> G. Garza, *op. cit.* p. 65.

<sup>17</sup> Directorio Industrial Querétaro, 1979. SECOM, Censos Industriales 1975. Juan Manuel Fragoso, Elvira Concheiro y Antonio Gutiérrez, *El poder de la gran burguesía*, Ediciones de cultura popular, México 1979, pp. 197 y 245. Secretaría de Fomento Industrial del estado de Querétaro, 1977. Véase anexos núms. 2 y 3.

De las industrias de la ciudad de Querétaro en las que tiene participación el grupo Banamex, Celanese y Massey Ferguson formaban parte, en 1975, de las 14 empresas estatales más importantes con 300 millones o más de capital social.

Massey Ferguson, en 1977, participaba con el 7.9% del total de las exportaciones estatales y con 4 291.8 millones de dólares del valor de las mismas; sin embargo, el porcentaje del total de las importaciones de esta empresa ascendió al 14.9% representando 6 mil millones de dólares.

*c) Comerciales y de servicios:* La actividad comercial del estado sigue siendo un rubro importante de su economía, aunque con un desarrollo desigual; en el período 60-70 se da una expansión en el sector que empezó a decaer a partir de 1970. El proceso de industrialización del estado de Querétaro ha propiciado una disminución de la tasa de crecimiento de la inversión dirigida al sector comercial y también de la PEA ocupada en él.<sup>18</sup>

Aunque las exportaciones del estado de Querétaro representaban, en 1977, únicamente el 0.06% del total nacional deben resaltarse varios hechos. Los principales productos de exportación son: transmisiones mecánicas para automóviles, maquinaria agrícola, cables telefónicos y productos alimenticios. Del total de las exportaciones, el 92.5% se envía a Estados Unidos.<sup>19</sup> De este país proviene el 70.1% de las importaciones estatales. En el nivel nacional, la industria del estado es altamente dependiente de otras regiones; así, por ejemplo, el 60% de las materias primas proviene de la ZMCM, el 10% de Monterrey y el 25% de otras entidades, es decir, sólo el 5% es generado en el estado. En particular, por lo que se refiere a la relación económica existen-

<sup>18</sup> Secretaría de Comercio, Censo Comercial.

<sup>19</sup> Instituto Mexicano de Comercio Exterior.

te entre la ciudad de Querétaro y la ZMCM, resaltan tres factores de distinta índole:

*a)* Tanto la emigración como la inmigración entre ambas localidades es significativa.

*b)* Al igual que para las principales áreas proveedoras de alimentos (Veracruz, el Bajío) a la ZMCM, esta zona constituye el mercado más importante para la actividad agropecuaria del estado de Querétaro (leche, carne, aves y huevo).

*c)* Entre las políticas de descentralización industrial propuestas para la ZMCM, la ciudad de Querétaro es considerada como la segunda de las tres primeras áreas prioritarias;<sup>20</sup> esta prioridad se materializa en la inversión y estímulos fiscales, para la zona, como se verá más abajo.

En el rubro de *servicios bancarios* existe una casi total concentración de los mismos en la ciudad de Querétaro. En 1976, esta ciudad contaba con el 88% de los depósitos existentes en las instituciones bancarias de la entidad, y absorbió el 90% de los créditos concedidos en todo el estado. En 1980, el total de instituciones bancarias ubicadas en la ciudad era de 26.<sup>21</sup> Entre ellas destacan Banco del Atlántico (del grupo ICA) y Banamex.

### 3. Desarrollo urbano

En el interior del estado de Querétaro, al igual que en el país, existe un fenómeno de concentración-dispersión tanto de la población como de los servicios urbanos. La ciudad de Querétaro es el polo concentrado de la entidad y el mayor número de centros de población se ubican en los rangos de localidades que tienen entre 1 y 1 000 habitantes.

<sup>20</sup> Gustavo Garza, *Industrialización de las principales ciudades de México*, México El Colegio de México, 1980, pp. 93, 103.

<sup>21</sup> Comisión Nacional Bancaria de Finanzas, 1980.

Dentro de la entidad existe un número muy reducido de ciudades de nivel intermedio como San Juan del Río y Tequisquiapan que constituyen (junto con la ciudad de Querétaro) los ejes económicos de la zona occidental. Por otra parte, existen localidades aisladas como las de Jalpan y Colón.

De su pasada importancia económica (minera y comercial) y política (sede del movimiento insurgente y de los poderes federales), la ciudad de Querétaro ha recuperado e incrementado la primera y perdido peso respecto de la segunda. El crecimiento de la ciudad capital así como de San Juan del Río se halla directamente vinculado con un proceso de industrialización que se inició en 1947. La década de los 60 es la etapa más importante del cambio estructural de la ciudad. De 1950 a 1965, la ciudad registra una expansión significativa relacionada igualmente con su desarrollo industrial, principalmente en fraccionamientos industriales. En la creación de fraccionamientos residenciales el desarrollo posterior de la ciudad desempeña una función clave.

En 1980, la ciudad contaba con 259 660 habitantes distribuidos en 5 013 hectáreas.

Una particularidad en la etapa que va de 1965 a 1980 en la evolución de la ciudad es que la carretera Constitución y el libramiento de San Luis Potosí quedan integradas en la mancha urbana ya que las zonas habitacionales las han rebasado.

Dos características urbanas de la ciudad son la construcción en horizontal de los edificios y los bajos coeficientes de utilización y ocupación del suelo (98.5 habitantes por hectárea). Esta baja densidad trae como consecuencia la subutilización de los servicios de la infraestructura y el equipamiento. Otra particularidad de la ciudad de Querétaro es que su "desarrollo urbano se ha dado de manera aislada, sobre todo en las colonias periféricas a la zona central. En algunos casos, responde a condiciones específicas de la topografía,

pero en su mayoría se relaciona con la propiedad de la tierra".<sup>22</sup>

En tres de los cuatro municipios adyacentes al de Querétaro predomina la propiedad ejidal de la tierra. Igualmente la mayor parte de la mancha urbana actual se halla circundada por terrenos ejidales; sólo al poniente de la ciudad los terrenos son de propiedad privada y se encuentran dentro del fondo legal de la ciudad.

a) *Usos del suelo*, en particular el industrial.

En los usos del suelo<sup>23</sup> de la ciudad, el habitacional representa el 48%; la industria el 21%; las vacantes urbanas el 6%; los usos mixtos el 3%; la vialidad el 7%; el equipamiento urbano el 8%, y las zonas verdes 2%. Dentro de estos rubros, destacan el habitacional e industrial. Debido a que el habitacional es predominante en todas las ciudades, debe destacarse el segundo que da un carácter industrial a la ciudad. La ubicación de las actividades industriales en la ciudad no ha respondido a una planificación, sino a la disponibilidad y propiedad del suelo.

En el estado de Querétaro existen ocho zonas o fraccionamientos industriales, de los cuales cinco se encuentran en la ciudad capital y uno en San Juan del Río (Parque Industrial Valle Dorado).

Respecto de los fraccionamientos industriales de la ciudad de Querétaro es preciso distinguir dos etapas. La primera corresponde al período 1948-1959 y se caracteriza por una incipiente industrialización, la segunda abarca de 1960 a 1982 y corresponde a la fase de desarrollo industrial mantenido de la localidad. De los fraccionamientos industriales existentes en la ciudad, uno corresponde a la primera fase y es el llamado Zona Industrial Antigua y los restantes corresponden a la segunda fase.

<sup>22</sup> SAHOP, "Plan de desarrollo urbano para la zona metropolitana de Querétaro", mimeo, México 1979. p. 164.

<sup>23</sup> Estos son los datos de SAHOP, según otras fuentes los porcentajes son distintos.

*Zona Industrial Antigua.* Se encuentra localizada en la parte noroeste de la ciudad colindando con la carretera a San Luis Potosí y con el ferrocarril. Seguramente 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 esta zona se encontraba alejada del perímetro urbano. Con esta zona industrial se inicia el ciclo industrializador de la ciudad de Querétaro. Los terrenos en los que se estableció pertenecían a la hacienda La Era y estaban dedicados a la agricultura. Tiene una extensión de 150 hectáreas y cuenta con los servicios de agua, drenaje, energía eléctrica, carreteras y ferrocarril. En 1948, se inauguró la zona con la fábrica Carnation, y al final de la década de los 40 se instalaron en esta zona las industrias: La Concordia (textil) y los molinos El Fénix, en los 50 se establecen en este mismo fraccionamiento Singer, Kellogg's, Ralston, Purina y Gerber.<sup>24</sup> En la actualidad no existen terrenos disponibles para la expansión de la zona.

*Ciudad Industrial "Benito Juárez".* Esta zona fue construida por el gobierno federal en la tierra expropiada del ejido El Salitre a través del "Fideicomiso de Conjuntos, Parques, Ciudades Industriales y Centros Comerciales", coordinado por la Secretaría de Obras Públicas y el gobierno del estado. Está localizada al noroeste de la ciudad a 8 km. del centro, a ambos lados de la carretera Querétaro-San Luis Potosí y tiene, de 3.3 millones de m<sup>2</sup>, disponibles a la venta 1.8 millones de m<sup>2</sup>. Esta área está totalmente urbanizada y cuenta con todos los servicios: pavimentos, agua potable, electricidad, alcantarillado pluvial, drenaje, alumbrado público, disponibilidad de combustibles, carreteras, espuelas de ferrocarril, teléfono, etcétera. En esa zona se encuentran, entre las industrias más importantes, Massey Ferguson y REMEX.

<sup>24</sup> Manuel M. de la Llata, *Así es... Querétaro! Cronología 1525-1980*, pp. 109 y 183.

*Parques Industriales de Querétaro.* Esta zona fue organizada y construida por una empresa privada (ICA) y fue administrada por el Banco Internacional Inmobiliario, S.A. Se localiza en el norte de la ciudad de Querétaro colindando con el libramiento de la carretera a San Luis Potosí. Tiene una superficie de 2.25 millones de m<sup>2</sup> y en ella se localizan las empresas: Industrias del Hierro, Electro-Forjados Nacionales, Compacto, Agamex, Clemente-Jacques, y otras. Además de los servicios de transporte público, recolección de basura, agua, energía eléctrica y combustibles, cuenta con su propio ramal de ferrocarril con espuelas que se extienden a diversas partes del fraccionamiento. Todavía existen terrenos libres. Parques Industriales incluye tanto espacios para instalación de fábricas como áreas habitacionales. El hecho de que este proyecto haya sido realizado por un consorcio que operó en ambas ramas de actividad explica este desarrollo simultáneo de los dos tipos de zonas urbanas.

Paralelamente en el mismo período en el que se desarrolla Parques Industriales toma impulso la que se conoce como *Zona Industrial Carrillo Puerto* que amplía y consolida el uso del suelo en el área donde se había establecido la Zona Industrial Antigua. En dicha zona se encuentra TREMEC.

Por último, en 1979, se construye San Pedro en el norte centro de la ciudad y que de hecho amplía la Zona Industrial Antigua. Este fraccionamiento industrial incluye una zona habitacional. Los servicios con los que cuenta son: agua, luz, drenaje, transporte y teléfono.

*b) Equipamiento urbano.* La ciudad de Querétaro sobrepasa los niveles mínimos nacionales establecidos para la dotación de equipamiento urbano, en particular en los rubros de educación, salud y cultura; sin embargo, su distribución por zonas en la ciudad es muy desigual, privilegiándose las zonas centrales, es decir, tanto las áreas de menores recursos

como los fraccionamientos residenciales de reciente creación registran los coeficientes más bajos de dotación. El hecho de que en la localidad se superen los estándares nacionales, en este rubro, no indica que no existan carencias urbanas. El cuadro que sigue nos la muestra de acuerdo con SAHOP.

Las necesidades que concentra el cuadro son acumuladas. Ello implica que las razones que explican este déficit deben encontrarse en el tipo de desarrollo económico y urbano que ha tenido lugar en la localidad. La explicación de este fenómeno rebasa los alcances de este trabajo; sin embargo, ya se han apuntado algunos elementos como el carácter acelerado de este proceso a partir de la década de los sesenta y la función de polo concentrador de actividades económicas y de población que desempeña la localidad en el interior de la entidad. En las páginas siguientes se apuntarán algunos otros elementos, especialmente el relacionado con la apropiación masiva de la tierra y la especulación de que ha sido objeto.

*c) Vivienda.* Debido al peso dentro de la estructura urbana que tiene el uso habitacional del suelo, conviene precisar la situación y algunas características de la vivienda en las tres últimas décadas, mismas que se concentran en el siguiente cuadro. En él se destaca el hecho de que en la década 70-80 la tasa de crecimiento anual fue de 6.63%. Esta tasa debe relacionarse con el incremento de población durante esa misma década y con el avance del proceso de industrialización del municipio. Y si bien durante este período la producción privada de vivienda no fue significativa, los programas públicos de vivienda se iniciaron en esa década. Asimismo, en el período 50-80 la tendencia de la vivienda cambió, incrementándose el número de viviendas propias. Esto significa que la producción de vivienda para ser rentada es menor que la producción de vivienda propia. En cuanto a las características materiales de la vivienda, la más notable resulta el cambio de materiales en los muros, incrementándose notablemen-

NECESIDADES DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y SUELO URBANO  
EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO EN 1980

<i>Rubros</i>	<i>Cantidad</i>
● vivienda	31 078 unidades
● agua potable	54 785 Lt/día
● alcantarillado sanitario	41 096 Lt/día
● alcantarillado pluvial	365.3 hectáreas por servir (vialidad)
● vialidad	365.3 hectáreas
● salud	
camas	294
consultorios	63
● educación	767 aulas
● comercio	9 529m <sup>2</sup>
● equipamiento	996 268m <sup>2</sup>
● suelo urbano	1 461.18 hectáreas

FUENTE: SAHOP, SUBSAH, Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda, "Programa Integrado de vivienda, infraestructura, equipamiento y suelo urbano para el estado de Querétaro", mimeo, enero, 1980, p. 94.

te el uso de tabique. Esta mejoría debe relacionarse, en parte, con el hecho de que la mayor parte de la población del municipio se concentra en su cabecera y la vivienda asume características predominantemente urbanas. Por último, se destaca el insuficiente abasto de agua y la falta de drenaje que representan el 30 y el 40% de vivienda en 1980 sin estos servicios, respectivamente. Estos porcentajes pueden estar relacionados con el incremento de la vivienda por autoconstrucción en el que la introducción de estos servicios no coincide con la terminación de la vivienda.

En cuanto a los programas públicos de vivienda, el total de acciones financiadas por el INFONAVIT en el municipio de Querétaro

hasta 1980 era de 2 270.<sup>25</sup> Por su parte, INDECO llevó a cabo 597 acciones de vivienda. Si se relacionan ambos con el déficit acumulado tan sólo en la ciudad de Querétaro (31 078 unidades, véase el cuadro de Necesidades de Vivienda, Infraestructura y Suelo Urbano en la Ciudad de Querétaro en 1980) se evidencia la escasa cobertura de la oferta pública de vivienda.

Como se advirtió en la introducción, a través de este inciso sobre la población, la actividad económica y el desarrollo urbano de la ciudad de Querétaro, se pretendía establecer un contexto o referencia y detectar algunos factores vinculados con la actividad inmobiliaria.

#### VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

	1950	1960	1970	1980
Número de viviendas*	16 452	19 421	25 919	49 252
Viviendas no propias	8 945	11 448	10 584	12 633
%	54.4	58.9	40.8	25.6
Viviendas con energía eléctrica	-	-	16 909	39 518
%	-	-	-	-
Viviendas con muros de tabique	3 743	6 698	17 159	41 406
%	23.0	34.48	66.20	84.2
Viviendas con tres o más cuartos	-	4 592	11 090	25 718
%	-	23.64	42.78	52.21
Viviendas con agua	4 518	6 337	14 767	34 325
%	27.0	32.62	56.97	69.69
Viviendas con drenaje	-	8 277	14 521	24 931
%	-	42.61	56.02	59.67

\* Las tasas de crecimiento anual fueron las siguientes: entre 1950 y 1960, fue de 1.67%, entre 1960 y 1970, fue de 2.92% y por último entre 1970 y 1980, fue de 6.63%.

FUENTE: Secretaría de Economía, *VII Centro General de Población 1950*. Secretaría de Industria y Comercio, *VIII y IX Censos Generales de Población 1960*. Secretaría de Programación y Presupuesto, *X Censo General de Población y Vivienda 1980*.

<sup>25</sup> INFONAVIT, Carta de Vivienda de la ciudad de Querétaro.

### III. LA INCORPORACIÓN DE TIERRA A USOS URBANOS Y LA PRODUCCIÓN INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO<sup>26</sup>

Las particularidades del desarrollo reciente de la actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro son resultado de una doble lógica: la más inmediata tiene relación con el incremento de la actividad económica en la localidad a partir de los años sesenta y con la vía concreta a través de la cual se insertan en ella los agentes inmobiliarios, y la segunda responde a las modalidades que asume la forma en que se incorpora la tierra en las ciudades.<sup>27</sup> Referente a este segundo aspecto es necesario retomar, aunque sea esquemáticamente, algunos elementos claves de este proceso:

a) *La tierra comunal* que actualmente se encuentra próxima a las ciudades y cuyo origen es la propiedad indígena que era patrimonio de las comunidades prehispánicas. A través de distintos mecanismos, esta tierra está siendo incorporada a usos urbanos.

b) *La "pequeña" propiedad agrícola* cercana a las ciudades y que se está convirtiendo en suelo urbano. La mayor parte<sup>28</sup> de dicha

<sup>26</sup> Son varias las fuentes de información utilizadas en este capítulo, véase los anexos al final del trabajo.

<sup>27</sup> Obviamente estas dos lógicas no son independientes ni se contraponen. La diferencia estriba en que la segunda hace hincapié en los distintos regímenes jurídicos de propiedad de la tierra, mientras que la primera vincula el proceso inmobiliario con el desarrollo económico, particularmente con el industrial.

<sup>28</sup> Se indica que "la mayor parte" porque algunos hacendados, previendo las consecuencias del proceso

tierra pertenecía a haciendas que fueron expropiadas, después de la Revolución, para la dotación de ejidos. Como elemento del proceso expropiatorio, una porción de esas haciendas quedó como pequeña propiedad privada.<sup>29</sup>

c) *La tierra bajo el régimen ejidal.* Las ciudades que han tenido en el país un mayor crecimiento lo han realizado en gran parte sobre tierra ejidal. La tierra incorporada ha sido tanto la destinada directamente a uso agrícola como la que constituía los llamados núcleos urbano-ejidales, es decir, el lugar de asentamiento de los ejidatarios.

d) *La tierra de propiedad pública.* Ésta se encuentra en dos regímenes jurídicos distintos: a) la que es propiedad de la nación y b) la que es propiedad de la federación, de los estados o de los municipios. Aunque los me-

revolucionario, se adelantaron a medidas que se aplicarían posteriormente y subdividieron la tierra de las haciendas para evitar su afectación. Este tema es objeto, por sí mismo, de una investigación específica.

<sup>29</sup> Los detentadores de esta propiedad privada solían ser los hacendados afectados por la expropiación. Sin embargo, existen indicios de que parte de las tierras de las haciendas pasaron a manos de jefes revolucionarios, es decir, no formaron parte de la dotación de ejidos ni quedaron en manos de sus propietarios originales. Como en el caso de la nota anterior, tanto este proceso de apropiación como la incorporación de dichas tierras a usos urbanos merecerían ser temas de una investigación directa. Aunque desde el punto de vista agrícola a estas tierras se les considere "pequeña propiedad", al ser incorporadas a suelo urbano representan extensiones considerables en función de los usos urbanos.

canismos de apropiación privada son distintos, el hecho final es que parte de esa tierra, de manera legal o ilegal, ha sido incorporada a usos urbanos.

### 1. El mercado inmobiliario informal y el inicio de la actividad inmobiliaria formal

Por lo que se refiere al caso de la ciudad de Querétaro, la información disponible indica que el mayor porcentaje de tierra agrícola incorporada a usos urbanos ha sido la pequeña propiedad privada y la ejidal. Por otra parte, es importante señalar que la ciudad se encontraba y encuentra aún rodeada de haciendas.

Que yo sepa, no existe ningún trabajo que estudie las operaciones de compra-venta de tierra y vivienda en la ciudad de Querétaro desde sus orígenes hasta 1960. Sin embargo, las transacciones de solares o viviendas urbanas constituyeron una práctica común entre particulares. No obstante, debe destacarse que se trataba de acciones aisladas y realizadas directamente entre vendedor y comprador, es decir, no existía un agente específico cuya función principal fuera obtener ganancias a través de las operaciones inmobiliarias. En otros términos, aunque había un mercado no organizado de tierra y vivienda no puede hablarse en sentido estricto de producción ni de promoción inmobiliaria.

Esta precisión conceptual no invalida el hecho de que los terratenientes, los comerciantes y el clero (hasta la desamortización de los bienes de la Iglesia) concentraran la propiedad de solares y viviendas urbanas y de tierra agrícola próxima a la ciudad. Obviamente, de esta concentración de tierra y vivienda se derivaban la obtención y acumulación de rentas tanto agrícolas como urbanas.

La hipótesis de la inexistencia de un mercado formal de tierra y vivienda urbanas hasta la década de los años cincuenta se confirma al comprobarse que hasta 1949 no se registró

la creación de ningún fraccionamiento en la ciudad de Querétaro ni operaciones sistemáticas de compra-venta de tierra sin fraccionar ni venta sistemática de casas o lotes urbanos. Este hecho debe ser considerado puesto que implica una modalidad particular del mercado inmobiliario en la ciudad de Querétaro.

El surgimiento de un mercado inmobiliario *formal* en la ciudad de Querétaro está vinculado, como ya se dijo, con su desarrollo industrial. Sin embargo, la actividad inmobiliaria se produjo en un contexto del que deben subrayarse algunos factores decisivos. Entre ellos destacan:

a) La disponibilidad de tierra privada (tanto agrícola como urbana), así como el interés de los terratenientes agrícolas y urbanos por su comercialización.

b) El fácil acceso al crédito bancario para la compra-venta de tierra,<sup>30</sup> así como a los créditos hipotecarios de la banca privada.

c) La existencia, a partir de 1963, de los créditos para la construcción de la llamada vivienda de interés social. Estos recursos se obtenían a través de las obligaciones impuestas por el Estado mediante la legislación bancaria y que correspondían al 4.2% del pasivo computable del sistema bancario mexicano o encaje legal.

d) Las facilidades que concedió el Estado tanto para el cambio de usos, de tierra rural a urbana, como para la comercialización de la tierra. Los factores claves de la intervención del Estado en favor de la actividad inmobiliaria fueron los siguientes: la aprobación para realizar fraccionamientos antes de que existiera una legislación específica, y, una vez

<sup>30</sup> Si bien oficialmente la banca no otorgaba a particulares créditos para la compra de terrenos, se sabe de adquisiciones importantes de tierra que contaron con financiamiento bancario tanto en el Distrito Federal como en otras ciudades.

aprobada ésta,<sup>31</sup> lo favorable de ella para los fraccionadores; la construcción de 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.

La suma de estos factores, aunada al desarrollo industrial, facilitó la aparición de agentes específicos relacionados con la actividad inmobiliaria.

En los ya clásicos estudios sobre la promoción inmobiliaria realizados por Topalov (1974: cap. I, pp. 23 y 24) se explica la aparición progresiva de distintas modalidades de actividad inmobiliaria y de los agentes correspondientes, ambos acordes con la evolución del capitalismo en este sector y las condicionantes específicas que intervienen en este proceso (tierra, crédito, construcción). Los datos acerca de la actividad inmobiliaria en Querétaro permiten afirmar que, a partir de los años sesenta, ésta se realizó combinando, casi simultáneamente, las siguientes variantes:

a) Relacionadas con la comercialización de la *tierra*. Siguieron produciéndose las operaciones de compra-venta entre particulares, es decir, sin intermediarios. En algunos casos, el pequeño o mediano propietario subdividía el terreno antes de venderlo, pero controlaba directamente la venta de cada lote. A estas operaciones se suma la adquisición de terrenos urbanos pequeños, medianos o grandes por parte de constructores o agentes inmobiliarios.

Normalmente, estos predios eran adquiridos sin lotificar por los constructores y agentes inmobiliarios. La tierra así obtenida se lotificaba y vendía como terreno en pequeños lotes, o se construía sobre ella y se vendían

<sup>31</sup> La ley estatal de fraccionamientos fue aprobada en 1965 y entró en vigencia hasta 1970.

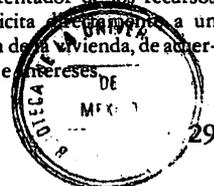
terreno y vivienda, o se reservaba especulativamente para futuras ventas; en algunos casos, esto propició lo que localmente se llamaba "pequeños fraccionamientos". A diferencia de los casos anteriores, cuando la operación de compra-venta se realizaba con terrenos *agrícolas* generalmente la extensión del predio era mucho mayor. Así, el propietario podía vender el terreno sin fraccionar a un agente inmobiliario, o bien fraccionarlo y comercializarlo (directamente o a través de terceros), o podía asociarse con algún agente inmobiliario para urbanizar, fraccionar y comercializar lotes solos o con construcción.

La tierra ejidal no fue objeto de asentamientos irregulares en Querétaro sino hasta la década de 1970. Sin embargo, el estado expropió el ejido El Salitre para crear el Parque Industrial Benito Juárez. Asimismo, en 1960, ICA, a través de Parques Industriales, adquirió del estado 2.25 millones de m<sup>2</sup> de tierra de origen ejidal, es decir, en esta fase la tierra ejidal expropiada tuvo un uso fundamentalmente industrial.

b) Relacionadas con la *construcción de vivienda*. Al igual que en lo relativo a la tierra, siguieron realizándose transacciones entre particulares en torno de la vivienda. Empezó a impulsarse la construcción por encargo<sup>32</sup> y, vinculada con la actividad de compra-venta de tierra, surgió la oferta de vivienda terminada con distintas variantes: el fraccionador que vendía lotes solos y lotes con vivienda, o el constructor que compraba lotes para edificar viviendas y venderlas en operaciones de pequeña escala.

Aunque la autoconstrucción existía tanto en los lotes urbanos de colonias populares, como en las zonas urbano-ejidales esta actividad no adquirió un carácter masivo sino hasta

<sup>32</sup> Se entiende como vivienda por encargo aquella en que el dueño del predio y detentador de los recursos (dineros o financieros) solicita a un tercero el diseño y la edificación de la vivienda, de acuerdo con sus particulares gustos e intereses.



1970, combinada con el surgimiento de asentamientos irregulares. Igualmente, la oferta estatal de vivienda, a través de INDECO, INFONAVIT y FOVISSSTE, se produjo hasta mediados de la década de 1970.

En la medida en que las acciones inmobiliarias iban adquiriendo importancia como actividad específica apareció un agente nuevo: el corredor de bienes raíces que comercializaba lotes o viviendas. En general, actuaba como simple intermediario entre compradores y vendedores, es decir, no dependía ni de terratenientes ni de fraccionadores o constructores. Por otra parte, el efecto combinado de varios factores (industrialización, migración, demanda de tierra y vivienda, así como el interés y las facilidades otorgadas por el Estado para el desarrollo tanto industrial como inmobiliario) creó las condiciones para la participación de un capital que realizara todas las actividades ya aludidas en torno de la tierra, de la vivienda e incluso de los parques industriales, es decir, que hegemonizara dichos procesos, como se demostrará más adelante.

De lo anterior se puede concluir que, en el caso de la ciudad de Querétaro, se combinaron distintas formas de comercialización de la tierra y de construcción de la vivienda, en otros términos, diferentes tipos de capitales participaron en estas actividades al mismo tiempo y se relacionaron entre sí. Ciertamente, esta relación no se produjo entre fracciones iguales del capital, sino que hubo una hegemónica que comandó el proceso. Por otra parte, en cuanto agente independiente, el promotor inmobiliario parece no existir como integrante del mercado formal de tierra y vivienda.

El mercado inmobiliario organizado se desarrolló en la ciudad de Querétaro a partir de la década de 1950. En este período se crearon varios fraccionamientos.<sup>33</sup> Cuatro de ellos

<sup>33</sup> A veces la identificación de los fraccionamientos resulta problemática pues se registran con un nombre distinto a aquél con el que los habitantes lo identifican;

comprendían un área reducida y la información respectiva resulta problemática puesto que ni el Departamento de Catastro ni la Secretaría de Obras Públicas del Estado cuentan con datos sobre ellos,<sup>34</sup> que son La España, Niños Héroe, La Pastora y Colonia Casa Blanca. Los tres restantes son: Cimatario, Jardines de Querétaro y Club Campestre. Sus datos generales son los siguientes:

a) Cimatario: 317 305.9 m<sup>2</sup> de sup. total<sup>35</sup> (1 034 lotes); solicitud de fraccionamiento: 1949.

b) Jardines de Querétaro: 61 957 m<sup>2</sup> de sup. total (291 lotes); solicitud de fraccionamiento: 1958.

c) Club Campestre: 73 165.22 m<sup>2</sup> de sup. vendible; solicitud de fraccionamiento: 1956.

Cimatario y Jardines de Querétaro se encuentran, respectivamente, al sur y al este del centro histórico de la ciudad y en el interior de la actual mancha urbana; Club Campestre se ubica al suroeste y en los límites de la mancha urbana.

Un dato común de los 7 fraccionamientos es que fueron construidos sobre tierras agrícolas pertenecientes a ex haciendas. Asimismo, fueron desarrollados por propietarios locales de tierra agrícola que no contaban con experiencia previa en la actividad inmobiliaria. Sin embargo, los datos obtenidos indican

en ocasiones, son registrados con el nombre del propietario.

<sup>34</sup> Únicamente del fraccionamiento La Pastora se registra el nombre y la ubicación en el mapa respectivo del Departamento de Catastro del Estado. La solicitud de fraccionamiento de Colonia Casa Blanca se realizó en 1949. Excepto La España, los tres fraccionamientos restantes fueron construidos sobre antiguas haciendas.

<sup>35</sup> Las áreas de los fraccionamientos son registradas, a veces como superficie total y otras como superficie vendible; obviamente, el área de la segunda cifra es menor que la de la primera puesto que no incluye ni las vialidades ni las áreas de donación al municipio ni las áreas destinadas a otros usos (casa club, áreas deportivas privadas, zona comercial, etcétera).

que no hubo una participación de capitales ni empresas externas.

De los fraccionamientos correspondientes al período, cuatro —La España, La Pastora, Niños Héroes y Colonia Casa Blanca— son de carácter semi-popular y, de hecho, constituyen prolongaciones cuasi-naturales de la extensión de la mancha urbana en el período de referencia. De los tres fraccionamientos restantes, dos —Cimatario y Jardines de Querétaro— estaban destinados a las capas medias, mientras que Club Campestre se planeó como zona residencial exclusiva, como lo demuestra el hecho de estar construido alrededor de un campo de golf y su ubicación periférica. Lo anterior indica que en esta primera fase del desarrollo inmobiliario hubo una oferta de lotes o tierras para los sectores de escasos recursos, pero no de vivienda; el Estado, las empresas de nueva creación y los agentes inmobiliarios no previeron las necesidades que surgirían por parte de la fuerza de trabajo de la entidad o de la migrante que se estaba concentrando en la localidad. Esta laguna es imputable en mayor grado al Estado, puesto que si impulsó un fraccionamiento industrial debía haber previsto sus consecuencias y planificado el desarrollo habitacional y urbano correspondiente.

Aunque el impacto de los 7 fraccionamientos en el desarrollo de la ciudad es muy inferior al de los construidos en el período 1960-80, según el área de la ciudad considerada urbana en 1951 (1 669 h),<sup>36</sup> ellos significan aproximadamente el 6% de la misma; en este porcentaje, la participación mayor corresponde a los fraccionamientos destinados a ejecutivos de las industrias, a comerciantes y a altos funcionarios del sector público.

Como ya se dijo, existen lagunas de información respecto de la actividad inmobiliaria del período. Así, por ejemplo, se desconoce el origen de los recursos a través de los cuales se financiaron las operaciones, igualmente, la

<sup>36</sup> Para esas fechas se estimaba que la mancha urbana era de tan sólo 440 hectáreas.

relación que se estableció entre los dueños de la tierra y compañías responsables de la urbanización; asimismo, no hay datos sobre la forma en que se realizaron las ventas, y en particular, la relación entre precio del suelo agrícola y precio de venta de los terrenos urbanizados. La información recabada a través de informantes calificados indica que los propietarios de la tierra agrícola se transformaron en agentes inmobiliarios ante las perspectivas que ofrecía el desarrollo industrial de la localidad. Sin embargo, un hecho es claro, excepto en el caso de la expropiación del ejido para la creación del fraccionamiento industrial Benito Juárez, la actividad inmobiliaria del período no tuvo relación con la tierra ejidal.

## 2. Crecimiento urbano y tierra ejidal

Al igual que otros centros urbanos importantes del país, la ciudad de Querétaro se halla rodeada de ejidos. Del total del municipio, el 69.3% corresponde a tierra ejidal.<sup>37</sup> Dentro de los análisis más conocidos sobre la actividad inmobiliaria y la tierra de origen ejidal, suele afirmarse que un porcentaje importante de la primera es desarrollado sobre la segunda. Los datos del *Diario Oficial* sobre las expropiaciones realizadas en el municipio de Querétaro no parecen corroborar esta hipótesis. Ciertamente, se han efectuado expropiaciones relacionadas directamente con el desarrollo urbano de la localidad, éstos son los casos de la construcción de dos zonas industriales, dos subestaciones eléctricas y varias carreteras. Sin duda, estas obras alienan la especulación urbana y permiten la apropiación de rentas por parte de los terratenientes. En este sentido, el trazo de las carreteras y la ubicación de los parques industriales parecen haber estado decididos más por los intereses de terratenientes o políticos

<sup>37</sup> Dictamen elaborado por SAHOP, DGRT, septiembre, 1979.

que por una planeación del desarrollo urbano del municipio. Dicho lo anterior, es preciso aclarar que excepto una parte en el caso de ICA, ninguno de los fraccionamientos mencionados se realizó sobre tierra de carácter ejidal. Este hecho no niega una doble distorsión del crecimiento de la ciudad de Querétaro. Como ya se indicó, por un lado los fraccionamientos construidos se realizaron sobre terrenos privados pertenecientes a ex haciendas, la ubicación periférica de éstas implicó la extensión y dispersión excesivas de la ciudad, con las consiguientes dificultades para la dotación de servicios; asimismo, la ocupación de tierras especialmente favorables para la actividad agrícola significó su pérdida al ser incorporadas a usos urbanos. A estas consecuencias de la actividad inmobiliaria privada, debe añadirse otro factor clave relacionado con la tierra ejidal. Al no existir una oferta de tierra y vivienda al alcance de los sectores mayoritarios, los núcleos o zonas urbano-ejidales y las tierras para uso agrícola asignadas a ello se convirtieron en el lugar de asentamiento "natural" de los migrantes atraídos por el desarrollo industrial de la localidad o expulsados de las haciendas que abandonaron su función agrícola y de los poblados del estado cuya actividad agrícola se mecanizó o entró en franco estancamiento. Los asentamientos irregulares sobre tierra ejidal se produjeron en poblados del municipio próximos a la mancha urbana o muy cercanos a ella, éstos son los de Casa Blanca, Bolaños, Menchaca y San Pablo.

Las cifras del cuadro de la página que sigue corresponden a solicitudes de expropiación ya decretadas favorablemente; en el caso del poblado de San Pablo existen todavía dos solicitudes de 100 y 149 hectáreas para, respectivamente, construir un centro de población y regularizar la tenencia de la tierra, las cuales aún no han sido aprobadas.

Los asentamientos irregulares en estos poblados se iniciaron a partir de 1972. Merece destacarse el caso de Lomas de Casa Blanca.

Éste se localiza al sur del centro cívico-comercial en la periferia de la ciudad de Querétaro, sobre la autopista México-Querétaro. En el censo de 1970,<sup>38</sup> se registraron 386 habitantes y en 1979 un levantamiento hecho por personal de catastro registró más de 35 mil. Este dato demuestra el avance de los asentamientos irregulares en la localidad.

Los términos en que se formulan las causas de utilidad pública para solicitar la expropiación de tierra ejidal son ambiguas; así, por ejemplo, refiriéndonos exclusivamente a las que tienen como origen una razón de tipo habitacional, se alude (como indica el cuadro anterior) a "construcción de viviendas", "construcción de colonia" y "regularización de la tenencia de la tierra". Los dos primeros casos pueden ser interpretados como solicitudes de expropiación sobre tierra no ocupada. Sin embargo, el recurso de regularización es utilizado invariablemente cuando existe un asentamiento irregular que ocupa (total o parcialmente) la zona ejidal que se desea regularizar. El área no ocupada por asentamientos irregulares y que es objeto de regularización suele ser comercializada por CORETT para realizar fraccionamientos populares o por INDECO (hasta antes de su desaparición) para ofrecer a la venta lotes con servicios o pies de casa. Exclusivamente respecto de las áreas regularizadas en el municipio de Querétaro, es importante resaltar que éstas ascienden a 5 062 533 m<sup>2</sup>, a esta cifra hay que añadir 1 490 000 m<sup>2</sup> cuyo decreto de regularización aún no ha sido aprobado, es decir, el área ejidal regularizada o en proceso de regularización ascendía, en 1982, a 6 559 011 m<sup>2</sup>. Si se relaciona esta cifra con la correspondiente a fraccionamientos comerciales equivale al 30% del área fraccionada por los agentes inmobiliarios. Este porcentaje es significativo, sobre todo si se recuerda que la cantidad de fraccionamientos comerciales era elevada (149) e igualmente el nú-

<sup>38</sup> El censo de 1980 no proporciona el dato, por lo que no se pudo hacer la comparación.

RELACION DE EXPROPIACIONES EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

Fecha de Decreto	Haciéreas	Promoviente	Causas de Utilidad Pública	Indemnización
POBLADO CASA BLANCA				
10 de nov. de 1962	38-00-00	Gob. del Edo.	Const. colonia	\$ 684,000.00
2 de dic. de 1968	7-27-74	SAHOP	Const. carretera	58,947.00
26 de nov. de 1975	1-76-84	SAHOP	Const. carretera	4,412.00
22 de mayo de 1975	400-00-00	CORETT	Reg. Ten. Tierra	2 800,000.00
8 de marzo de 1979	1-00-00	CFE	Subestación	-----
POBLADO SAN PABLO				
10 de nov. de 1962	95-97-96	Gob. del Edo.	Zona Industrial	122,815.00
27 de nov. de 1970	174-68-89	Gob. del Edo.	Const. viviendas	468,200.00
8 de marzo de 1979	4-41-32	CFE	Subestación	57,371.00
POBLADO BOLAÑOS				
31 de agosto de 1976	22-34-97	CORETT	Reg. Ten. Tierra	178,797.00
POBLADO MENCHACA				
31 de agosto de 1976	83-90-36	CORETT	Reg. Ten. Tierra	671,228.00
EJIDO EL SALITRE*				
1971	350-00-00		Zona Industrial	
1971	331-38-95		(1972 sup. vendible 284-78-37)	

\* En este ejido se instaló la zona industrial Benito Juárez.

FUENTE: CORETT: Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra. Elaboración de la autora.

mero de agentes inmobiliarios involucrados. Por otra parte, esta cifra demuestra la alta participación que tiene el ejido en el desarrollo urbano de la periferia de la ciudad de Querétaro. En lo que se refiere a los asentamientos irregulares en la localidad, es preciso aclarar que entre 1967 y 1972 no hubo invasiones masivas y organizadas, es decir, predominó el asentamiento relativamente aislado de familias o pequeños grupos de colonos en Lomas de Casa Blanca, San Pablo, Menchaca, y Bolaños.

La ocupación de los predios se efectuó a través de un pago a los comisariados ejidales. En 1972 hubo una toma (violenta, organizada por la CNOP)<sup>39</sup> de otras áreas del ejido de Casa Blanca; como ya se indicó, a partir de esa fecha hubo un crecimiento acelerado de esta zona.

En Querétaro y en otras ciudades del país, el problema de las invasiones de tierra ejidal no puede reducirse a un asunto político, es decir, a la existencia de un líder que —en relación con el sector popular del PRI (CNOP) y el comisariado del ejido correspondiente— promueve el hecho y organiza parte de la población con ese fin. Tanto por la aportación que es preciso entregar a funcionarios menores del ayuntamiento, como por el pago que hay que realizar al comisariado ejidal y las cuotas que, por ambos conceptos, deben aportar los colonos, existen relaciones comerciales "informales" pero reales y que, tarde o temprano, se articulan al mercado privado de tierra. La función que en estas operaciones desempeña el líder o representante de los colonos es fundamental en la comercialización ilegal de la tierra.

El análisis de la incorporación de lotes o áreas mayores en zonas ejidales regularizadas por parte de adquirentes particulares no ha sido objeto de estudio en Querétaro, y rebasa

<sup>39</sup> G. Silva R. "El movimiento urbano popular en Querétaro: 1968-1984", ponencia presentada en el Seminario Regional sobre Movimientos Sociales, Puebla, documento mimeografiado, 1984, p. 12.

los alcances de este trabajo. Como en otras ciudades de rápido desarrollo del país, hay aquí un tema importante para investigaciones en las que se vinculen asentamientos populares y mercado inmobiliario.

### 3. La lógica de las grandes acciones inmobiliarias: 1960-1982

#### 3.1. La dimensión global de las acciones

Durante los 22 años que comprende este segundo período de las operaciones inmobiliarias en la ciudad de Querétaro se registra una intensa actividad. Dentro de este período pueden distinguirse 3 etapas: la primera corresponde a la fase 1964-1967, cuando se iniciaron las intervenciones más importantes, que son las que se desarrollarían en el resto del período; la segunda abarca de 1967 a 1973, y en ella surgieron múltiples fraccionamientos impulsados por distintos agentes, y la tercera abarca de 1974 a 1975, donde disminuyó la creación de nuevos fraccionamientos, la cual se recuperó en 1976; este repunte tuvo un salto importante en 1979 cuando dio la adquisición de tierra más espectacular en la historia de la localidad (13 millones de m<sup>2</sup>) y que provocó un auge de la especulación inmobiliaria. La actividad inmobiliaria decreció a partir de fines de 1982.

El número total de fraccionamientos autorizados en el período es de 149; el área total comprendida por ellos es de 22.1 millones de m<sup>2</sup>.<sup>40</sup> Los propietarios que vendían (o fraccionaban) la tierra eran terratenientes locales o regionales. Los fraccionadores que adquirían la tierra eran igualmente locales o regionales,

<sup>40</sup> La cifra de 22.1 millones de m<sup>2</sup> se refiere sólo al área comprendida por los fraccionamientos autorizados, es decir, no incluye las áreas que en la zonificación urbana de la ciudad se consideran con destino final de fraccionamientos y que de hecho ya están en manos de fraccionadores, por ejemplo los 10 millones de m<sup>2</sup> que pertenecen a Jurica. Véase anexo.

excepto en el caso de las adquisiciones realizadas por ICA y Banamex, a las que se aludirá más abajo. Los adquirentes de lotes fueron, en una primera instancia, compradores locales; sin embargo, los fraccionamientos campestres se ofrecieron tanto a la demanda local como foránea.

La ubicación de los fraccionamientos respecto de la mancha urbana es desigual; predomina la ubicación periférica, por lo que éstos rodean materialmente a la ciudad, excepto en la zona norte, donde se ubica una zona industrial y de asentamientos populares irregulares; las principales excepciones son: Jurica, Satélite y El Sol, que se encuentran al noroeste de la ciudad y separados de la mancha urbana.

En cuanto al tipo de fraccionamientos creados, pueden distinguirse 3 modalidades:<sup>41</sup> residenciales, de habitación popular y campestres.

Los fraccionamientos residenciales y campestres cuentan, en general, con una adecuada infraestructura; la diferencia entre ambos estriba en la mayor proximidad a la mancha urbana por parte de los residenciales en relación con los campestres, y en el mayor tamaño de los lotes en el caso de los campestres.

Los fraccionamientos catalogados como de habitación popular estaban destinados a sectores variados que abarcaban desde comerciantes y profesionistas hasta obreros especializados. La diferencia respecto de los residenciales y campestres consiste no sólo en el tamaño de los lotes sino en la menor dotación de servicios, excepto en los que se encuentran insertos en la mancha urbana, las áreas verdes son casi inexistentes en ellos.

Los organismos públicos de vivienda (INFONATIV, FOVISSSTE, INDECO, etcétera) han dispuesto de un millón de m<sup>2</sup> de tierra en la localidad; en su mayoría, se han construido directamente sobre ellos conjuntos o unida-

des habitacionales. Parte de esa tierra no ha sido utilizada y permanece como reserva territorial de estos organismos.

### *3.2 Tres estudios de caso de la actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro*

Del total de fraccionamientos construidos en la ciudad de Querétaro de 1960 a la fecha destacan los realizados por 3 grupos, tanto por el área de tierra adquirida como por la amplia red de acciones realizadas en torno de la actividad inmobiliaria, éstos son el de ICA, el de Jurica,<sup>42</sup> y Casas Modernas. El peso económico y la dimensión de estos grupos es diferente: ICA opera en el ámbito nacional e incluso internacional, los dueños de Jurica se han significado por su capacidad financiera, mientras que Casas Modernas es una empresa de carácter estrictamente local. Asimismo, la presencia de estos grupos en la actividad económica del estado, municipio y ciudad de Querétaro es diferente. A reserva de las precisiones que se asientan más adelante, es importante destacar la actividad industrial realizada por ICA en la localidad; también es notable la presencia de Banamex en Querétaro, no sólo como institución financiera sino como accionista de importantes industrias locales y como agente inmobiliario. A diferencia de ICA y de Banamex, Casas Modernas se concentra únicamente en la actividad inmobiliaria. A continuación, se aportarán algunos elementos generales de identificación de estos grupos concentrándose el análisis en la actividad inmobiliaria realizada por ellos en la ciudad de Querétaro.

#### *A. La acción inmobiliaria de un gran consorcio: Ingenieros Civiles Asociados (ICA)*

El grupo ICA, creado en 1947, abarca los siguientes rubros: construcción pesada, construcción industrial, construcción urbana, estudios técnicos de ingeniería y desarrollo in-

<sup>41</sup> Esta clasificación corresponde a la ley núm. 3 de fraccionamientos de terrenos en el estado de Querétaro, 1961.

<sup>42</sup> Más adelante se explicitan los cuatro diferentes propietarios que han operado el fraccionamiento Jurica. El más importante de ellos fue Banamex.

mobiliario. En 1982, ICA contaba con 80 empresas y más de 80 mil empleados. Hasta el momento de la nacionalización de la banca (1982), ICA poseía relaciones corporativas, para el financiamiento, con el Banco del Atlántico. La relación entre este grupo y el Estado mexicano ha sido muy estrecha, y ha estado personificada en gran parte en la figura de Bernardo Quintana; pero además de ello es necesario destacar que funcionarios de alto nivel del Estado han sido miembros del cuerpo directivo de ICA.<sup>43</sup>

En el ámbito urbano y regional, la actividad que realiza este grupo es amplia y diversificada, el propio B. Quintana la describió así:

"Hemos construido hidroeléctricas, termoeléctricas, carreteras, puentes, canales y sistemas de riego; puertos y aeropuertos, plantas industriales, conjuntos de viviendas, hoteles, edificios de oficinas y de todo tipo, hospitales, escuelas, ciudades universitarias, estadios y campos deportivos, el Metro, sistemas de drenaje, obras de suministro de agua potable, desmonte y preparación de tierras, desarrollos agropecuarios, parques y ciudades industriales, obras de urbanización y, en fin, toda la gama de realizaciones que caracterizan nuestra infraestructura."<sup>44</sup>

Es decir, las ramas de la industria de la construcción en que opera ICA la convierten en el más importante monopolio nacional de la construcción. Por el tipo de obras aludidas, su cliente principal es el Estado, a través de sus Secretarías y empresas públicas (Comunicaciones y Transportes, Agricultura y Recursos Hidráulicos, PEMEX, DDF, CFE, etcétera).

a) *Las dimensiones de la intervención inmobiliaria de ICA en Querétaro.* En la acción inmobiliaria de ICA en Querétaro destaca la adquisición y urbanización de tierra. La com-

<sup>43</sup> E. Concheiro, A. Gutiérrez, J.M. Fragoso, *El poder de la gran burguesía*, México, Ediciones de Cultura Popular, 1979, p. 142.

<sup>44</sup> Entrevista, en *Excelsior*, 29 de septiembre de 1977.

pra de tierra por parte de ICA presenta dos características importantes: la primera es la situación agrícola de la tierra adquirida tanto a particulares como al propio Estado (ejidos expropiados); es decir, no compró predios urbanos de ningún tipo (centrales o periféricos, pequeños o grandes), y la segunda característica es 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 detentada en reserva por la empresa, su área asciende a 8.6 millones de m<sup>2</sup>. La tierra fue comprada a diversos propietarios. Excepcionalmente la tierra de origen ejidal, la mayor parte de la restante correspondía a antiguas haciendas. Aunque la operación de compra-venta aparece publicada en el *Diario Oficial* en 1963, ésta se inició en 1959, fecha muy próxima a la de la construcción de la vía rápida México-Querétaro.

Más adelante se tratará de ponderar el impacto urbano de la acción inmobiliaria del grupo en Querétaro. Por el momento, es importante comparar la cantidad de la tierra adquirida por ICA en Querétaro con el tamaño de la mancha urbana en aquella época. Según el *Diario Oficial* del Gobierno del Estado, el área comprendida en el perímetro urbano en 1951 era de 16.6 millones de m<sup>2</sup>, es decir, la tierra detentada únicamente por ICA era igual a más de la mitad de área delimitada por el perímetro urbano de la ciudad. En los 8.6 millones de m<sup>2</sup> no está incluida el área correspondiente a la empresa TREMEC, ubicada en el Parque Industrial Benito Juárez, lugar donde ICA posee acciones.

El convenio fiscal para la adquisición de la tierra fue realizado por Parques Industriales de Querétaro a nombre de ICA. Actualmente, del área total adquirida por ICA, la correspondiente al fraccionamiento industrial del mismo nombre es de 2.25 millones de m<sup>2</sup>; la parte destinada al uso habitacional ha tenido diversas propuestas:

- a) fraccionamiento residencial 421,182 m<sup>2</sup>
- b) fraccionamiento campestre 2,041,008 m<sup>2</sup>
- c) fraccionamiento popular 506,967 m<sup>2</sup>

De acuerdo con estas cifras, quedaban 3.4 millones de m<sup>2</sup> sin destino definido.

Este proyecto inicial no se desarrolló. En realidad, ICA no construyó ningún fraccionamiento campestre, y el proyecto de fraccionamiento de habitación popular fue transformado en fraccionamiento residencial. Paradójicamente, este cambio de uso se registró como "regularización".

La realización de los diferentes fraccionamientos residenciales de ICA no fue simultánea, sino que se inició en 1966 y continúa hasta la fecha. Los fraccionamientos se encuentran ubicados en la zona oriente de la ciudad conformando un núcleo que corre de norte a sur. Los datos generales de los fraccionamientos de ICA en Querétaro se presentan en el cuadro núm. 1.

ICA agrupó el conjunto de fraccionamientos bajo el mismo nombre de Parques Residenciales de Querétaro. Las operaciones inmobiliarias fueron realizadas por una de las empresas que componen el grupo ICA, Administración Inmobiliaria, S.A. (AISA), que es la que maneja sus desarrollos inmobiliarios. AISA, que nació en Querétaro, se constituyó, en el interior del grupo ICA, como promotora e inversionista en bienes inmuebles. Las funciones que desarrolla son: a) promoción y venta de terrenos, b) urbanización, c) construcción de viviendas y d) administración inmobiliaria.

Por lo anterior, únicamente subcontrataba estudios técnicos con empresas del propio grupo y, durante lapsos variables, las ventas (con compañías externas). Para el caso de Querétaro, las concesiones de las ventas se han otorgado a tres empresas, entre ellas, Peña y Asociados Bienes Raíces, S.A. De lo anterior se deduce que ICA, a través de AISA y de otras divisiones del grupo, actuó como comprador, proyectista, urbanizador, constructor y administrador de los fraccionamientos.

Por lo que se refiere al financiamiento de las operaciones, el capital provino del Banco Internacional Inmobiliario, S.A., que después se convirtió en el Banco del Atlántico. Como se indicó anteriormente, entre ICA y este banco existía una relación estrecha y formaban parte del mismo consorcio hasta el momento de la nacionalización de la banca.

*b) La concepción de los fraccionamientos residenciales y las condiciones de su realización.* En la acción inmobiliaria de ICA, en Querétaro, destaca la visión totalizadora y compleja que de ella posee el grupo, tanto desde el punto de vista técnico y financiero, como desde el urbano. Esta afirmación se comprueba al descubrir la lógica inherente a su actuación en este campo que abarca la considerable adquisición de tierra, la elección del tipo de fraccionamiento y el manejo de la totalidad de las fases que comprende un desarrollo inmobiliario (exceptuando las ventas).

En relación con el primer aspecto, destaca la adquisición masiva de tierra en puntos estratégicos de la ciudad de acuerdo con su desarrollo previsto en el corto y mediano plazos. Aunque no se puede establecer una relación de causalidad entre la construcción de la vía rápida México-Querétaro y la adquisición de tierra por parte de ICA en la localidad, ambos hechos fueron próximos en el tiempo. Al conocimiento que el grupo poseía sobre el desarrollo económico y urbano del país, se sumó, en este caso, la apreciación concreta de la potencialidad del mercado inmobiliario en la ciudad de Querétaro. Este factor, aunado al poder económico y político del grupo, facilitó la compra de tierra en grandes cantidades. Sin duda, la disponibilidad de tierra agrícola concentrada en un número relativamente reducido de propietarios contribuyó a esta adquisición.

De lo anterior se derivan tres consecuencias importantes:

—La acción inmobiliaria de ICA en Querétaro fue resultado de una operación prevista y calculada, es decir, planeada desde el punto de vista económico y urbano; en otras palabras, no fue resultado de la improvisación o producto de una oportunidad coyuntural.

—Aunque ICA debió pagar un tributo a los vendedores de la tierra agrícola, éste fue mucho menor que el de las operaciones usuales a través de las cuales se incorpora tierra a usos urbanos. Además del volumen de las adquisiciones de predios rurales, un factor que indica la importancia de esta compra masiva es que no se adquirió en metros cuadrados sino en hectáreas y a un precio muy próximo al estipulado para un uso agrícola. Al respecto, desde hace algunos años la tierra agrícola próxima a la ciudad de Querétaro es vendida por los propietarios en metros cuadrados y a precios que ya consideran el cambio de uso agrícola a urbano.

—Las rentas producidas por el cambio de uso aludido fueron acumuladas totalmente por ICA, es decir, tanto la relacionada con el gran volumen de tierra adquirida, como la motivada por la ubicación privilegiada de dicha tierra en relación con el futuro desarrollo de la ciudad. En este sentido, puede afirmarse que ICA eliminó el impedimento de la propiedad privada de la tierra para todas sus intervenciones posteriores en la ciudad.

Con respecto de la elección del tipo de fraccionamiento, debe destacarse la estrategia inicial de ICA, según la cual los fraccionamientos se diferenciaban en campestres, residenciales y populares con el fin de diversificar la oferta y captar todo el mercado potencial. Esta propuesta fue formulada en 1963 al solicitarse las autorizaciones de fraccionamientos. Sin embargo, el primer fraccionamiento residencial realizado por ICA en Querétaro fue registrado en 1966. Entre ambas fechas mediaron dos circunstancias: la evaluación por parte de ICA de la experiencia de los fraccionamientos campestres, tanto de Querétaro como en el resto del país. La venta

relativamente lenta de los lotes campestres y la construcción mínima de vivienda sobre los mismos retardaban la consolidación de este tipo de fraccionamientos. Por otra parte, para ICA el margen de ganancia en un fraccionamiento urbano residencial era comparativamente mayor (debido, entre otras cosas, al tamaño de los lotes y a los precios correspondientes), sobre todo considerando la ubicación respecto de la cantidad de la tierra adquirida por ellos. Estas razones apoyaban la supresión de los fraccionamientos campestres en el proyecto inmobiliario de ICA en Querétaro. Como se verá más abajo, estas circunstancias son distintas a las del fraccionamiento Jurica. Por lo que respecta a la propuesta de fraccionamiento popular, destaca el área inicial reservada a él (506,967 m<sup>2</sup>); así como el hecho de que esta cantidad sea incluso mayor a la planeada para fraccionamientos residenciales (421,182 m<sup>2</sup>); a esta última cifra habría que agregar la correspondiente a los fraccionamientos campestres (2,041,000 m<sup>2</sup>) con el objeto de poder comparar el proyecto de oferta de tierra de ICA para los sectores mayoritarios en relación con la pequeña y mediana burguesía. A pesar de ello, llama la atención que ICA haya planeado ofrecer fraccionamientos populares. Una vez más, los datos indican que ICA pensaba tanto en los trabajadores de sus empresas en la localidad, como en los de las zonas industriales de Querétaro como potenciales adquirentes de tierra. El hecho de que no se creara ningún fraccionamiento popular<sup>45</sup> está relacionado con dos factores de distinta índole. El primero, de tipo económico, se vincula con la estrategia (que se precisa en el punto siguiente) según la cual la apertura de nuevos fraccionamientos estaba supeditada al avance de las ventas de los ofertados con anterioridad y a la detección de una probable nueva demanda. Las alusiones aisladas que sobre la localización de la fuerza de trabajo en el municipio

<sup>45</sup> Aunque sí construyó un número reducido de viviendas (28) para trabajadores de sus empresas.

ya se han hecho indican que ésta se ubicaba fundamentalmente fuera de la mancha urbana y en particular en tierra ejidal. Lo anterior "justificaba" postergar la creación de fraccionamientos populares. Por otra parte, el proyecto federal para la constitución de un Fondo de Vivienda para los trabajadores fue aprobado al final del sexenio de Gustavo Díaz Ordaz y puesto en marcha en el inicio del sexenio de Luis Echeverría Álvarez. De acuerdo con esto, la existencia del INFONAVIT cambiaría las condiciones de los trabajadores para su acceso a la tierra y fundamentalmente a la vivienda. Ello incluía dos consecuencias: librar a los patrones de la obligación de proporcionar, de manera directa, vivienda a sus trabajadores y, asimismo, mantener a estos últimos como demanda *no solvente* para el mercado de tierra. Por todo lo anterior, resulta "lógico" que ICA haya cancelado el proyecto de fraccionamientos populares. INFONAVIT, por una parte, y el Sistema Financiero para la Vivienda (FOVI-FOGA), por otra, serían los responsables de encontrar una salida a la necesidad de vivienda de los trabajadores; este compromiso, como se sabe, ha sido cumplido en muy escasa medida. Sin embargo, llama la atención que, en cuanto a la entidad federativa y a la localidad de Querétaro, las autoridades administrativas correspondientes no apoyaran la iniciativa de ICA con respecto del fraccionamiento popular ni negociaran con las autoridades federales la canalización de recursos y créditos para que los trabajadores adquirieran lotes para su vivienda.

Descartados los fraccionamientos de tipo campestre y popular, quedaban únicamente los residenciales como variante a través de la cual ICA realizaría en Querétaro la actividad inmobiliaria. De la totalidad de tierra destinada por ICA a este tipo de fraccionamientos, una parte todavía no ha sido urbanizada. Esta táctica se debe al principio (elemental en la actividad inmobiliaria capitalista) de dosificar la oferta de tierra al ritmo de la demanda para no tener un capital cautivo o muerto en

fraccionamientos que no se vendan durante largo tiempo. La supuesta pérdida de ganancia —por lo que se refiere a la tierra no urbanizada y que queda como reserva institucional— queda compensada por el bajo precio al que fue adquirida y, sobre todo, por las rentas que el propietario acumula y que obtiene en el momento de su posterior urbanización y venta.<sup>46</sup> La tierra que a la fecha está urbanizada se guió por el principio anterior, es decir, fue lotificada y vendida en distintos períodos acordes con la consolidación de las ventas en los fraccionamientos previos y con la detección de una demanda solvente. Ciertamente, al seleccionar la ubicación de sus nuevos fraccionamientos, ICA consideraba el avance de la urbanización en la localidad, el cual estaba, en parte, condicionado por la consolidación de sus propios fraccionamientos. Como ya se asentó, en la mayoría de sus fraccionamientos, ICA construyó un número reducido de viviendas (véase adelante el cuadro número 1). En la edificación de las mismas, se combina la ganancia de la venta de la tierra con la específica de la vivienda. Sin embargo, la limitada oferta habitacional de ICA indica que su objeto fundamental era impulsar el avance de las ventas de lotes, es decir, el eje de la actividad inmobiliaria de ICA en Querétaro era la venta de tierra urbanizada. En una primera instancia parece incongruente que el mayor consorcio de la industria de la construcción no edificara un número importante de viviendas en la localidad, sobre todo cuando el propio grupo controlaba la mayor cantidad de tierra. La explicación a esto se encuentra en una serie de factores tanto financieros y económicos, como técnicos e incluso ideológicos. El más importante de ellos es el menor margen de ganancia que ICA obtiene de la producción habitacional comparado con la construcción civil u obra pesada o con la propia venta de tierra. Esta menor ganancia no es causada por la construcción en sí misma, sino por la baja

<sup>46</sup> Esta situación se modifica en épocas de crisis.

escala en que debía edificarse en Querétaro en relación con la capacidad técnica y operativa del consorcio; asimismo, el tamaño reducido de la demanda solvente en la localidad desalentaba, de antemano, la construcción de un importante número de viviendas residenciales. Otro de los factores implicados es el monto reducido de cada uno de los créditos hipotecarios del sistema FOVI-FOGA para disponer de recursos financieros a fin de construir una cantidad y tipo de viviendas que ameritara la participación de ICA en la construcción. Tampoco puede descartarse el peso de la tradición prevaleciente entre la pequeña y mediana burguesía mexicanas de construir la vivienda por encargo y mediante una forma de producción artesanal; este elemento cultural dificultaba

la construcción en serie de vivienda residencial y la introducción de elementos tanto estandarizados como prefabricados. Los elementos anteriores influyeron en la decisión de ICA de no aumentar o sistematizar la construcción de vivienda en sus fraccionamientos en Querétaro (hasta 1982).

La particularidad en el manejo de los fraccionamientos residenciales, por parte de ICA, consiste en que la totalidad de las fases que incluye la acción inmobiliaria, así como de los agentes que intervienen en ella y de sus ganancias respectivas están en el interior del grupo. Esta forma de operar es notablemente distinta a la actividad inmobiliaria que prevalecía en el país y a la que se efectuaba en el

CUADRO 1  
FRACCIONAMIENTOS DE PARQUES RESIDENCIALES DE QUERÉTARO

	<i>Año</i>	<i>Núm. de Lotes</i>	<i>Núm. de Casas</i>	<i>Superficie vendible</i>	<i>Superficie Total m<sup>2</sup></i>
1. Alamos 1°	63	137	3 C.H.	97 111	140 843
2. Alamos 2°	67	458	8 C.H.	143 068	196 317
3. Carretas	68	1 174	n.d.		
4. Inmuebles Qro.	68	59		122 238	
5. Los Arcos	69	122		58 398	110 004
6. Colinas del Parque	70	71		78 486	100 382
7. Alamos Jardín	71	491		151 880	198 397
8. Balcones 1a. etapa	75	129		28 258	55 942
2a. etapa				39 091	71 731
9. Arboledas (3 etapas)	75	898	19 v.i.s.	204 665	637 746
10. Constituyentes (2 etapas) nueva sección.	75	580	6 v.i.s.	101 302	211 929
Jacarandas	42		80 v.i.r.s.		
Los Gamitos			28 v.i.s.		
11. Departamental	81	38		40 007	50 099
12. Casas las Gemas	83	Condominio	41 v.i.s.		24 490

FUENTE: Obras Públicas del Estado de Querétaro: listado de fraccionamientos. Planos de "Parques Residenciales de Querétaro".

propio Querétaro, que se caracterizaban por la clara separación entre las fases y, sobre todo, entre los agentes que participaban en el proceso. Esto implica que cada uno debe lograr su propio margen de ganancia, el cual frecuentemente se contrapone a las ganancias que desean obtener los restantes agentes del propio proceso inmobiliario, es decir, existen límites para cada uno de los agentes y éstos, a su vez, compiten entre sí, lo cual repercute en la actividad inmobiliaria. Por el contrario, lo relevante en el caso de ICA es que esta competencia y obstáculos se anulan; en otros términos, excepto para la obtención de la tierra rural, el grupo y sus acciones inmobiliarias no dependen de ningún otro factor externo, se trata, en consecuencia, de una actividad con una lógica monopólica. Como tal, permite actuar con notable ventaja respecto de los fraccionadores competitivos y, sobre todo, establecer, en un principio, un precio monopólico en la venta de los lotes urbanizados. En la medida en que se eliminan la mayoría de los impedimentos de la acción inmobiliaria competitiva, el precio garantiza obtener un alto margen de ganancia, aún en el caso de que se determinen precios similares a los del mercado inmobiliario local.

Desde el punto de vista teórico, esta presencia de un consorcio de la construcción es determinante (en la década 70-80) para entender la actividad inmobiliaria y su efecto urbano en la ciudad de Querétaro. Ello se debe a que el consorcio detentaba la mayor cantidad de la 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; esto no implica anularlas sino someterlas y, en algunos casos, minimizar la función de alguna de ellas. Al respecto, los datos aportados por el estudio sobre ICA, así como los de Jurica y Casas Modernas (que se verán a continuación) demuestran que la función de la promoción inmobiliaria en el caso de Querétaro ha sido secundaria.

c) *El impacto urbano de ICA en la ciudad de Querétaro.* Como ya se indicó, la intervención de ICA en Querétaro se efectuó en varios niveles: 1) en la realización de infraestructura vial (construcción de la vía rápida México-Querétaro), 2) en el impulso al desarrollo industrial de la localidad (creando parques industriales e instalando sus propias industrias en ellos) y 3) en la actividad inmobiliaria relacionada tanto con el desarrollo industrial como habitacional. Lo anterior demuestra que la presencia de ICA en Querétaro es amplia y se refleja en otros ámbitos distintos al de la actividad inmobiliaria propiamente dicha. Esta circunstancia no debe ser olvidada cuando se realiza el análisis de la acción inmobiliaria de este grupo en Querétaro. Obviamente, lo inmobiliario es uno de los componentes del desarrollo urbano y tan sólo desde este ángulo le compete considerar la vinculación entre las obras de infraestructura vial e industrial que llevó a cabo ICA en el estado de Querétaro y su ciudad capital. Desde este punto de vista, es innegable que la ciudad de Querétaro se halla altamente influida por las actividades complejas y diferenciadas que efectuó ICA en ella, es decir, la incidencia de este consorcio ha sido decisiva en la evolución de la ciudad y, en consecuencia, su impacto urbano es considerable.

Con respecto del balance de conjunto de este impacto, es evidente que la vía rápida México-Querétaro incrementó los nexos entre estos dos puntos claves del territorio nacional. Por su parte, los fraccionamientos industriales facilitaron el desarrollo de las actividades secundarias en la ciudad, las propias industrias que ICA estableció en la localidad afianzaron este desarrollo. Por último, los fraccionamientos habitacionales de ICA apoyaron el desarrollo de la ciudad, tanto por su ubicación, como por la concepción urbana de los mismos. Sin embargo, a pesar de la planeación de las acciones de ICA, éstas indujeron un crecimiento artificial de la ciudad e impulsaron la especulación inmobiliaria.

Lo anterior significa que el efecto urbano de la actividad global de ICA no tiene ninguna relación con la industrialización y urbanización anárquicas e irracionales, comunes al desarrollo de América Latina y de sus ciudades. Si bien la historia del continente y de México abunda en ejemplos de estas formas de industrialización y de urbanización, no es éste el caso de la intervención de ICA en Querétaro.

Este hecho llama la atención y puede ser explicado desde diferentes aspectos: el primero se refiere al alto nivel técnico de la empresa, lo cual se manifiesta en sus recursos tecnológicos y humanos. Sin duda, los análisis económicos y urbanos efectuados por ICA y el acceso a la información respecto de las decisiones del Estado le permitieron prever la evolución industrial y el desarrollo urbano del estado de Querétaro y de la localidad en particular; asimismo, la amplia experiencia que el grupo posee en las obras ligadas al desarrollo urbano le permite formular propuestas de localización industrial y de fraccionamientos habitacionales acordes con una racionalidad técnica y planificatoria; además, las relaciones corporativas que mantenían el grupo con el Banco del Atlántico le permitieron disponer de recursos crediticios para financiar, en un breve lapso, sus obras de infraestructura vial e industrial, la implantación de sus propias industrias y la compra masiva de tierra en la localidad, y por último, los nexos que tradicionalmente ha mantenido el grupo con altos niveles del gobierno y en particular los relacionados con el financiamiento de obra pública (Recursos Hidráulicos, SAHOP y Departamento de Obras Públicas del DDF, etcétera) permiten a ICA contar con la aceptación y, frecuentemente, con el otorgamiento de facilidades (impositivas y otras) por parte de los gobiernos de los estados y de las localidades para las obras que lleva a cabo. Lo anterior explica que la racionalidad técnica y urbana de la presencia del consorcio ICA en Querétaro pudiera ser compatible con un

alto margen de ganancia. Las condiciones en que operó el grupo son aparentemente excepcionales; sin embargo, son las que corresponden a la actuación de un consorcio como lo es ICA.

Estos efectos urbanos globales se confirman en los fraccionamientos desarrollados por ICA. Aunque el grupo posee reservas territoriales fuera de la mancha urbana, la ubicación (en el contexto de la ciudad) de los fraccionamientos ya urbanizados no provoca distorsiones en la orientación del crecimiento de la ciudad. Por otra parte, estos fraccionamientos cuentan con la dotación de servicios requeridos por el reglamento correspondiente e incluso disponen de agua proveniente de pozos que ICA posee en sus áreas de reserva. El mantenimiento de los mismos hasta el momento de su entrega al municipio es también adecuado; en este rubro, ICA ha llegado a proporcionar riego y mantenimiento de áreas verdes en fraccionamientos cuyo cuidado debería ya estar a cargo del municipio.

La evolución urbana de los fraccionamientos que ICA ya no administra es desigual. Cuando el porcentaje de viviendas construidas es bajo pueden entrar en una fase de relativo deterioro de sus áreas de donación y zonas verdes. Esta situación suele resolverse favorablemente en el caso de los fraccionamientos donde hay un menor número de lotes o cuya consolidación es mayor debido al avance en la edificación de viviendas. Esto indica que el margen relativo de deterioro de estos fraccionamientos está relacionado con la especulación que los adquirientes de los lotes realizan con ellos. Paradójicamente, la solvencia técnica y urbana de ICA actúa, en este caso, en contra del avance en la consolidación de sus fraccionamientos. Esto se debe a que, amparados en una evolución urbana relativamente segura de los mismos, algunos compradores de lotes los adquieren no para construir vivienda sino para especular con ellos. Quizá ésta es la razón por la que ICA prolonga el mantenimiento de algunos servi-

cios en los fraccionamientos después de haber sido éstos recibidos por el municipio,<sup>47</sup> es decir, aunque esta práctica de ICA no es desinteresada (su imagen comercial está de por medio y, en parte, también las ventas de los nuevos fraccionamientos que impulse en sus reservas territoriales), no puede negarse que difiere de la actitud normal de los fraccionadores, los cuales procuran desprenderse lo antes posible de los fraccionamientos y de cualquier responsabilidad relacionada con ellos.

### *B. Jurica o la tierra como eje de la ganancia inmobiliaria*

El fraccionamiento Jurica se encuentra ubicado en el noroeste de la ciudad de Querétaro; en el momento de su creación (1968) se hallaba fuera de la mancha 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 a fraccionamiento era de 3 millones de metros cuadrados, aunque puede suponerse que formaba parte de un área mayor. Quizá por estas razones esta propiedad agrícola tenía un decreto de inafectabilidad. Sin embargo, los campesinos de la zona iban a solicitar la ampliación de ejidos con base en ella. Para evitar esta afectación, el terrateniente utilizó un recurso hábil: vender la tierra para que se convirtiera en un fraccionamiento campesino. El vendedor de la tierra pertenecía a uno de los grupos terratenientes de Querétaro y poseía otras propiedades en la entidad.

*a) Las cuatro etapas en el desarrollo del fraccionamiento.* En la historia de este fraccionamiento deben distinguirse claramente cuatro etapas. La primera abarca de 1968 a

<sup>47</sup> Inclusive interviene ante el municipio para que se arreglen aspectos como la pavimentación.

1974. Durante ella se realizó el cambio de uso del suelo (de rural a urbano) y se urbanizó la mayor parte de los 3 millones de metros cuadrados; para ello, se pidieron dos permisos de fraccionamiento. El comprador fue Juan José Torres Landa, quien en el momento de la operación era gobernador del estado de Guanajuato y anteriormente había sido subdirector adjunto de uno de los grupos inmobiliarios más importantes del país en la década de los setenta, la Inmobiliaria y Constructora Bustamante (INCOBUSA).

El proyecto de fraccionamiento de la zona fue realizado por INCOBUSA y las obras de urbanización por OCIMEX, que era la compañía urbanizadora de este consorcio. La urbanización se caracterizó por lotes grandes con un promedio de 2,500 m<sup>2</sup>, extensión relativamente normal para un fraccionamiento campesino. Este tipo de predios corresponden a la primera etapa, en la que no se urbanizó la totalidad del predio.

Aproximadamente el 60% de la operación fue realizado con un crédito de la Financiera Intercontinental. Otro dato relevante es que en el proyecto inicial se planeaba vender únicamente lotes urbanizados. La razón de ello estribaba, según el fraccionador, en que esta estrategia permitía disminuir el monto de la inversión y una rotación más rápida del capital. Por otro lado, parte de la operación (como en toda venta de lotes) se autofinanciaba en la medida en que la urbanización se realizaba por etapas, lo cual permitía que las utilidades de las primeras ventas de lotes financiaran la etapa subsecuente. El plan inicial de vender únicamente lotes no se mantuvo totalmente ya que el fraccionador edificó 16 casas de 200 m<sup>2</sup> de construcción para "calentar el negocio", es decir, impulsar las ventas de los lotes.

En la primera etapa del fraccionamiento (1968), los lotes se vendían a razón de \$25/m<sup>2</sup>. El cálculo que el fraccionador realizó para definir este precio fue el siguiente: costo del terreno rural + costo de la urbanización +

costo de la promoción + costo de la administración; la suma de estos factores se multiplicó por 2 y el resultado fue el precio de venta del m<sup>2</sup> de tierra urbanizada. Debido a que los intereses del crédito bancario utilizados en la operación eran bajos y fijos (no se ajustaban con tanta frecuencia en esa época), su participación en la integración del precio final era fácilmente previsible y se prorrateaba entre los distintos factores integrantes. Por lo anterior, se estima que la ganancia calculada del 100% fue relativamente alta.

Durante el período en que el fraccionamiento fue propiedad de Torres Landa (1968-1974), el total de casas construidas por los compradores de los predios fue de 80. Esta cifra parece baja y, entre otras cosas, hace suponer que la compra de lotes no se realizaba primordialmente para que el adquirente construyera una vivienda para descanso, sino con una intención especulativa en mayor o menor grado.

En 1974, Torres Landa vendió el fraccionamiento a Bustamante (hijo del principal accionista de INCOBUSA). Con este cambio de propietario se inició la segunda etapa, que va de 1974 a 1978. Durante ella, destacan dos hechos: el cambio de patrón de lotificación y la adquisición de nuevas propiedades colindantes con el fraccionamiento. En relación con el primer aspecto, INCOBUSA urbanizó la tierra en breña adquirida con base en lotes de 1,000 m<sup>2</sup> y de 525 m<sup>2</sup>. El precio de venta de 1974 oscilaba entre \$150 y \$200 m<sup>2</sup> según la ubicación y el tamaño. La diferencia entre este precio de venta y el inicial de \$25 en 1968 puede explicarse por varias causas. La primera está relacionada con el tiempo transcurrido y la consolidación que fue logrando el fraccionamiento, lo cual redundó en el aumento de los precios de venta. Por otra parte, los costos de las nuevas urbanizaciones eran mucho mayores y se reflejaban en los precios. Finalmente, la mayor experiencia de INCOBUSA en este tipo de operaciones le permitió obtener un mayor margen de ganan-

cias. En el factor ubicación influía la proximidad al hotel del fraccionamiento, que se construyó aprovechando y restaurando el casco de la antigua hacienda.

Bustamante adquirió extensiones importantes de tierra colindantes con Jurica, que junto con la anterior sumaban 13 millones de m<sup>2</sup>. Las nuevas propiedades adquiridas se conocen con los nombres de Mesón del Prado, Juriquilla y San Isidro.<sup>48</sup> Como parte del nuevo desarrollo inmobiliario se proyectaron el Club de Golf con su casa club y un Club Hípico; de este nuevo desarrollo se urbanizó básicamente la parte colindante con el campo de golf; en el resto de la propiedad únicamente se arreglaron las calles principales. Al parecer, parte del área no urbanizada fue lotificada y vendida, sin que hasta 1984 se hubiesen realizado las obras de urbanización. Sin embargo, los lotes de la parte urbanizada son 2,400, de los cuales 1,600 están en Jurica y 800 en Juriquilla; de estos últimos no se sabe cuántos no tienen urbanización, se vendieron totalmente. En la zona de Jurica una parte urbanizada quedó sin lotificar y no se vendió.

El dato importante en esta etapa es que en 1978 el *holding* creado por Bustamante pasó al Fideicomiso Liquidador de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Por tal razón, la totalidad del proyecto inmobiliario (13 millones de m<sup>2</sup> de tierra más las instalaciones que incluía) pasó a manos de SOMEX.

En 1978, SOMEX era una banca mixta que, entre otras actividades, adquiría empresas en quiebra. Para la operación inmobiliaria de INCOBUSA en Querétaro, SOMEX creó un fideicomiso; con éste surgió la tercera etapa de Jurica (1978-1979). Durante ella, SOMEX no urbanizó nuevas áreas y, por ello, no se realizó

<sup>48</sup> No obstante la nueva y masiva adquisición de tierra, el fraccionamiento, en su conjunto, sigue llamándose Jurica, y la tierra anexada al proyecto original como Jurica 2a. sección (vease *Plan de Desarrollo Urbano de Querétaro, Qro.*, 1982, "Plan Director Urbano", pp. 6 y 7).

ninguna venta de lotes. Esta decisión por parte de SOMEX no resulta congruente con el desarrollo del fraccionamiento, pues en ese mismo lapso las particulares construyeron la mayor cantidad de viviendas edificadas en él, éstas ascendieron a 150 por año en Jurica. La actitud de SOMEX sólo se explica si su única intención era vender la propiedad para recuperar lo más rápidamente posible una parte del adeudo de INCOBUSA. Por otra parte, aunque SOMEX ya había realizado otros desarrollos urbanos, eran fundamentalmente de tipo popular, por lo que este fraccionamiento campestre y residencial no encajaba en las políticas institucionales de este banco.

Los únicos movimientos que se produjeron en el fraccionamiento en esta época fueron traspasos de lotes entre particulares, lo cual confirma la hipótesis anterior sobre su adquisición especulativa.

En enero de 1980, SOMEX vendió a Banamex el fraccionamiento Jurica en 1 millón, 275 mil pesos. Según el informe oficial de Banamex, fechado el 26 de marzo de 1980, por dicha cantidad se adquirieron los siguientes bienes:

—Terreno de breña, con superficie de 9.7 millones de m<sup>2</sup>.

—100% de los activos del fraccionamiento denominado Jurica Fraccionamiento Campestre, S.A., que incluyen tanto cartera correspondiente a lotes ya vendidos como terrenos por vender con superficie de 698 mil m<sup>2</sup>.

—100% de los activos del Fraccionamiento denominado Jurica Mesón del Prado, S.A., que incluyen cartera por venta de lotes y 754 mil m<sup>2</sup> por vender, el 85% del Casco de la Hacienda de Juriquilla y las instalaciones y el terreno del Club Hípico.

—100% de los activos de Lomas de Guadalajara, S.A., representados por 434 mil m<sup>2</sup> de terrenos sobre la carretera México-San Luis Potosí.

—100% de los activos de Cumbres de Guadalajara, S.A., constituidos por terrenos con superficie de un millón de m<sup>2</sup>.

—100% de los activos de Jardines de Guadalajara, S.A., con 50 mil m<sup>2</sup>, ubicado en terrenos urbanizados del Mesón del Prado.

—100% del Hotel Jurica que tiene 186 cuartos totalmente amueblados y una superficie de terreno de 119 mil m<sup>2</sup> adicionales.

—60% de las acciones del Club de Golf.

—Cinco pozos equipados y los llamados Lago Mayor, Lago Menor y Presa Dolores que también se encuentran dentro de los terrenos.

Los aspectos relevantes de esta última etapa de Jurica son 3: el cambio en la concepción del fraccionamiento, la ampliación de las actividades inmobiliarias de Banamex y el proyecto de desconcentración de la casa matriz de Banamex a Jurica.

Banamex pretendió dar un giro nuevo al fraccionamiento convirtiéndolo de campestre en una zona típicamente urbana y comercial. Este plan se realizó en la parte de Jurica que quedó sin lotificar desde que era propiedad de Torres Landa. El cambio consistió en poner a la venta lotes de 200 m<sup>2</sup> en promedio, y esta misma concepción se pensaba aplicar a las zonas no urbanizadas de Juriquilla y El Mesón del Prado. Esta parte del proyecto, así como la realización de zonas comerciales, quedaron detenidas por la nacionalización de la banca y sus activos, que incluyó esta propiedad de Banamex.

La modificación de los proyectos urbanísticos anteriores por parte de Banamex estuvo acompañada de la creación de un complejo aparato administrativo, urbanizador y constructor; entre ello, la creación de la inmobiliaria UMBRA.

Las acciones desarrolladas por UMBRA-Banamex en el período en que fue propietaria

rio y administrador de Jurica fueron las siguientes:

—Financiar la construcción de un paso a desnivel para facilitar el acceso al fraccionamiento. Esta alta inversión resultaba lógica debido a la población y circulación potenciales que el nuevo proyecto iba a propiciar.

—Invertir 120 millones en la remodelación de la avenida principal. Esta inversión es objetivamente excesiva aún cuando se considere un gasto de promoción.

—Ofrecer lotes a un precio promedio de \$3,000/m<sup>2</sup>, este precio puede considerarse relativamente normal de acuerdo con el nuevo proyecto urbano y comercial que UMBRA intentaba introducir en el fraccionamiento. Sin embargo, fue objetivamente excesivo o alto para las condiciones reales en que se encontraba el fraccionamiento y en particular en comparación con los precios de venta anteriores.

—Construir y financiar en 1981 un conjunto habitacional de 40 casas unifamiliares de reducida área. De este conjunto no logró venderse ninguna vivienda durante un año. Para dinamizar las ventas, se redujeron notablemente los enganches, intereses y mensualidades, quedando estas últimas en 33 mil pesos. Estas viviendas se vendieron totalmente en 1983, aunque debido a las reducciones anteriores no fue una operación tan redituable como se esperaba. No obstante, el margen de la ganancia fue aceptable en la medida en que este pequeño conjunto también estaba planeado como medio de promoción del fraccionamiento y las viviendas fueron financiadas, construidas y vendidas por la institución.

—Instalar una central telefónica requerida por el crecimiento poblacional previsto para la zona.

—Cerrar al público las instalaciones del Mesón del Prado que funcionaban como hotel. Al parecer, la operación no era rentable.

Considerando en su conjunto toda esta serie de medidas, puede afirmarse que, a pesar de las limitaciones que introdujeron en el proyecto tanto la nacionalización de la banca como la crisis, el cambio de concepción de Banamex sobre Jurica no fue el más adecuado para un fraccionamiento de netas características campestres y, sobre todo, por la reserva de tierra con que contaba la institución (10 millones de m<sup>2</sup>). Las dos experiencias anteriores (Torres Landa y Bustamente) demostraron que el negocio de la tierra dejaba un margen de ganancia importante; UMBRA quiso rebasar este margen combinando la ganancia de la tierra con la de la construcción, pero esta táctica no le reportó las utilidades esperadas.

Conviene hacer una aclaración jurídica sobre la legalidad de las operaciones inmobiliarias de la banca privada. Hasta antes de la nacionalización, la legislación vigente prohibía a la banca adquirir propiedades inmobiliarias no requeridas para su actividad específica y directa. Sin embargo, se sabe, especialmente a partir de la creación de la banca múltiple, que los bancos, además de financiar operaciones inmobiliarias (lo cual era perfectamente legal), participaban directamente en ellas y tenían propiedades inmobiliarias. Para ello se utilizaban subterfugios administrativos (como la creación de subsidiarias y empresas) que salvaban la "legalidad" de sus actividades. En el caso de Banamex la compra-venta de Jurica implicó un cambio organizacional en su propia estructura, ya que a partir de ella "la Dirección General consideró conveniente agrupar bajo una sola cabeza este tipo de negocios del grupo Banamex constituyéndose así una nueva Dirección de Operación Inmobiliaria".<sup>49</sup> Dentro de la nueva estructura, Jurica fue considerado como un gran proyecto inmobiliario para el que se constituyó la empresa UMBRA, de la cual Banamex detentaba el 99% de las acciones,

<sup>49</sup> Banamex, Informe Anual, marzo de 1980, p. 15.

según informó la Subsecretaría de la Banca al poner a la venta las acciones de la banca privada nacionalizada. Este hecho indica por sí solo la importancia financiera que tenía Jurica para Banamex

En relación con el proyecto de reubicación o desconcentración de las oficinas centrales de Banamex a Jurica, el grupo puso en marcha todo un plan que fue frenado por la nacionalización ya aludida. Este plan se justificó institucionalmente, en el interior de la gran operación inmobiliaria de Jurica, por la dispersión de oficinas y el costo de arrendamiento de locales por parte del grupo en el D.F., lo cual afectaba la imagen institucional y los egresos por concepto de renta de inmuebles.

Desde el punto de vista urbano, debe destacarse el tipo de solución, la desconcentración, que Banamex pretendía dar a este problema; su solución era muy distinta a la que aplicó Bancomer en el D.F. en una situación institucional similar: la creación de un gran centro bancario en el sur de la ciudad; esta idea la retomó posteriormente el Banco de México al desear hacer lo mismo en el corazón del centro histórico de la ciudad de México, pero fue detenida por la crisis de 1982. Estas diferentes estrategias de ubicación espacial por parte de las matrices de los grandes consorcios bancarios indican que las alternativas a las deseconomías de escala creadas por la concentración metropolitana no son uniformes ni unívocas, sino que dependen de una serie de variables. En los tres casos aludidos, influyó decisivamente el fácil acceso a la tierra por dos razones diversas: a) compra masiva (dentro del área metropolitana por parte de Bancomer o en provincia por parte de Banamex) y b) vinculación del proyecto con un programa de conservación-regeneración del centro histórico del D.F. (por parte del Banco de México), el cual facilitó el terreno para la operación.

Según informes de un ejecutivo de Banamex en Querétaro, a finales de 1984, este

grupo bancario nacionalizado mantenía la propiedad de 1.5 millones de m<sup>2</sup> en función de la reubicación institucional.

*b) La especificidad de Jurica y sus efectos urbanos.* Al sintetizar la experiencia del fraccionamiento Jurica, deben enfatizarse varios hechos. El primero, el más impactante, es el volumen de la tierra adquirida (13 millones de m<sup>2</sup>). Por una parte, esta compra-venta está relacionada con un número reducido de propietarios agrícolas que facilitaron su adquisición y, por otra, con tres adquirentes (Torres Landa, Bustamante y Banamex) dotados de una gran capacidad de compra. Estas condiciones no se reúnen con frecuencia en las operaciones inmobiliarias. Debido a estas circunstancias, el eje de la ganancia en este fraccionamiento pudo ser casi exclusivamente la tierra, puesto que el vendedor concentraba las ganancias del cambio de uso del suelo (de rural a urbano) y la exclusividad en la venta de la totalidad de los lotes. Ambos factores permitieron a los dos primeros dueños (Torres Landa y Bustamante) ofrecer incluso los terrenos a precios no elevados en el contexto del mercado local.<sup>50</sup>

La creación de este fraccionamiento reúne condiciones excepcionales: tamaño, carácter del comprador (gobernador), facilidades para su autorización, acceso al crédito bancario, etcétera. Sin embargo, parecen haberse cubierto los requisitos legales estipulados para este tipo de fraccionamientos. No obstante, sorprenden varios aspectos: El primero se refiere a la falta de previsión o planeación urbanas en cuanto a las consecuencias que propiciaría la puesta en operación del fraccionamiento. El área total de Jurica lo convierte en el fraccionamiento de mayores dimensiones de la localidad. Si se relaciona con el tamaño de la mancha urbana de la ciudad en

<sup>50</sup> Respecto a la elevación del precio de los lotes por parte de Banamex, ya se indicó que no se considera justificada.

1982,<sup>51</sup> equivale al 26% de la misma. Por ello resulta improcedente autorizar un fraccionamiento de 3 millones de m<sup>2</sup> con un crecimiento previsto a 13 millones de m<sup>2</sup>. Aunque las instalaciones exigidas para el fraccionamiento fueron financiadas por el fraccionador (redes de agua, luz, etcétera) e incluso actualmente él esté costeadando los gastos de recolección de basura, mantenimiento de áreas jardinadas y vigilancia, lo importante de la repercusión urbana y financiera de estos servicios no son sólo sus instalaciones, sino la operación del servicio mismo. Un ejemplo claro es el del agua; al margen de las redes correspondientes, lo importante es la existencia y dotación suficiente del líquido. Al respecto, el consumo de agua de un fraccionamiento campestre es alto, en particular en lo que se refiere a las áreas verdes y jardinadas de cada lote. Aunque el fraccionamiento cuenta con varios pozos, la reserva correspondiente a éstos no pueden desvincularse de las requeridas para la ciudad en su conjunto. En este punto se advierten ya serias deficiencias en la ciudad, como se reconoce en los informes de gobierno.<sup>52</sup> Idéntica argumentación puede establecerse para otros servicios: transporte, servicio de limpia, servicios educativos, áreas comerciales, etcétera. Aún en el caso de que el municipio se negara a "recibir", es decir, a no responsabilizarse de los servicios urbanos de este fraccionamiento y con ello obligar a su auto-administración por parte de los residentes, no se puede garantizar su efectividad por lo difícil de aplicar este procedimiento debido a que no está previsto en el régimen legal de fraccionamiento.

Otro elemento importante en la pla-

<sup>51</sup> Según el *Plan de Desarrollo Urbano de Querétaro, Qro.*, 1982. (5,013 hectáreas), debe advertirse que esta área corresponde a 1982 y que cuando se iniciaron las ventas en 1968 el tamaño de la mancha urbana era mucho menor. En 1951, era equivalente a 16.69 millones de m<sup>2</sup> y no se posee el dato de 1968.

<sup>52</sup> Véase quinto informe de R. Camacho G., 25 de julio de 1984. En él se asienta que: "nuestro gasto (de agua) es de 950 l/seg.; requerimos de 1,450 l/seg.", p. 28.

neación urbana de cualquier ciudad es prever la orientación de su crecimiento futuro de acuerdo con las condiciones naturales del medio, el régimen de propiedad del suelo y usos del mismo (industrial, agrícola, etcétera). A este respecto, como puede observarse en los planos, el fraccionamiento Jurica constituye una prolongación artificial de la ciudad y condicionará la expansión de ésta a corto y mediano plazo; en otros términos, dificultará el desarrollo de otras áreas más convenientes de la ciudad.<sup>53</sup> Las consecuencias urbanas de este fenómeno son imprevisibles.

Un aspecto urbano de la ciudad de Querétaro estrechamente vinculado con la existencia de Jurica (y en casi igual medida con los fraccionamientos analizados en este trabajo) es su articulación con el problema habitacional de los sectores mayoritarios. En el caso de Jurica, llaman poderosamente la atención las facilidades crediticias y urbanísticas o reglamentarias de que dispuso. Este hecho contrasta con la ausencia de fraccionamientos estrictamente populares en la ciudad en la fecha en que se creó Jurica,<sup>54</sup> y que coincide con el período de mayor auge industrial. Desde el punto de vista de la planeación urbana y sus implicaciones sociales, resulta incongruente haber "olvidado" este aspecto, ya que, como mantiene M. de la Madrid y admitía el gobernador de Querétaro, R. Camacho G., "el uso de la propiedad urbana debe obedecer a normas de justicia y de equilibrio. La especulación con bienes raíces constituye una de las principales causas de los asentamientos humanos irregulares".<sup>55</sup> La validez de este juicio, formulado en términos generales, tiene plena aplicación al caso de Jurica y de los asentamientos populares en Querétaro.

<sup>53</sup> Así se señala en el *Plan de Desarrollo Urbano de Querétaro, 1982*.

<sup>54</sup> Como ya se advirtió, en este período los sectores populares se ubicaron básicamente en vecindades de la ciudad y en los núcleos urbano-ejidales de las localidades vecinas.

<sup>55</sup> R. Camacho G., *op. cit.*, p. 29.

Como nota final a este apartado, conviene advertir que desde el momento de la nacionalización de la banca privada existe indefinición (o por lo menos falta de información oficial precisa) respecto al propietario actual del fraccionamiento y del futuro inmediato de este desarrollo inmobiliario. Las diferentes fuentes consultadas no han permitido dilucidar este asunto.<sup>56</sup>

c) *Casas Modernas o la utilización de la lógica en los grandes consorcios por una inmobiliaria local.* La inmobiliaria Casas Modernas de Querétaro, S.A. demuestra cómo la presencia de grandes consorcios en la actividad inmobiliaria induce, en este sector de la economía, a prácticas que obedecen al esquema bajo el cual opera un consorcio, es decir, algunas empresas cuya estructura interna (capital, diversificación, nexos con otras ramas de la economía, peso político, etcétera) no corresponde a la de un monopolio incorporando sus formas y tácticas de operación para poder actuar con ventaja respecto de las restantes empresas del ramo.

Casas Modernas se constituyó en la década de 1960 e inició sus operaciones en 1967. Después de Parques Residenciales y Jurica, es la empresa inmobiliaria cuya acción era mayor de entre las 38 existentes hasta 1982 en la localidad. La magnitud de su actividad (20 fraccionamientos) contrasta con el tamaño reducido de su estructura operativa. Este equipo maneja tanto la inmobiliaria como una casa de materiales para la construcción y una constructora. Los trabajadores eventuales son contratados tanto para la obra de construcción como para el diseño urbano y arquitectónico y para la supervisión de obra.

Casas Modernas cubre la totalidad de las fases y operaciones que incluye la actividad inmobiliaria con este equipo humano fijo y eventual, es decir, adquiere la tierra, realiza el

diseño urbano y arquitectónico; urbaniza los fraccionamientos, construye viviendas y lleva a cabo las ventas de los lotes y de las casas. Para el financiamiento de su actividad, utiliza recursos propios; en el caso particular de la construcción de las viviendas, aporta el 25% del monto global y obtiene créditos hipotecarios para el porcentaje restante. Cumple los requisitos reglamentarios y legales estipulados para la actividad inmobiliaria y constructiva en los mínimos tolerados.

Casas Modernas ha adquirido tierra en la localidad y en el municipio de El Marqués; en este último, ha construido sobre tierra agrícola el fraccionamiento campestre de Amazcala, cuya extensión es de 5.6 millones de m<sup>2</sup>; debido a que se encuentra a 20 kilómetros de la ciudad capital; no se considera dentro de la presente investigación. Sus 19 fraccionamientos, construidos hasta 1980, han sido realizados sobre tierras urbanas. La ubicación de los fraccionamientos en el interior de la ciudad es diversificada; en general la empresa trata de conseguir terrenos cuya localización próxima a la vialidad, infraestructura y servicios urbanos reduzca los costos de inversión; por ello, aunque no poseen una ubicación céntrica, se encuentran en el interior de la mancha urbana. El área de los fraccionamientos, así como el número de lotes, es variable; la superficie y cantidad de lotes promedio son 125 m<sup>2</sup> y 200 respectivamente.

Entre los fraccionamientos de Casas Modernas predominaban los destinados a las capas inferiores de la clase media. Estos poseían los servicios mínimos requeridos. La mayoría de los lotes han sido ya vendidos y el número de viviendas construidas es mucho más alto que en el caso de Parques Residenciales y Jurica en relación con el número de lotes; en total las viviendas ascienden a 2,500. Como ya se indicó, las casas son construidas por la propia empresa y, en su mayor parte, han sido financiadas con "crédito para vivienda de interés social" (FOVI-FOGA). Desde 1967, la empresa ha recurrido a este tipo de

<sup>56</sup> En 1986, los Torres Landa volvieron a adquirir parte de la propiedad. R. Camacho Guzmán, *op. cit.*, p. 25

financiamiento, lo cual le ha permitido ofrecer a los sectores medios de la población viviendas que han sido fácilmente vendibles en el mercado. Los datos generales de los fraccionamientos se concentran en el cuadro 2.

Considerando globalmente la actividad de Casas Modernas, se advierten algunas diferencias en comparación con Parques Residenciales y Jurica. La primera tiene relación con la tierra; todos los fraccionamientos han sido construidos sobre tierras urbanas, es decir, la empresa no se apropió de las rentas provenientes del cambio de uso del suelo (de agrícola a urbano) y, en consecuencia, debió pagar un precio más alto que ICA o los propietarios de Jurica. Como ya se señaló, Casas Modernas trató de contrarrestar este efecto detectando predios y propietarios en los que fuera posible "reducir" su precio urbano. Es también notable que, disponiendo de una menor capacidad operativa que Parques Residenciales y Jurica, haya construido un número mucho más elevado de casas; en términos absolutos y relativos, que ellos. Esto indica que el margen de ganancia para esta empresa proviene, en mayor grado, de la construcción y no de la venta de lotes. Para lograr este alto margen,

tienen una constructora y una casa de materiales propia y, sobre todo, reducen al máximo los gastos de la fuerza de trabajo calificada y no calificada. Por otra parte, ya que no interviene en su operación ningún agente externo a la empresa, eliminan los gastos de intermediación y concentran las ganancias correspondientes. Además, la rotación de su capital es rápida debido a que son sujetos de crédito y a que la venta de lotes y viviendas se ha realizado en lapsos cortos. Por todo lo anterior, su ganancia global es alta.

En cuanto al efecto urbano de su actividad, debe señalarse a su favor el hecho de que propicien la consolidación de las zonas en las que establecen sus fraccionamientos. Sin embargo, ya que cubren únicamente los requisitos mínimos de la reglamentación urbana, sus fraccionamientos no contribuyen al mejoramiento de la imagen y calidad de vida urbanas. Para apreciar de manera conjunta las coincidencias en la forma de operar de los grupos inmobiliarios y de las acciones desarrolladas por ellos, se concentran en el cuadro 3 las características más relevantes de sus operaciones.

CUADRO 2

FRACCIONAMIENTOS DE CASAS MODERNAS DE QUERÉTARO, S.A.

Nombre del Fraccionamiento	Núm. de Lotes	Núm. de Casas	Superficie Vendible	Área Verde m <sup>2</sup>	Vialidad m <sup>2</sup>	Donación al Municipio	Gobierno	Superficie Total M <sup>2</sup>
Vivero de Qro.	1967	35						6 500
Nacozari	1968	60	7 585	758	3 885			11 780
Santa Ana	1970	50	6 219		2 248		144	8 613
Las Rosas	1970	170	27 177	296		6 204		33 792
San Andrés		30						
Mercurio	1972	191			11 359			43 035
Los Fresnos	1973	294	44 216		14 794		3 487	62 738
San Roque	1973	45						9 459
La Estrella	1974	332	61 743		27 720			89 464
San Ángel	1975	144	47 824	2 009	10 061			59 920
La Era	1976	226	27 541		11 326		7 298	53 310
Paseo de los Arcos	1975	317	60 567	10 494	27 328	2 648		101 039
Col. Industrial	1976	397	49 785		15 815			65 600
Los Alcanfores	1977	167	22 565	1 357	10 070			33 973
El Porvenir	1979	138	9 108	491	3 872			25 654
Villas del Sur	1979	40						36 836
Molino La Era	1979-80	226	27 541		11 326		7 298	53 310
Prados del Mirador	1980	583	91 041		45 344	33 766		177 902*
El Ensueño	1980	533	90 145	4 448	41 173		2 396	139 321*
<b>Total</b>		<b>3 908</b>	<b>3 307</b>					<b>1 074 981</b>
<b>Fraccionamiento Campestre "Amazcala"</b>								<b>5 625 300</b>

\* La suma de los distintos rubros es superior a la superficie total; debe haber alguna imprecisión en los datos desagregados, ya que la cantidad relativa a la superficie total ha sido verificada en dos fuentes distintas.

FUENTE: Obras Públicas del Estado de Querétaro: listado de fraccionamientos. Casas Modernas de Querétaro: informes de los fraccionamientos.

ELEMENTOS COMUNES Y DIFERENCIAS EN LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS  
ESTUDIADOS EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO (1960-1982)

<i>Desarrollos Inmobiliarios</i>	<i>Grupos o Grupos</i>	<i>Tierra Adquirida</i>	<i>Acciones Inmobiliarias</i>	<i>Acceso del Financiamiento</i>	<i>Impacto Urbano</i>
Parques Residenciales de Querétaro	ICA Nacional e Internacional. <sup>1</sup> Industrial e Inmobiliaria. <sup>2</sup>	Grandes adquisiciones de tierra rural privada (haciendas) y ejidos periféricos.  Cuenta con reservas territoriales.	Fraccionamientos: industriales y residenciales.  Poca vivienda; no abarca todas las fases de la producción y circulación de lotes y viviendas.  La tierra eje de la ganancia.	Gran capacidad por liga directa al Banco del Atlántico.  Gran capacidad de compra.	Crecimiento excepcional de la Ciudad.  Especulación inmobiliaria.
Jurica	Nacional <sup>1</sup> Inmobiliaria <sup>2</sup>	Grandes adquisiciones de tierra rural privada (haciendas) alejadas de la mancha urbana.  Cuenta con reservas territoriales.	Sólo fraccionamiento campestre, poca vivienda.  No vivienda popular.	Contactos financieros (Financiera Internacional)  Gran capacidad de compra.	Crecimiento desarticulado de la ciudad (Fuera de la mancha urbana).  Impacto en servicios urbanos (agua, transporte, limpieza, educativos, comerciales).

Los distintos fraccio- Local<sup>1</sup>  
namientos de Casas Inmobiliaria<sup>2</sup>  
Modernas.

Básicamente predios  
en el interior de la  
mancha urbana.  
No reservas.

Sólo fraccionamien-  
tos para las capas  
medias.  
Principalmente vi-  
vienda (2,500)

No mejora la ima-  
gen urbana.

Crédito hipotecario  
más recursos pro-  
pios.  
Consolida la mancha  
urbana.

No vivienda popu-  
lar.

Abarca todas las fa-  
ses de la producción  
y circulación de lotes  
y vivienda.

Tierra y vivienda,  
ejes de la ganancia.

---

1. Fuerza del Grupo.

2. Dimensión y Campos de acción del Grupo.



## CONCLUSIÓN

Como en otras localidades del país, el crecimiento urbano y el impulso de la actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro se hallan relacionados con su desarrollo industrial. Así, el inicio del mercado formal inmobiliario en los años cincuenta coincide con el establecimiento de la primera zona industrial en la capital del Estado. Posteriormente, en la década de los sesenta, la presencia de ICA incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios e industriales, y por lo que se refiere al desarrollo inmobiliario Jurica, en la etapa en que fue propiedad de Bustamante, se efectúa casi simultáneamente al establecimiento del Parque Industrial Benito Juárez.

Respecto de la primera de las hipótesis formuladas en el inicio de este ensayo, se debe señalar que los grupos inmobiliarios estudiados concentraban y realizaban la totalidad de actividades que implica el proceso de urbanización y circulación de tierra así como de la producción de vivienda, es decir, no se dio en ninguno de los desarrollos urbanos impulsados por ellos la presencia del promotor inmobiliario en sentido estricto, es decir, el que opera de manera autónoma y articula al resto de los agentes inmobiliarios. Esto no implica anular la función que realiza el promotor, sino que ésta es llevada a cabo por el propio grupo, de tal manera que viene a ser una de las varias funciones desarrolladas por él.

En relación con la segunda de las hipótesis se debe destacar que en dos de los grupos estudiados es notoria la cantidad de tierra agrícola privada adquirida para sus desarrollos, de la cual detentan todavía importantes reservas para futuras operaciones. Ello fue posible a causa de la capacidad económica y facilidad de acceso al crédito, por parte de los

dos grupos implicados. De este modo, concentraron las ganancias del cambio de uso del suelo (de rural a urbano) así como las provenientes de la venta de los lotes urbanizados. Ello les permitió convertir la tierra en eje de la ganancia, e implantar precios *cuasi* monopolísticos en el mercado de tierra urbana. La comercialización de la vivienda fue utilizada por ellos simplemente como un factor de dinamización de la venta de lotes.

En relación con ambas hipótesis, es importante subrayar cómo en el caso de una empresa local que no reunía las características de poder económico y facilidad de acceso al crédito financiero de los grupos más grandes incorporó la lógica de operación de los dos anteriores para disponer de un margen de maniobra frente a ellos y poder competir con ventaja frente a las compañías inmobiliarias locales.

En cuanto al impacto urbano de estas operaciones inmobiliarias se debe hacer hincapie 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 causantes, en buena parte, los agentes inmobiliarios. Es altamente significativo que la suma de la tierra adquirida por estos tres grupos (incluyendo las reservas territoriales) ascienda a 22.5 millones de m<sup>2</sup>, lo cual equivale al 45% del área de la mancha urbana en la fecha de adquisición. El efecto urbano de esta expansión de la actividad inmobiliaria es innegable y fundamentalmente se expresa en el condicionamiento de la futura expansión de la ciudad hacia las reservas de tierra que detentan y, en menor

medida, en las limitaciones que introducen en el suministro de algunos servicios, como el del agua potable.

Finalmente, hay que resaltar que esta actividad inmobiliaria se efectuó en torno de fraccionamientos residenciales campestres

no ofreciéndose ninguno de carácter popular en el caso de los desarrollos estudiados, es decir, este importante desarrollo inmobiliario en la localidad no incidió significativamente en la solución del déficit habitacional de sus habitantes.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alquier, F., "Contribution á l'étude de la rente foncière sur les terrains a batir", en *Espaces et Societés*, (2), marzo, 1971.
- Alquier F., "Contribución al estudio de la renta del suelo urbano", en *Ideología, Diseño y Sociedad*, 6, 1972, pp. 3-14.
- Ambrose, P. y B. Colenutt, "The property machine", Gran Bretaña, Penguin Books, 1975.
- Anaya Larios, José Rodolfo, Ma. Isabel Gómez Labardini y Gabriel Rincón Frías, "Breve historia de Querétaro"/1, Gobierno del Estado, Querétaro, 1986, 164 p.
- Ascher, F. y C. Lucas, "L'industrie du bati-ment des forces productives a liberer", en *Economie et Politique*, núm. 236, París, marzo de 1974, pp. 58-75.
- Alonso, A.W., "Location and land use: Towards a general Theory of land rent", Cambridge, 1964.
- Azevedo Brandao, M. de, *Propiedade e uso de solo en Salvador*, en L. Valladares, "Habita-cao em questao", Río, Zahar Edo., 1980, pp. 125-142.
- Combes, D. y E. Latapie, "L'intervention des groupes financiers francais dans l'immobilier", París, Centro de Sociología Urbana, 1973.
- COPEVI, "Investigación sobre vivienda. IV. El capital en la producción de vivienda", México, 1977.
- COPEVI, "Las políticas habitacionales del Estado Mexicano", México, 1977.
- Cordero, S. y R. Santin, "Los grupos industriales: una nueva organización económica en México", Cuadernos del CES, núm. 23, México, El Colegio de México, 1947.
- Cordero, S., "Concentración industrial y poder económico en México", Cuadernos del CES, núm. 18, México, El Colegio de México, 1979.
- Dhuys, J.F., "Les Promoteurs", París, edition du Seuil, 1975.
- Equipo de sociología urbana (Equisur), *Significación de la política de vivienda en México: el caso de INFONAVIT*, UAM-A, México mimeo, 1976.
- Fragoso, J.M., E. Concheiro y A. Gutiérrez, *El poder de la gran burguesía*, México, Ed. de Cultura Popular, 1979.
- Garza, G. y M. Schteingart, "La acción habitacional del Estado en México", México, El Colegio de México, 1978.
- Geisse, G. y F. Sabatini, *Renta de la tierra, heterogeneidad urbana y medio ambiente*, O. Sunkel y N. Glico: "Estilos de desarrollo y medio ambiente en América Latina", *Lecturas*, núm. 36, México, Fondo de Cultura Económica, pp. 66-95.
- Granelle, J.J., "Espace urbaine et prix du sole", París, Sirey, 1970.

- Granelle, J.J., "La valeur du sole urbain et la propriété foncière. Le marché des terrains á Paris", París, Mouton, 1975.
- Gravejat, A., "La rente, le profit et la ville", París, Editions Anthropos, 180.
- Guigou, J.L., "La rente foncière. Les theories et leur evolution depuis 1650", París, Económica, 1982.
- Harvey, D., "The limits to capital", Oxford, Basil Blackwell, 1982.
- Harvey, D., "Urbanismo y desigualdad social", II parte, 5. Valor de uso, valor de cambio y teoría de la utilización del suelo urbano, México, Siglo XXI editores, 1977.
- Henry, E., "Perou: la dynamique des secteurs populaires urbains", en *Problemes d'Amérique Latine*, núm. 63, París, pp. 119-146.
- Krifa, H., "Le debat C. Topalov-A. Lipietz", en *Revue d'Economie Regional et Urbaine*, 2 1979, París, pp. 214-235.
- Lipietz, A., "Le tribut foncier urbaine", París, editions Maspero, 1974.
- Lefebvre, H., "Réflexion sur la politique de l'espace", en *Espaces et Sociétés*, núm. 1, noviembre, París, 1970.
- Lefebvre, H., "Estado y Política", Barcelona, edic. Península, 1976, pp. 98-102 y 119-126.
- Legorreta, J., "El proceso de urbanización en las ciudades petroleras", México, Centro de Ecodesarrollo, 1983.
- Lojkine, J., "¿Existe la renta del suelo urbano?", en *Ideología, Diseño y Sociedad*, (6), México, 1972, pp. 15-19.
- Mandel, E., "Tratado de economía marxista", vol. II, cap. XII, El capitalismo de los monopolios, México, ERA, 1978 pp. 172-248.
- Pisani, E., "Utopie Foncière", París, Gallimard, 1977.
- Pottier, C., "La logique du financement public de l'urbanization", París, Mouton, 1975.
- Revista Interamericana de Planificación*, Número dedicado al mercado de tierra urbana, vol. XV, núm. 60, México, diciembre, 1981.
- RESEAU PFI/PVD, "Gestion fonciere, production immobilière et habitat populaire", París. 1982.
- Schteingart, M., "La promoción inmobiliaria en el área metropolitana de la ciudad de México (1960-1980), en *Demografía y Economía*, vol. XVII, núm. 1 (53), México 1983, pp. 83-105.
- Schteingart, M., "El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano. El caso de México", en E. Pradilla (compilador), *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, México, UAM-X, 1982, pp. 59-80.
- Tribillon, J.F., "Le fonciere et l'immobilier dans les pays en voie de developpement", México, 1982. mimeo.
- Topalov, C., "Capital et propriété foncière", París, Centro de Estudios Urbanos, 1973.
- Topalov, C., "Les promoteurs immobiliers. Contribution á l'analyse de la production capitaliste du logement en France", París, Mouton, 1974.
- Topalov, C., "La urbanización capitalista", México, Edicol, 1979.
- Topalov, C., "Los agentes urbanos y la pro-

ducción de vivienda", Documentos de Análisis Urbanos, núm. 3, Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Barcelona, España, Bellaterra, 1975.

Trabajos presentados en las jornadas de estudios sobre: "Evolution des systemes de la production fonciere et immobiliere dans les villes des pays en developpement", París, Centro de Estudios de Geografía Tropical, 1982.

Varios, "Relación campo-ciudad: la tierra, recurso estratégico para el desarrollo y la transformación social", México, edic. SIAP, 1983.

Vieille, P. "Marché des terrains et société urbaine", París, ediciones Anthropos, 1970.

### Bibliografía Comentada\*

Gobierno del Estado. H. Ayuntamiento, *Plan Municipal de Desarrollo Urbano, Querétaro, Qro. Anexo Gráfico*, México, 1979, 20 p. Planos: Localización del municipio de Querétaro. Sistema actual de ciudades. Equipamiento Urbano. Uso actual del suelo. Crecimiento de las áreas urbanas. Sistema de ciudades, año 2000. Ecología urbana.

Gobierno del Estado. H. Ayuntamiento, *Plan Municipal de Desarrollo Urbano, Querétaro, Qro.*, s/f, s/p.

Diagnóstico formulado con base en el Censo de Población de 1970, sistematizado en formatos por indicadores tales como: Localización, Población por localidad, Sistema actual de ciudades, Problemas sentidos por la comunidad. También tiene previsto el registro de información proporcionada por el Sistema de Información para el Diagnóstico Contínuo

de su Desarrollo Urbano SDDU. En los programas propuestos se presentan perspectivas para el año 2000.

Gobierno del Estado, *Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro. Anexo Gráfico*, Consultec de México, 1979, 60 p.

Mapas: inmigración a nivel estatal, emigración del Estado a ciudades de atracción, estimación de movimientos migratorios, emigración a nivel estatal, uso actual del suelo, industrias, red carretera. Centros de Población considerados: Jalpan, San Juan del Río, Colón y Querétaro.

Grupo de diseño urbano (GDU), *Estudio de Sistemas Peatonales. Áreas de Estacionamiento y Uso de Centros de Manzana en el Centro Histórico Monumental de la ciudad de Querétaro*, México, GDU, 1978, s/p.

Diagnóstico acerca de las repercusiones que ocasiona el congestionamiento urbano en el Centro Histórico de la ciudad de Querétaro. Objetivos, Tesis y Estrategias del Plan. Integración de Centros de Manzana en tres sistemas definidos y selección de tres Manzanas piloto. Avalúos, fotografías y estimaciones para Equipamiento de Servicios, así como construcción de vivienda.

*Hipótesis de estrategia para el desarrollo urbano del Estado de Querétaro*, México, s/f, s/p. Diagnóstico sobre aspectos demográficos, infraestructura y recursos naturales. Relación entre la hipótesis para una estrategia del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y la Propuesta de Inversión 1978 para el Sector Asentamientos Humanos. En el aspecto de recursos naturales la descripción se hace por subregiones: La Serrana, Cadereyta, Centro, Amealco y Huimilpan. El estudio contiene mapas muy difíciles de apreciar.

*Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro. Nivel Estratégico y Corresponsabilidad Sectorial*, tomo 1, Consultec de México, 1979, s/p.

\* En la realización de esta bibliografía se contó con la colaboración de Matilde Cortés Ibarra, pasante de Trabajo Social.

Programa de acciones concertadas con el Estado. Programas del Sector Asentamientos Humanos. Programa a convenirse con los municipios. Acciones de apoyo a los programas de PNDU. Nivel estratégico.

*Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro. Nivel Estratégico y Corresponsabilidad Sectorial*, tomo II, Consultec de México, 1979, s/p.

Programa de Obras, Servicios y Acciones, por Sectores y Dependencias. Programa de Inversiones del Convenio Único de Coordinación entre la Federación y el Estado de Querétaro. Programa de Inversiones Públicas para el Desarrollo Rural (FIDER).

Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Querétaro. Plan Operativo Anual. Año 1, México, Madyher Construcciones, S.A., 1979, 114 p. Diagnóstico acerca de aspectos demográficos, migración, vialidad y transporte, Banca, etcétera. Situación actual del equipamiento en los rubros anteriores. Objetivos, políticas y estructura programática; resumen de metas por localidad, programación y presupuestación, análisis financiero e implementación operativa.

*Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Querétaro. Definición de Objetivos y Políticas del Ordenamiento Territorial en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Querétaro*, México, s/f, 32 p.

A través del diagnóstico y el pronóstico se intenta determinar los tamaños de las principales ciudades para los años 1982 y 2000. Para ello se analizan las fuentes de empleo existentes, así como la generación de los mismos, la distribución de la población por categorías, la subregionalización y jerarquización de ciudades (donde Querétaro es considerado como polo de atracción). La necesidad de crear subregiones obedece al propio ordenamiento territorial y a que San Juan del Río y Jalpan sean ciudades principales.

SAHOP/Dirección General de Análisis e Integración Sectorial, *Documentación sobre el Fideicomiso Ciudad Industrial Benito Juárez, Qro.*, Recopilación, s/p.

Recopilación de la copia de documentos referentes a: la transferencia de la Cd. Industrial Benito Juárez en Querétaro, Qro.; superficie disponible y cuadro de valores; expropiación de ejidos para la instalación de industria; modificación al contrato del fideicomiso y Estados Financieros de la misma. En 1982 (23 de junio) se hace la transferencia oficialmente, cabe considerarlo.

SAHOP/Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda, *Programa Sectorial Estatal de Vivienda para el Estado de Querétaro. Nivel Normativo del Programa Sectorial Estatal de Vivienda de Querétaro*, México, s/f, s/p.

Diagnóstico que comprende la distribución del ingreso y la capacidad de pago de la población, la dinámica del poblamiento y desarrollo urbano; la vivienda promovida por los sectores público, social y privado. Fuentes citadas: IX Censo de Población 1970, así como VII y VIII. Luis Unikel, *El Desarrollo Urbano de México*.

SAHOP/Planeación Territorial/Infraestructura y Servicios, S.C., *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro y Sub Región Querétaro. Nivel Normativo*, México, 1980, 213 p.

El diagnóstico se refiere a la población intermunicipal (demografía, inmigración), el medio natural, aspectos económicos como por ejemplo la estructura por sectores de producción del PIB. Actividades industrial y agropecuaria, comercio; distribución de la PEA y la actividad financiera. Señala las condiciones de infraestructura y servicios y se explican las diferencias de vivienda en las diversas zonas de planeación. Otros indicadores de contenido son el suelo urbano y la tenencia de la

tierra. Se plantea un reordenamiento del territorio y una adecuada ocupación del suelo.

SAHOP/Planeación Territorial/Infraestructura y Servicios S.C., *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro y Sub Región Querétaro. Nivel Estratégico*, México, 1980, 76 p.

Contiene los programas para el desarrollo de zonas agropecuarias y la regeneración del medio contaminado en los ecosistemas naturales y asentamientos humanos; para la conservación y desarrollo del patrimonio natural relacionado con los asentamientos humanos. Programas para la racionalización del agua y para la dotación de servicios rurales concentrados (SERUC).

SAHOP/Subsecretaría de A.H. Centro SAHOP del Estado de Querétaro/Dirección General de Centros de Población, *Desarrollo Urbano. Estado de Querétaro. Centros de Población. Sistema de Información para el Diagnóstico Continuo de su Desarrollo Urbano*, México, 1979, 389 p.

Diagnóstico de los centros de población en el estado de Querétaro, desglosando las ciudades en tres niveles por número de habitantes. Considera a 22 Centros de Población como los más importantes; proporcionando la información por localidad.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Centros de Población, *Plan de Desarrollo Urbano para la Zona Metropolitana de Querétaro, Qro. Primera Parte*, México, 1979, 303 p.

Localización de la ciudad de Querétaro al sur del estado y del Municipio. Traslado de la oficina matriz de Banamex. Urbanización de la ciudad, equipamiento e infraestructura en Salud, Educación, Vivienda, Transporte, Industria. Análisis considerando la utilización del suelo y agrupando por zonas según el coeficiente de ocupación y utilización. Contiene además planos y cuadros relativos al

crecimientos histórico; uso del suelo, infraestructura vial, etcétera.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Centros de Población, *Plan de Desarrollo Urbano para la Zona Metropolitana de Querétaro, Qro. II Nivel Normativo. III Nivel Estratégico*, México, 1979, pp. 304 a 552.

Estudio sustentado en el PNDU y las políticas de desconcentración de la ZMCM. Prioriza el desarrollo intraurbano como sigue: Cd. de Querétaro; Sta. Ma. Magdalena; Tlacote El Bajo, Juriquilla y Sta. Rosa Jáuregui.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Centros de Población, *Plan de Desarrollo Urbano para la Zona Metropolitana de Querétaro, Qro. IV Corresponsabilidad Sectorial. V Nivel Instrumental*, México, 1979, pp. 553 a 617.

Programa Operativo (acciones inmediatas). Lineamientos a corto, mediano y largo plazo. Se pretende que en los programas exista correspondencia entre los sectores.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Centros de Población, *Propuesta de estrategia para el Desarrollo de los Centros de Población del Estado de Querétaro*, México, 1978, 97. p. Diagnóstico socioeconómico que se apoya en el IX Censo de Población de 1970. Centros de Población considerados: Jalpan, San Juan del Río y Querétaro.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Centros de Población/IPESA Ingeniería y Procesamiento Electrónico, S.A., *Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el Río Querétaro, Querétaro. I Antecedentes. II Nivel Normativo*, México, IPESA, 1979, 115 p.

Diagnóstico que plantea una síntesis histórica del desarrollo de Querétaro. Señala el área de influencia del Plan, las características del medio físico; aspectos sobre la tenencia de la tierra y uso del suelo; infraestructura y servi-

cios y equipamiento urbano. Presenta las normas adoptadas para usos del suelo y ordenamiento; saneamiento ambiental e hidráulico y vialidad.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Centros de Población/IPESA Ingeniería y Procesamiento Electrónico, S.A., *Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el Río Querétaro, Querétaro. III Nivel Estratégico. IV Corresponsabilidad Sectorial. V Nivel Instrumental*, México, IPE-SA, 1979, 271 p.

Comprende el cómo, cuándo y dónde se llevará a cabo el Plan en aspectos como usos y destino del suelo. Los lineamientos programáticos y la corresponsabilidad de los sectores público, privado y social. Entre los recursos financieros se hace mención de Banobras.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Desarrollo Ecológico de los Asentamientos Humanos, *Ecoplan del Estado de Querétaro*, México, 1979, 62 p.

Contiene la copia del contrato para la realización del estudio. Características del medio natural y socioeconómico. Cuadro de información bibliográfica y cartografía.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Ecología Urbana/ACE Ingenieros Consultores, *Esquema del Ecoplán Municipal de Querétaro, Qro. Primera Parte*, México, 1980, 114 p.

Diagnóstico y pronóstico simultáneos, relativos a las características naturales, socioeconómicas, centros de población relevantes (Querétaro, Cayetano R., Jurica, Felipe Carrillo, Sta. Ma. Magdalena, San Antonio de la Punta); aspectos intraurbanos y alteraciones del medio ambiente en el municipio de Querétaro.

SAHOP Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Ecología Urbana/ACE Ingenieros Consultores, *Esquema del*

*Ecoplán Municipal de Querétaro, Qro. Segunda Parte*, México, 1980, 238 p.

Diagnóstico integrado (Niveles Normativo y Estratégico), interrelacionando las características del medio ambiente y medio urbano, identificando los problemas que se generan en ese intercambio, las alteraciones ecológicas en los ecosistemas (suelo, aire, agua), su contaminación y degradación; la productividad del suelo. En el Nivel Normativo se definen las áreas y niveles de protección; los propósitos, políticas y recomendaciones del Plan. El Nivel Estratégico contiene los programas de acción concertada; del Gobierno Estatal y del Sector de Asentamientos Humanos.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda/Arquitectura y Tecnología, S.A., *Desarrollo Urbano. Planes Municipales de Desarrollo Urbano. Capítulos de Suelo, Infraestructura, Equipamiento y Vivienda para 31 Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Querétaro, Qro.*, México, 1979, s/p.

Se analizan las características "más sobresalientes" de: suelo, equipamiento urbano, infraestructura y vivienda; en el nivel de localidades principales y rurales de menos de 2 500 hbs. Indicación cuantitativa de los déficits en salud, educación y vivienda; elaborando proyecciones para los mismos rubros, de 1979 al año 2 000. Entre los programas está el de año "Suelo Urbano y Bienes Inmuebles", que se orienta a la regularización del suelo, la creación de reservas territoriales, agua potable y alcantarillado, etcétera, a corto, mediano largo plazo.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Reservas Territoriales, *Estudio de las Reservas Hidráulicas para los Asentamientos Humanos del Estado de Querétaro*, México, s/f, 70 p.

Se cuantifican las demandas y oferta del agua

de la ciudad de Querétaro y San Juan del Río, señaladas como prioritarias según el PDU.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Reservas Territoriales, *Instrumentos Jurídicos para los Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población del Estado de Querétaro*, México, 1981, 102 p.

Normas jurídicas, clasificación técnica del suelo y autoridades competentes. Elaboración del Plan Director Urbano, su contenido, aprobación, registro y publicación. Formatos de Actas Convocatorias, de Sesiones y Actuaciones del Ayuntamiento.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Dirección General de Reservas Territoriales, *Inventario de Predios de Propiedad Federal, Estatal y Municipal. San Juan del Río - Querétaro*, México, 1981, s/p.

Recopilación de la Copia Declaratoria de expropiación de predios, para uso de construcción de carreteras, gasoductos y zona industrial.

SAHOP/Subsecretaría de Asentamientos Humanos/Gobierno del Estado/Dirección de

Urbanismo y Arquitectura, *Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro. Nivel Estratégico y Corresponsabilidad Sectorial. Nivel Normativo. Versión Abreviada*, Consultec de México, 1979, s/p.

Formulado a raíz de la aprobación del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, y con base en el Plan de 1978. Se hacen estimaciones al año 2000 después de la brevedad del diagnóstico.

Secretaría de la Presidencia. Dirección General de Desarrollo Regional y Urbano, *Programa para el Desarrollo Integral del Estado de Querétaro 1977 - 1982. Desarrollo Regional y Urbano: Materiales de Trabajo*, México, 1976, 138 p.

Localización y aspectos demográficos del Estado; análisis económico social por sectores: Empresas de Participación Estatal, Organismos Descentralizados y Gobierno Federal. Lineamientos para la programación de la Inversión Pública: 1977-82, en el nivel Estatal por sectores y subsectores; recomendaciones para la ejecución; programación en el sistema económico rural. Basado en el *IX Censo de Población 1970*.



## **ANEXOS**



ANEXO NÚM. 1

INFORMACIÓN RELEVANTE SOBRE 144 ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EN EL ESTADO DE QUERÉTARO 1979

Rama Industrial	núm. de Obreros	núm. de Empleados	Personal Ocupado	% Por Rama	Capital (miles) de pesos	Promoción Anual Estimada (miles) de pesos.
Metal mecánica	14 794	4 530	19 324	58.22	4 809 297	11 243 306
Agroindustria	1 289	194	1 483	4.47	320 121	375 106
Alimenticia	2 980	1 117	4 097	12.34	259 610	652 590
Vestido	570	39	609	1.84	33 890	188
Construcción*	493	186	679	2.04	24 866	320 071
Eléctrica	1 199	265	1 464	4.41	124 096	654 492
Química	68	409	477	1.44	904 455	503 477
Plásticos	429	120	549	1.65	43 220	120 786
Textil	1 680	339	2 019	6.08	212 768	776 100
Vidrio y Cerámica	1 116	478	1 594	4.80	491 200	1 655 800
Extractivas	34	6	40	0.12	6 000	15 122
Celulosa y papel	310	120	430	1.30	4 000	60 000
Huilería	300	123	423	1.29	511 046	814 000
<b>T O T A L</b>	<b>25 262</b>	<b>7 926</b>	<b>33 188</b>	<b>100.00</b>	<b>7 744 569</b>	<b>17 191 038</b>

\* El capital de la construcción aparece como poco relevante, sin embargo, hay que recordar su importancia como detentador de tierra urbana.

FUENTE: Secretaría de Fomento Industrial.

ANEXO NÚM. 2  
EMPRESAS RELACIONADAS CON ICA

<i>Empresa</i>	<i>Giro</i>	<i>Número de</i>	
		<i>Obreros</i>	<i>Empleados</i>
Industria del Hierro, S.A.	maquinaria, equipo y estructuras (del ramo metalmecánico) para perforación petrolera, ingenios azucareros, grúas, puentes, etcétera.	1 438	604
Productos Industriales Metálicos, S.A.* (PRIMSA)	fabricación de maquinaria industrial, montacargas y palas cargadoras de acción hidráulica	216	130
Transmisiones y Equipos Mecánicos, S.A.* (TREMEC)	fabricación de transmisiones mecánicas.	1 407	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
Maquinarias, Herramientas y Servicios, S.A. de C.V.* (MAHERSA REMEX, S.A.)	reconstrucción de máquinas y herramientas.	N.D.	N.D.
Reconstrutora de Maquinaria y Equipo Pesado, S.A. de C.V.	reconstrucción y compra-venta de maquinaria.	59	15
Turbica	reparación de turbinas aeronáuticas.	86	60

\* En estas empresas ICA es inversionista minoritaria.

FUENTE: Gobierno del Estado de Querétaro. Coordinación de Planeación. Dirección de Desarrollo Económico, Agosto, 1986. Fraguoso J.M., E. Concheiro y A. Gutiérrez, *El poder de la gran burguesía*, México, Ed. de Cultura Popular, 1979.

ANEXO NÚM. 3

EMPRESAS RELACIONADAS CON BANAMEX

<i>Empresa</i>	<i>Giro</i>	<i>Número de</i>	
		<i>Obreros</i>	<i>Empleados</i>
Celanese Mexicana, S.A.	Productos químico-textiles	1 100	310
Massey Ferguson, S.A.	Manufactura y compra-venta de maquinaria agrícola e industrial	N.D.	N.D.
Condutel, S.A. de C.V.*	Cables para telecomunicaciones	338	144
Kimberly Clark de México, S.A.*	Papelera	760	249

\* Empresas ubicadas en San Juan del Río.

FUENTE: Gobierno del Estado de Querétaro. Coordinación de Planeación. Dirección de Desarrollo Económico, Agosto, 1986. Fraguoso, op. cit.

## ANEXO NÚM. 4

## FRACCIONAMIENTOS DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO

Núm. Fraccionamiento	Fecha	Núm. de Lotes	Sup. vendible en m <sup>2</sup>	Sup. Total en m <sup>2</sup>	Propietario
1 Alameda	1961	87	22 704	33 394	Alfonso Loarca Jiménez
2 Aragón	1961	164		132 370	Francisco Loarca Barrón
3 Emilio Álvarez	1963	12	2 256	2 996	Emilio Álvarez
4 Acueducto	1963	105	21 622	27 354	Fco. A. Ginori
5 Dr. Francisco Alcocer Pozo (Péivada)	1965	16	1 735	2 995	Fco. Alcocer Pozo
6 Isaias Álvarez Mendoza	1966	16	3 802	4 922	Isaias Álvarez Mendoza
7 Paseo de los Arcos <sup>2</sup>	1968	317	60 567	101 039	Ing. Jorge Perrusquía Alcocer
8 J. Cruz Aguilar Padilla	1968	29	4 116	5 978	J. Cruz Aguilar Padilla
9 Santa Ana <sup>2</sup>	1968	50	6 219	8 613	Casas Modernas de Qro.
10 Alamos Sección Jardín <sup>1</sup>					
Los Gamitos	1970	259	151 916	187 414	Banco Internacional Inmobiliario
11 San Ángel <sup>2</sup>	1972	144	47 824	59 920	Casas Modernas
12 Valle Alameda	1972	363	47 911	78 849	Casas y Urbanizaciones del Norte
13 Los Alcanfores <sup>2</sup>	1975	167	22 565	33 973	Casas Modernas
14 San Antonio de Qro.	1978	206	29 152	49 207	Arturo Mata Muñoz
15 Las Arboledas	1978	150	22 986	30 639	Eulogio Ortiz Azoños
16 La Audiencia	1979		8 825	14 867	Arq. Ma. Elena Martínez. Ofna. INDECO Qro.
17 Burócrata	1972	212	71 230	110 565	Gobierno del Estado de Qro.
18 Brujas	1974	25	18 353	29 116	Inmobiliario Acueducto, S.A.
19 Bosques del Acueducto	1978	251	68 080	92 000	Promociones Habitacionales, S.A. Jorge Preisser Rivera.
20 Cimatario	1949	1 034		317 305	Fraccionadora Cimatario

21	Club Campestre	1956	334	73 165	59 724	Club Campestre de Qro.
22	La Capilla	1965	217	20 003	39 119	Nacional Constructora, S.A.
23	Petra Castillo	1966			9 396	Petra Castillo de Loarca
24	Los Cedros	1967			20 767	J. Trinidad y Adalberto López López
25	Carretas <sup>1</sup>	1977	1 127	316 254	485 409	Banco Internacional Inmobiliario
26	Colinas del Parque <sup>1</sup>	1970	71	78 586	100 382	Banco Internacional Inmobiliario
27	Concordia	1971	104	16 084	20 674	Dr. Estebán Paulin Siade
28	Cruz de Fuego	1976	135	28 459	46 188	Ignacio Larracochea (Juriquilla)
29	Los Chabacanos	1977			125 981	
30	El Carrizal	1978	110	33 050	48 835	Ernesto Gómez Hernández
31	Las Campanas	1978	51	12 653	16 629	Sara García de Fernández
32	Calesa 1a. Sección	1978	224	32 894	68 030	Arq. Fausto Tommasi Colome
33	Calesa 2a. Sección	1978	454	86 342	104 788	Arq. Fausto Tommasi Colome
34	El Cortijo	1978	73	13 500	22 167	Carlos Morales Boyselle
35	Centro Bol	1978	11	2 383	3 054	Ing. Luis Roberto Galván Galván
36	Lomas de Carretas	1978	1 018	335 164	417 200	Arq. Eugenio Urquiza J.
37	Colina del Cimatario	1979	2 999	749 412	1 130 788	Lic. Alvaro Campos González
38	Diligencias	1970	71	17 768	22 360	Carmen Septien Vda. de Soto
39	Las Delicias	1973	17		35 331	Construcciones y Urbanizaciones de Qro.
40	Locatarios Mercado Escobedo	1963	24	6 230	9 396	Ezequiel Montes Vega
41	Concepción Estrada de Urquiza	1970	30	6 077	7 427	Concepción Estrada Urquiza
42	La ERA <sup>2</sup>	1975	226	27 541	53 310	Casas Modernas
43	Fracc. Estrella <sup>2</sup>	1972	332	61 743	89 464	Casas Modernas
44	Elvira Juárez Mendoza	1977	40	5 292	9 812	Elvira Juárez Mendoza
45	Señores Esqueda	1977	66	10 876	23 718	Ma. Gpe. Esqueda de Mendoza
46	Ma. Elena de la Isla de De Vicente	1978	10		1 985	Ma. Elena de la Isla de De Vicente

ANEXO NÚM. 4  
FRACCIONAMIENTOS DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO

47	Los Eucaliptos	1978	49	3 493	5 157	
48	El Ensueño <sup>2</sup>	1978	533	90 145	139 321	Jesús Ruiz Ortiz
49	Los Fresnos <sup>2</sup>	1970	294	44 216	62 738	Casas Modernas
50	La Florida	1978	303	39 796	66 443	Óscar Villarreal Martínez
51	Federación de Comerciantes	1979				J. Merced Aguilar Trejo
52	Las Granjas	1964	53	17 114	23 898	Dr. Isidro Fernández Siurob
53	Salvador Garay Martínez	1964	73			Salvador Garay Martínez
54	Ma. Teresa González de Roíz	1965	42	8 420	10 258	Ma. Teresa González de Roíz
55	Rogelio González (Privada)	1967			985	Rogelio González
56	Ma. Teresa González de Roíz	1968	36	1 374	1 930	Ma. Teresa González de Roíz
57	Sara García Fernández de Arriba	1967	175	51 085	90 381	Sara García Fernández de Arriba
58	Francisco González Jáuregui	1967	15	6 255		Francisco González Jáuregui
59	Augusto Guerrero Castro	1972	23	3 111	4 307	Augusto Guerrero Castro
60	Galaxia	1978	107	74 537	116 021	Roberto Linares Franco
61	Arsheli Garrido Rubio	1978	17			Arsheli Garrido Rubio
62	Privada Hércules				2 824	Casas Modernas
63	Jardines de la Hacienda	1969	1 492	295 783	472 891	Pedro Pérez Sánchez
64	Las Hadas	1977	359	6 869	96 493	Lic. Antonio Pérez A. de la Peña
65	Colonia Industrial <sup>2</sup>	1971	399	49 785	65 600	Casas Modernas
66	Josefina Vda. de Goyeneche	1967	47	11 908	16 541	Josefina Vda. de Goyeneche
67	Fraccionamiento Jurica	1967	1 487	2 697 335	3 014 073	Rafael Mendevil Torres
68	San Javier	1969	177	42 048	58 672	Fraccionadora San Javier
69	La Joya				1 120 177	Francisco Alonso Sotillo
70	Jacarandas <sup>1</sup>	s/f	36	6 256	8 655	Nicolás Becerra
71	Jacal	1963				Juventino Castro Sánchez
72	Rincón de Fray Juan	1976	51	15 810	24 155	José Luis Urquiza Estrada
73	San José Inn	1978	21	3 978	5 405	Juan José Pacheco Orduña
74	San José	1979	58	9 009	25 130	Ma. Dolores Soria Vega de Guevara
75	Linda Vista	1962	854	150 917	240 395	

76	Lomas de Querétaro	s/f	530	97 595	150 130	Inmobiliaria y Comercial Bustramante
77	Loma Dorada	1978	604	310 000	523 706	Eugenio Urquiza Jáuregui
78	Franco Muñoz		16		4 511	Franco Muñoz
79	Ma. Guadalupe Vda. de Cerón	1967	49	12 922	16 410	Ma. Guadalupe Vda. de Cerón
80	Dolores Monsalve B. de Vital	1968	54	10 922	14 136	Dolores Monsalve B. de Vital
81	Mercurio <sup>2</sup>	1970	191	3 676	43 035	Casas Modernas
82	Unidad Habitacional Moderna	1970	119	17 322	24 470	Ma. Dolores Alcocer
83	Gonzalo Mena R.	1973	17	2 355	3 662	Gonzalo Mena R.
84	Villas del Mesón	1974			1 858 395	Rafael Mendivil Torres
85	Molino de la ERA <sup>2</sup>	1976	167	27 159	37 479	Pascual Alcocer Vega
86	Los Misterios	1977	16	4 770	6 420	Martha Urquiza Fernández de Jáuregui
87	El Marqués		800	183 319	290 418	Lic. Javier Álvarez Fernández
88	Las Misiones	1977	213	43 042	82 858	Carmen Cabello de Saldaña
89	Los Molinos	1978	80	83 357	116 121	Yolanda Rangel Portillo
90	El Marqués INFONAVIT		845		290 419	INFONAVIT
91	Mansiones de Querétaro		700	350 999	S/D	Lic. Sergio Alcocer Muñoz
92	Familia Niembro		58	12 720	16 007	Sres. Niembro
93	Nacozari <sup>2</sup>		54	7 585	11 780	Casas modernas
94	Observatorio	s/f	99		290 419	Jesús Sánchez Zamorano
95	Orquídeas	1971	11	11 568	11 930	Josefina Siurob de Larracochea
96	Panorámico	1967	228	61 620	97 075	Carmen Cabello de Saldaña
97	Prados del Campestre	1968	50	24 729	38 156	Emilio Musiate Gssam
98	San Pablo	s/f	721	74 102	107 377	Proyectos Populares, S.A. de C.V.
99	Las Palmas 1a. Secc.	1971	431	55 650	91 800	INFONAVIT
100	Las Palmas 2a. Secc.		330	22 754	42 544	INFONAVIT
101	El Porvenir <sup>2</sup>	1975	138	9 108	25 654	Jesús Ruiz Ortiz
102	Pathe 1a. Secc.	1977	151	36 589	59 937	Ing. José Goyeneche
103	El Prado	s/f	108	42 633	58 703	Inmuebles Prado, S.A.
104	Peñuelas		149			

## ANEXO NÚM. 4

## FRACCIONAMIENTOS DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO

105	Prados El Mirador <sup>2</sup>	1978	583	91 041	177 902	C.P. Jorge E. Gómez Echelman
106	Las Plazas	1978	834	112 494	117 899	Francisco de los Ríos
107	Plaza del Sol	1979			453 190	Inmuebles y Desarrollos Habitacionales, S.A. de C.V.
108	Prado de la Capilla	1979	334	49 639	77 576	Carmen Alcocer Vda. de García Jimeno
109	Las Peñas	1979	124	13 658	23 394	Francisco González Pérez
110	Los Pinos	1979	40	6 442	8 745	Lucero, Ma. Eugenia y Rocio Ortega Gómez
111	Querétaro		291	45 590	61 957	Lic. Henry Kavis S.
112	Quintas del Marqués	1977	1 353	272 000		Lic. Dionisio J. de Velasco Polo 67-14-09 Has.
113	Jesús Ruiz Ortiz	1963	13	2 531	2 974	Jesús Ruiz Ortiz
114	Rincón Colonial	1969	136	22 342	35 055	Juan Germán Torres Landa
115	Concepción Ruiz de B.	1970	20	3 982	5 123	Concepción Ruiz de Bustamante
116	Las Rosas <sup>2</sup>	1970	169	27 177	33 791	Casas Modernas
117	Retablo	1971	286	35 208	52 554	Social Inmobiliaria, S.A.
118	Rinconada San Andrés <sup>2</sup>	1971	30	3 859	5 532	Casas Modernas
119	Parques Residenciales de Querétaro				117 099	Promotora Urbanística de Qro.
120	Rosalía Ramírez Pous		77	14 865	18 883	Rosalía Ramírez Pous de Llaça
121	San Roque <sup>2</sup>	1975	45		9 459	Casas Modernas
122	Raquet Club	1976	70	36 702	56 139	Juan Germán Torres Landa
123	La Reja	1977	47	18 976		Prof. Manuel Barrón Osorio
124	El Rosario		70	14 415	18 844	Antonio Espinoza Solís
125	Villas del Sur	1978			36 836	Jesús Ruiz Ortiz
126	Ciudad Satélite	1972			1 255 478	Juan Diego González
127	Mansiones del Valle	1970				Promotora Querétaro, S.A.
128	Josefina Siurb de L.	1969			178 169	Alfredo Sayeg Najami
					4 373	Josefina Siurb de Larracochea

129	Vista Hermosa	1970					141 616	Jorge Perrusquía Alcocer	
130	Vista Alegre	1975				S/D		José Luis Sánchez Garza	
131	Frac. del Valle	s/f				70 894		Constructora del Valle de Qro, S.A.	
132	Veintidós de Septiembre	1975				150 000		SNTE Prof. Antonio Moya Tovar	
133	Frac. Universidad					19 304		Pantaleón González G. y Ma. Gpe. Jaime de G.	
134	Santiago	1978				70 281		Sara García de Fernández	
135	Niño de Praga	1979				56 701		Ing. Jaime González de Cosío	
136	Emilio Masiate Gssam					16 697		Emilio Masiate Gssam.	
137	Villas del Mesón					1 858 395		Rafael Mendivil Torres (Juriquilla)	
138	Los Girasoles			191	27 164	37 187		Esther P. de Loarca	
139	Alamos 1a. <sup>1</sup>	1963		137	97 111	140 843			
140	Alamos 2a. <sup>1</sup>	1967		458	143 068	196 317			
141	Inmuebles Querétaro <sup>1</sup>	1968		59		122 238			
142	Los Arcos <sup>1</sup>	1969		122	58 398	110 004			
143	Balcones 1a. <sup>1</sup>	1975		129	28 258	55 942			
144	Balcones 2a. <sup>1</sup>				39 091	71 731			
145	Las Arboledas <sup>1</sup>	1975		898	204 665	637 746			
146	Constituyentes <sup>1</sup>	1975		580	101 302	211 929			
147	Departmental Tecnológico <sup>1</sup>			38	40 007	50 099			
148	Casas Las Gemas <sup>1</sup>	1983		Condominio		24 490			
149	Viveros de Querétaro <sup>2</sup>	1967		35		6 500			
<b>TOTAL</b>							22 126 820		

1. Fraccionamientos de I.A.

2. Fraccionamientos de Casas Modernas

3. Jurídica

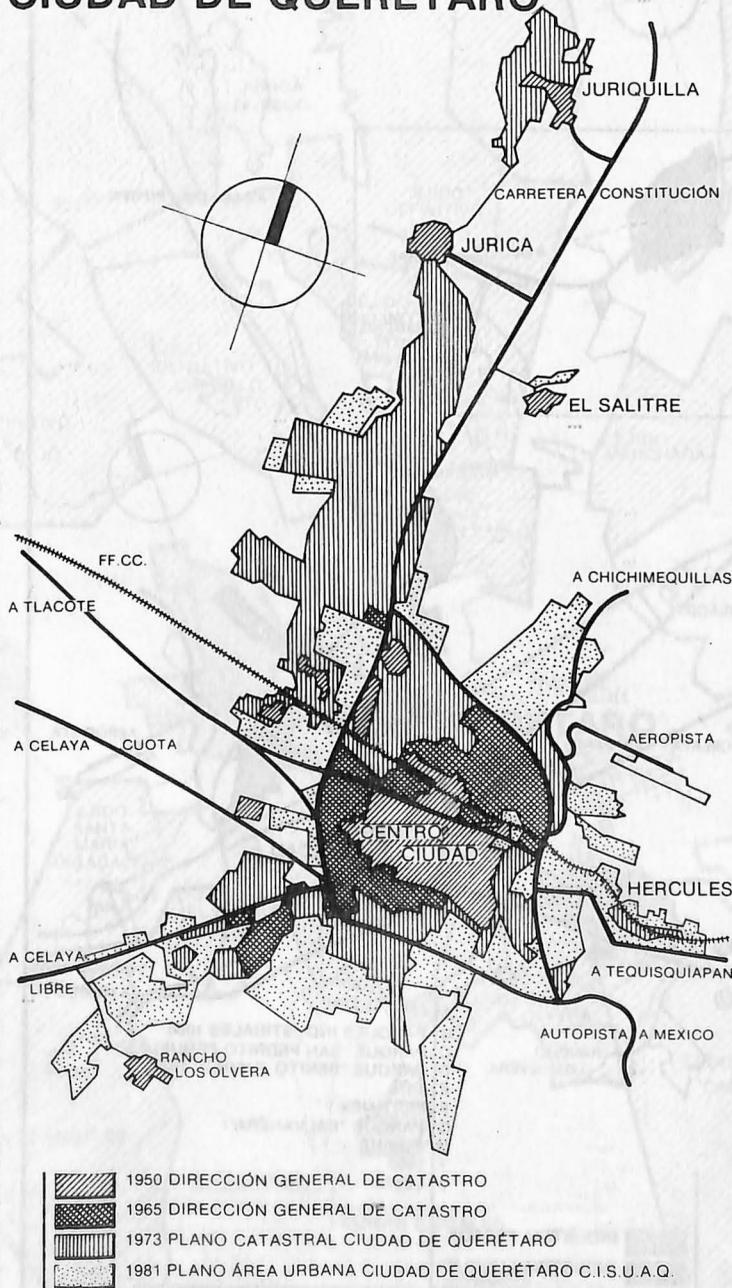
FUENTE: Obras Públicas del Estado de Querétaro: lista de fraccionamientos y relación de expedientes, s/f. Gobierno del estado de Querétaro. Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo: características de fraccionamientos, s/f. Planos de "Parques Residenciales de Querétaro". Casas Modernas de Querétaro: informes de los fraccionamientos.



**MAPAS**

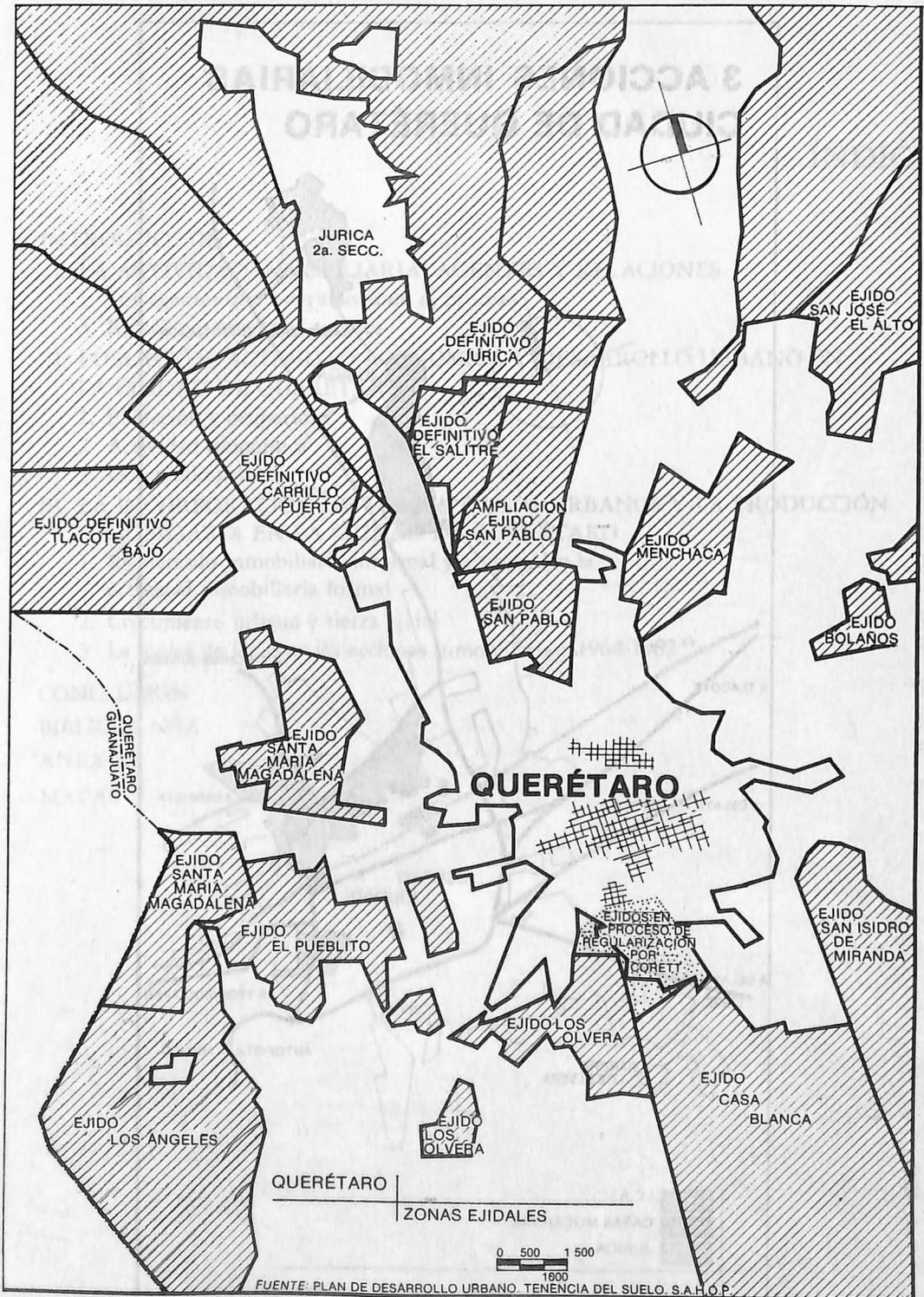


# CRECIMIENTO DEL ÁREA URBANA CIUDAD DE QUERÉTARO



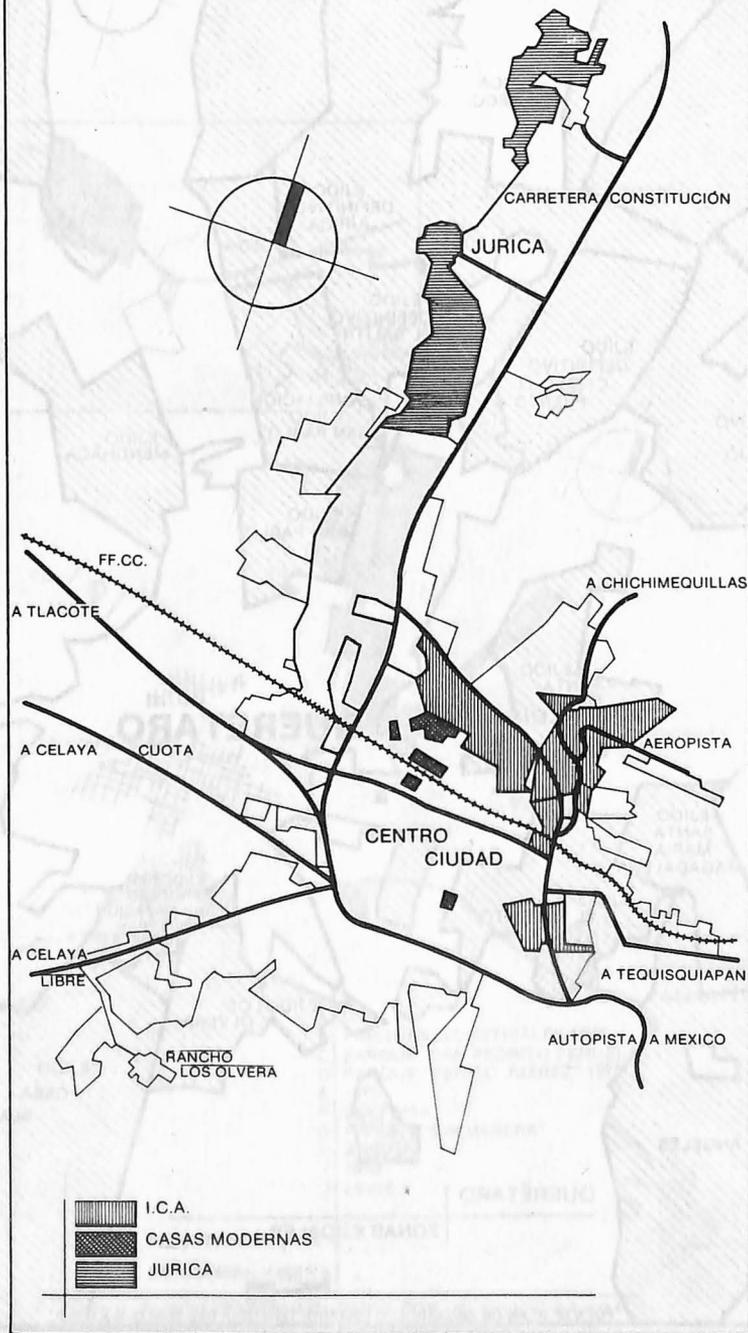
FUENTE: CARTOGRAFÍA DE QUERÉTARO. GOB. DEL ESTADO. 1978





FUENTE: PLAN DE DESARROLLO URBANO. TENENCIA DEL SUELO, S.A.H.O.P.

# 3 ACCIONES INMOBILIARIAS CIUDAD DE QUERÉTARO



## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
I. LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA: AGENTES Y RELACIONES	7
1. Los agentes que intervienen en el proceso	8
2. Relaciones entre los agentes	12
II. POBLACIÓN, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO	17
1. Población y ocupación	17
2. Actividad económica	19
3. Desarrollo urbano	22
III. LA INCORPORACIÓN DE TIERRA A USOS URBANOS Y LA PRODUCCIÓN INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO	27
1. El mercado inmobiliario informal y el inicio de la actividad inmobiliaria formal	28
2. Crecimiento urbano y tierra ejidal	31
3. La lógica de las grandes acciones inmobiliarias: 1960-1982	34
CONCLUSION	55
BIBLIOGRAFÍA	57
ANEXOS	65
MAPAS	77



**La actividad inmobiliaria en  
la ciudad de Querétaro: 1960-1982  
se terminó de imprimir en  
Diciembre de 1988 en los talleres de  
Multidiseño Gráfico, S.A.  
Su composición se hizo en tipo  
Garamond de 10/12 y 8/9.  
La edición consta de 2,000  
ejemplares más sobrantes  
para reposición.**

**U N A M**

**FECHA DE DEVOLUCION**

El lector se obliga a devolver este libro antes  
del vencimiento de préstamo señalado por el  
último sello.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MEXICO

**HD329  
.Q84  
G37**

**UNAM**



**25891**

**INST. INV. SOCIALES**

**HD329  
.Q84  
G37  
c. 2**

**Ds. 25891**

La investigación abarca el período 1960-1982, lapso en el que los tres grupos inmobiliarios estudiados, ICA, los propietarios de Jurica y Casas Modernas, desarrollaron las operaciones más importantes en la ciudad de Querétaro. El eje del trabajo es el análisis de la lógica que guía la actividad inmobiliaria realizada por estos grupos y gira en torno de dos hipótesis centrales: a) los principales agentes que operaban en la actividad inmobiliaria en Querétaro realizando diferentes actividades, entre ellas la construcción y la urbanización, sin reducirse a la promoción propiamente dicha, y b) las características de las actividades realizadas por estos agentes en los desarrollos inmobiliarios, los cuales se basaron principalmente en la facilidad para incorporar grandes extensiones de tierra privada a usos urbanos.

Por otra parte, se considera el impacto que dichas intervenciones han tenido sobre el desarrollo de la ciudad, así como la relación existente entre los fraccionamientos creados y la atención de la demanda popular de tierra y vivienda.

Beatriz García Peralta es investigadora del Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México.