Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Filosofía
Maestría en Antropología

EL PAPEL DE LOS EJIDATARIOS EN EL PROCESO DE EXPANSIÓN URBANA DE LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO Y SAN JUAN DEL RÍO

TESIS
QUE PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN ANTROPOLOGÍA

PRESENTA
LILIANA MENDOZA CHÁVEZ

DIRECTOR DE TESIS
DR. ENRIQUE PÉREZ CAMPUZANO

PATIO BARROCO, QUERETARO. OCTUBRE 2014

REPOSITORIO INSTITUCIONAL DGBSDI-UAQ

La presente obra está bajo la licencia:
https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es

CC BY-NC-ND 4.0 DEED

Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional

Usted es libre de:

Compartir — copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato

La licenciante no puede revocar estas libertades en tanto usted siga los términos de la licencia

Bajo los siguientes términos:

Atribución — Usted debe dar crédito de manera adecuada , brindar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios . Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que usted o su uso tienen el apoyo de la licenciante.

NoComercial — Usted no puede hacer uso del material con propósitos comerciales .

SinDerivadas — Si remezcla, transforma o crea a partir del material, no podrá distribuir el material modificado.

No hay restricciones adicionales — No puede aplicar términos legales ni medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otras a hacer cualquier uso permitido por la licencia.

Avisos:

No tiene que cumplir con la licencia para elementos del material en el dominio público o cuando su uso esté permitido por una excepción o limitación aplicable.

No se dan garantías. La licencia podría no darle todos los permisos que necesita para el uso que tenga previsto. Por ejemplo, otros derechos como publicidad, privacidad, o derechos morales pueden limitar la forma en que utilice el material.

Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Filosofía
Maestría en Antropología

NOMBRE DE LA TESIS

"El Papel de los ejidatarios en el proceso de expansión urbana de la Zona Metropolitana de Querétaro y San Juan del Río"

TESIS

Que como parte de los requisitos para obtener el grado de

Maestro en Antropología

Presenta:

Liliana Mendoza Chávez

Dirigido por:

Dr. Enrique Pérez Campuzano

SINODALES

Dr. Enrique Pérez Campuzano
Presidente

Dr. Eduardo Solorio Santiago
Secretario

Dr. Manuel Basaldúa Hernández
Vocal

Dr. José Luis Plata Vázquez
Suplente

Dr. Alejandro Vázquez Estrada
Suplente

Dra. Blanca Estela Gutiérrez Grageda
Director de la Facultad

Dr. Irineo Torres Pacheco
Director de Investigación y Posgrado

Centro Universitario
Querétaro, Qro.
Octubre 2014
México

RESUMEN

Las transformaciones espaciales en el estado de Querétaro provienen de una escala propiamente regional, misma que inició con los procesos de desconcentración metropolitana de finales del siglo XX. En la nueva reconfiguración del Sistema de Ciudades en la Región Centro del país, el efecto es el crecimiento de las ciudades que la integran. Ejemplo de ello, la Zona Metropolitana de la Ciudad de Querétaro y el municipio San Juan del Río. Dentro del crecimiento urbano, el ejido y los ejidatarios tienen un papel activo, principalmente como proveedores de suelo para la ciudad. En el caso analizado, los ejidatarios negocian tanto con inmobiliarias como con intermediarios. En el primer caso, con las inmobiliarias negocian no únicamente el precio del suelo sino también la introducción de infraestructura. Este segmento de mercado puede considerarse como regular, ya que cuenta con la aprobación de las autoridades del municipio. En el segundo, negocian con personas que no pertenecen a la comunidad o a los ejidos y que realizan venta de tierra ejidal principalmente a los sectores de menores ingresos de la ciudad. En este caso se trata de suelo para sectores de bajos ingresos y considerado como irregular. En este proceso de compraventa, además de los agentes ya mencionados intervienen otros, como el municipio. Su participación es mediante una política urbana que privilegia los usos de suelo habitacionales para la clase media.

(**Palabras claves**: Mercado de suelo, ejido y expansión urbana).

SECRETARÍA
ACADÉMICA

SUMARY

Spatial transformations in the State of Queretaro arise from a regional scale which began with the metropolitan decentralization processes at the end of the 20th Century. In the new configuration of the System of Cities in the Central Region of the country, the effect has been the growth of the cities that make up this region. Examples of this are the metropolitan area of the City of Queretaro and the Municipality of San Juan del Rio. In urban growth, the *ejido* and *ejidatarios* play an active part as land providers for the city. In the case analyzed, the *ejidatarios* negotiate with both real estate companies and intermediaries. In the first case, real estate companies negotiate not only the price of land, but also the introduction of infrastructure. This part of the market can be considered legal since it has the approval of municipal authorities. In the second, people not belonging to the community or the *ejidos* are negotiated with, the *ejido* land being sold chiefly to low income sectors of the city. The latter deals with land for low income sectors and is considered illegal. In this purchase/sale process, in addition to the agents already mentioned, others, such as the municipality, intervene. Their participation is through an urban policy that gives precedence to zoning for middle class housing.

(**Key words:** *Ejido*, land market, urban expansion)

SECRETARÍA
ACADÉMICA

Dedico este trabajo a
mi familia, que Dios me prestó para estar en esta vida juntos:
A mi papiringo, mi madre maravillosa, Yeya, Liti y Rodo, con todo mi amor.

Pero, por sobre todo, a Jehová de los ejércitos, mi Dios,
que con su infinito amor, me toma siempre entre sus manos,
me hace sentir y vivir la vida de manera diferente en los últimos años,
y ha comenzado a abrir mis ojos eternos y enseñándome día a día a vivir por fe.
Para ti, Dios de Victoria.
En nombre de tu amado Hijo Jesucristo, Amén.

AGRADECIMIENTOS

Esta investigación tuvo muchas etapas, la reduciré en dos. La primera etapa comenzó a gestarse antes de cursar la maestría en antropología social. Mi primer contacto con antropólogos fue en el Diplomado de Antropología en UAQ, un gran hallazgo. Maestra Gpe. Martha Otilia Olvera Estada gracias por captar mi atención con el tema de la hacienda mexicana, sirvió para subirme al tren de la aventura llamado “Maestría en Antropología”. Dr. David Alejandro Estrada Vázquez, gracias por resolver mis dudas antropológicas en esos tiempos, tus comentarios fomentaron una mirada antropológica y ha servido para poner mis ojos en los actores sociales, obviamente en mi forma y lo retomo en el abordaje de esta investigación.

En la segunda etapa, en la elaboración de la investigación hubieron muchas personas lindas que me apoyaron de muy diversas maneras, valoro su tiempo, paciencia, conocimiento, e información, en algún rubro estuvieron: Lalo Malo, Paco Nava, niña Vivis, Lic. Sibaja, Ing. Víctor, Ing. Loredo y Fer Tovar, al Hetor (Héctor Rendón). En especial a mi amiga Lau Macias, por su apoyo y cariño en momentos difíciles.

Sin excepción alguna, agradezco a todos mis maestros de la Maestría en Antropología, enriquecieron mi mirada antropológica con su conocimiento. Muy especialmente agradezco a la Dra. Phyllis McFarland Morris por acogerme al iniciar la maestría y Al Mtro. Abel Piña Perusquía por enseñarme y recordarme constantemente la importancia de dirigir mi mirada a las personas o grupo de personas y/o lugares, que comúnmente no se ven y analizarlos, pero, sobre todo ver a las personas.

Gracias a todos los actores de las comunidades, que yo denomino “mis zonas de estudio”, a los ejidatarios de los ejidos Santa Cruz, San José El Alto, especialmente de Las Cruces de la comunidad Santa Cruz, Municipio El Marqués, muy especiales a la familia de Don Goyo y su esposa Lety, a sus hijos, Richie tu compañía y comentarios hicieron feliz mi trabajo de campo. A todos los ejidatarios del ejido Dolores Godoy, especialmente a Don Migue y su esposa Estelita, y a Don José.

Gracias a mis Sinodales todos Doctores y antropólogos, por su apoyo y compresión en todo el proceso, valoro su conocimiento y profesionalismo, por su bondad en el proceso: Dr. David Alejandro Vázquez Estrada, José Luis Plata Vázquez (pos doctor), Manuel Basaldúa Hernández y Lalo Solorio Santiago. A mi jefe epc (Director de Tesis: Dr. Enrique Pérez Campuzano), gracias por compartir tu tiempo, conocimientos, por las pláticas lacónicas y claras del tema que te caracterizan, por tu paciencia y comprensión con mayúsculas, valoro el apoyo siempre oportuno en todos los momentos cuando fue solicitado, gracias, gracias por tu amistad muchas gracias, y claro que estás en mi corazón.

Dra. Margarita Blas me sorprende tu bondad, mil gracias por tu apoyo incondicional para concretar este proceso, lo llevo en el corazón.

A todos los entrevistados por su tiempo y conocimiento, sin su apoyo este dialogo no hubiera sido posible.

Gracias por su amor familia mm5 (Misión México 5), Carmen, Mi Lupis, Blanquiux, Charly, Mamá Hayde, papá Fer, Verito y Bety Betuna…mi carta compromiso se cierra y abro otra...

“Con amor inspiramos confianza, impulsando sueños al mundo”.

Índice

RESUMEN 3
SUMARY 4
Índice 8
Índice Fotográfico 11
Índice de Ilustraciones 13
Índice de Tablas 13
Índice Cartográfico 14
INTRODUCCIÓN 15
1 Expansión urbana y proceso de reestructuración en la periferia de las ciudades 23
1.1 Sobre el proceso de urbanización 23
1.2 Relación entre el proceso de urbanización y la economía 28
1.3 Desarrollo estabilizador y concentración de la población: 1940-1970 28
1.4 La “docena trágica” y los inicios de la transición urbana 30
1.5 Crisis económica y descentralización de la población 31
1.6 Competitividad de las ciudades 32
1.7 La urbanización y el sistema de ciudades en México 33
1.8 El ejido y comunidades ante los procesos de expansión urbana 40
1.8.1 ¿Qué es el ejido? 40
1.8.2 Antes de la colonización 40
1.8.3 El ejido antes de 1992 43
1.8.4 El ejido después de 1992 44
1.8.5 La urbanización del ejido y la expansión urbana 45
1.9 Mercado de suelo en México 48
1.9.1 Venta de tierra perspectiva rural 52
1.9.2 Venta de tierra perspectiva urbana 55
1.10 Política urbana en México 57
2 El Valle de Querétaro 59
2.1 La descentralización hacia Querétaro 59
2.1.1 Región Centro de México 59
2.1.2 La descentralización 60
2.1.3 La desconcentración en la región centro de México 63
2.1.4 Política de industrialización local 65
2.2 El crecimiento urbano de Querétaro 66
2.2.1 Las exenciones fiscales 68
2.2.2 Las zonas industriales y los parques industriales 69
2.2.3 La ciudad actual (1985-2010) 71
2.3 El mercado de vivienda y suelo en Querétaro 73
2.3.1 Comportamiento global del mercado 77
3 Relaciones entre el campo y la ciudad en Querétaro 80
3.1 Expansión urbana 80
3.2 Ejidos y comunidades ante la expansión urbana en Querétaro 81
3.3 El Caso de Santa Cruz en municipio El Marqués 85
3.3.1 Ubicación 85
3.3.2 Medio físico natural 85

3.3.3 Vialidad y transporte 87
3.3.4 Aspectos Socioeconómicos 90
3.3.5 El Reparto Agrario en Santa Cruz 97
3.3.5.1 Dotación del Ejido San José El Alto 98
3.3.5.2 Dotación del Ejido Santa Cruz 100
3.3.5.3 La lucha entre dos grupos por las tierras agrícolas 102
3.3.5.4 ¡Fuimos Segunda Ampliación!... 104
3.3.5.5 Recuerdos de los ejidatarios del Ejido Las Cruces sobre el conflicto por la segunda ampliación 106
3.3.5.5.1 Problemas dentro del ejido Las Cruces 107
3.3.5.5.2 Pilgrims Pride en la segunda ampliación del ejido Santa Cruz 108
3.3.6 Los ejidatarios del ejido las cruces 109
3.3.6.1 Aspectos generales 109
3.3.6.2 Actividades económicas 110
3.3.6.3 Experiencia de los ejidatarios 112
3.3.7 Mercado de suelo 113
3.3.7.1 Inicio de ventas de tierra en la zona 113
3.3.7.2 Venta de tierra del ejido Las Cruces 115
3.3.7.2 Acercamiento entre el desarrollador inmobiliario y los ejidatarios 116
3.3.7.3 Pagos por la tierra 117
3.3.7.4 Venta de lotes en la zona urbana 122
3.4 Zibatá “La comunidad planeada” 122
3.4.1 Un Nuevo Concepto 123
3.4.2 Selección del sitio 124
3.4.3 Política de DRT 125
3.4.4 Compra-venta de suelo ejidal 126
3.4.5 Sobre los proyectos de DRT 127
3.4.6 DRT y el gobierno municipal de El Marqués 128
3.5 El Caso de El Rodeo en San Juan del Río 129
3.5.1 Ubicación 129
3.5.2 Medio físico natural 130
3.5.3 Infraestructura y servicios 131
3.5.4 Vialidad y transporte 132
3.5.5 Aspectos Socioeconómicos 137
3.6 El Ejido Dolores Godoy 141
3.6.1 Antecedentes 141
3.6.2 El ejido Dolores Godoy a partir del PROCEDE 142
3.6.3 Periferia de El Rodeo: Crecimiento urbano en la zona 144
3.6.4 Mercado de suelo 145
3.6.4.1 Ventas de predios 146
3.7 Colonia Villas del Sol 1ª Sección 151
3.7.1 Antecedentes 151
3. 7.2 Siglo XXI 151
3. 7.3 El fraccionador ilegal: compraventa de suelo ejidal 153
3.7.4 Selección del suelo 154

3.7.5 Acuerdos en la compraventa 155
3.7.6 Características del fraccionamiento 156
3.7.7 Venta de lotes 156
3.7.8 Problemas en la colonia 157
3.7.9 Situación legal de la colonia 158
3.7.10 Un colono de Villas del Sol 1ª Sección 160
3.7.10.1 El “terrenito” 161
4 Política Urbana en Querétaro 163
4.1 Política de suelo y vivienda en Querétaro 163
4.1.1 Sobre los organismos de vivienda 163
4.1.2 El Código Urbano para el Estado de Querétaro de 1992 165
4.1.3 Sobre algunos programas de desarrollo urbano 166
4.1.4 Tenencia de la tierra 171
4.1.5 Crecimiento de la zona urbana en suelo ejidal en la ZMQ 172
4.1.6 La política urbana en los municipios de El Marqués y San Juan del Río 175
4.1.7. Las decisiones en la política urbana municipal y la participación de la ciudadanía 176
4.1.8 La política urbana municipal y las presiones que enfrentan los tomadores de decisiones 178
4.1.9 Medición de los impactos sociales que generan los diferentes desarrollos formales e informales 181
4.1.10 La política urbana y el sector agropecuario en el municipio 183
5 Los actores (ejidos y comunidades en el proceso de construcción de la política de suelo y vivienda) 188
5.1 Participación de ejidatarios y habitantes de las comunidades en los instrumentos de planeación urbana del municipio 188
5.2 Cambios y adaptación de los ejidatarios en las comunidades 191
5.2.1 Los solares urbanos y reserva de crecimiento urbano 193
5.2.2 Venta de parcelas 194
5.2.3 Aspectos del desarrollo urbano que identifican los habitantes de las comunidades 195
5.3 Los programas en las comunidades 196
5.4 Ejidatarios y sucesores 201
5.5 Los predios y las herencias 209
5.6 Dominio pleno 214
5.7 Relación del ejido con los habitantes de la comunidad y su contexto de crecimiento 217
Relación de Zibatá con las comunidades cercanas 223
6 Consideraciones finales 225
7 Bibliografía 245
8 Anexos 252
Fotográfico 252
Tablas 286
Cartográfico 301

Índice Fotográfico

Foto 1 Anillo Vial II Fray Junípero Serra vista poniente..... 252
Foto 2 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vista oriente. 252
Foto 3 Vía de penetración a la comunidad Santa Cruz 253
Foto 4 Iglesia en la localidad Santa Cruz, atrás a la izquierda, se observa un muro de la Hacienda Santa Cruz. 253
Foto 5 Vista norte del camino del Cerrito donde veneran a la Santa Cruz. 254
Foto 6 Cerrito de la Santa Cruz, ubicado en el ejido San José el Alto 254
Foto 7 Vestigios de atarjeas de la época de la hacienda de Santa Cruz. 255
Foto 8 Vestigios de la noria, época de la Hacienda Santa Cruz..... 255
Foto 9 Entrada del ejido Las Cruces. 256
Foto 10 Límite sur oriente del ejido Las Cruces, límite con el ejido Amazcala. ... 256
Foto 11 Asamblea de ejidatarios del ejido Las Cruces, en la casa ejidal. 257
Foto 12 Derecho de paso entre el ejido Las Cruces y tierras privadas antes ejidales (vista sur de Santa Cruz). 257
Foto 13 Vista suroriente del ejido Las Cruces, al frente parcelas, al fondo tierra de uso común ya vendida a desarrolladores..... 258
Foto 14 Al fondo construcciones que dejó Pilgrims Pride en el ejido Las Cruces. 258
Foto 15 Plataformas de Pilgrims Pride, en el ejido Las Cruces..... 259
Foto 16 Casa ejidal del ejido Las Cruces. 259
Foto 17 Habitante de Santa Cruz con carga de leña, en el camino lleva a los ejidos Las Cruces y Santa Cruz Monte Hermoso. 260
Foto 18 Mujer de Santa Cruz limpiando nopales recolectados en tierra de uso común ejidal. 260
Foto 19 Lugar conocido como “La mesa”, donde los habitantes de Santa Cruz hacen entrega a los de El Pozo la Santa Cruz Peregrina (antes ubicado en tierra del ejido Santa Cruz Monte Hermoso ahora propiedad privada). 261
Foto 20 Momento en que atraviesa la peregrinación de la Santa Cruz peregrina zonas ejidales y propiedades privadas al sur de Santa Cruz, que se dirige la comunidad de El Pozo. 261
Foto 21 Festejo del 3 de mayo (día de la Santa Cruz), en Santa Cruz. 262
Foto 22 Flachicos en la víspera del festejo del día de la Santa Cruz esperando a la banda la banda de música en la entrada de Santa Cruz..... 262
Foto 23 A la izquierda Juan Diego al centro San Isidro Labrador y a la derecha la Santa Cruz. 263
Foto 24 Lugar del “Encuentro”, al sur de la localidad Santa Cruz. A la izquierda gente de El Pozo entrega la Santa Cruz Peregrina a la gente de Santa Cruz, en el festejo del 3 de mayo. 263
Foto 25 Encuentro al sur de Santa Cruz entre la gente de El Pozo (Santa Cruz Peregrina) y de Santa Cruz, en el festejo del 3 de mayo. 264
Foto 26 Tipología de vivienda. 264
Foto 27 Patio de vivienda de una ejidataria del ejido Las Cruces en Santa Cruz. 265

Foto 28 Cocina de humo en vivienda de una ejidataria del ejido Las Cruces en Santa Cruz. 265
Foto 29 Es común que los choferes de camiones o tráileres los dejen estacionados afuera de sus casas en Santa Cruz. 266
Foto 30 Anuncio del Fraccionamiento Zibatá en la Cd. de Querétaro. 267
Foto 31 Oficinas ubicadas en Zibatá. 267
Foto 32 Urbanización en Zibatá. 268
Foto 33 Sitio de promoción de venta de lotes en Zibatá. 268
Foto 34 Vista del lago y parte del área de golf en Zibatá. 269
Foto 35 Área de conservación en Zibatá. 269
Foto 36 Estilo de vida esperado en el proyecto Zibatá. 270
Foto 37 El entorno Zibatá, un lago artificial y espacios en el proyecto 270
Foto 38 Ejidatario “Don Migue” habitante de El Rodeo, del ejido Dolores Godoy mostrando su producto (maíz). 271
Foto 39 Equipamiento básico en El Rodeo. 271
Foto 40 En El Rodeo, Doña Estela, esposa de un ejidatario del ejido Dolores Godoy, echando tortillas de maíz. 272
Foto 41 Ejidatario “Don Migue”, sirviendo pulque casi en extinción, por falta de pencas en el ejido Dolores Godoy. 272
Foto 42 Reunión de ejidatarios del ejido Dolores Godoy, en el árbol no tienen casa ejidal), en la comunidad del ejido Dolores Godoy. 273
Foto 43 Ejidatarios de El Rodeo en el camino vecinal a la Dolores Godoy, dirigiéndose a su reunión del ejido. 273
Foto 44 Uno de los patios de una vivienda de un ejidatario del ejido Dolores Godoy, en El Rodeo. 274
Foto 45 El Rodeo del ejido Dolores Godoy. 274
Foto 46 Comunidad Dolores Godoy. 275
Foto 47 Ejidataria de Dolores Godoy en su cocina de humo. 275
Foto 48 Nería del ejido Dolores Godoy. 276
Foto 49 Camino empedrado de Nería a El Rodeo. 276
Foto 50 Festejo de Semana Santa en El Rodeo. 277
Foto 51 Flachicos en el festejo de Semana Santa en El Rodeo. 277
Foto 52 Camino empedrado a El Rodeo. 278
Foto 53 Construcción de una vivienda en la Col. Villas del Sol 1ª Sección, ... 278
Foto 54 Anuncios que advierte venta fraudulenta de lotes, en la Col. Villas del Sol 1ra. Sección. 279
Foto 55 Tipología de vivienda en la Col. Villas del Sol 1ª Sección. 280
Foto 56 Habitantes de la Col. Villas de Sol 1ª Sección. 280

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1 Plano de lotificación de la colonia Villas del Sol, Primera Sección (no es la versión final). 281
Ilustración 2 Regionalización para el estado de Querétaro 282
Ilustración 3 Zibatá: “La nueva comunidad planeada”….”Lo imposible, posible”. 283
Ilustración 4 Ubicación de Zibatá. 284
Ilustración 5 Desarrollos de DRT en la ZMQ. 285

Índice de Tablas

Tabla 1 Elevaciones Principales Cercanos a Santa Cruz 286
Tabla 2 Población de la localidad Santa Cruz, municipio El Marqués 286
Tabla 3 Población de los municipios de la ZMQ..... 286
Tabla 4 Relativos de población ocupada para 1990, 2000 y 2010, para las zonas en estudio y su contexto..... 287
Tabla 5 Absolutos de población ocupada para 1990, 2000 y 2010 para las zonas en estudio y su contexto..... 288
Tabla 6 Relativos de población desocupada 2010 en zonas de estudio y su contexto..... 289
Tabla 7 Absolutos de población desocupada 2010, en zonas de estudio y su contexto..... 290
Tabla 8 Relativos de población ocupada en los sectores 1990 y 2000, para las zonas de estudio y su contexto. 291
Tabla 9 Absolutos de población ocupada en los sectores, para las zonas de estudio y su contexto, 1990 y 2000. 292
Tabla 10 Población ocupada y su distribución porcentual según sector de actividad económica para cada municipio, 2010. 293
Tabla 11 Población de las localidades del ejido Dolores Godoy para el 2010. ... 294
Tabla 12 Población de la Colonia Villas del Sol 1ª Sección en el ejido Dolores Godoy..... 294
Tabla 13 Elevaciones Principales cercanas al ejido Dolores Godoy 294
Tabla 14 Absolutos del crecimiento histórico de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ. 295
Tabla 15 Relativos del crecimiento histórico de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ. 295
Tabla 16 Crecimiento de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ para 1970. 295
Tabla 17 Crecimiento de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ para 1990. 296
Tabla 18 Crecimiento de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ para 2000. 296
Tabla 19 Crecimiento de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ para 2006. 296
Tabla 20 Crecimiento de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ para 2010. 298
Tabla 21 Significado de los estudios de mercado de suelo para los diferentes actores. 299

Tabla 22 Resultados generales de predios hasta 5,000 m^2 299
Tabla 23Población de la ciudad y de la zona metropolitana de Querétaro 300

Índice Cartográfico

- **D-1** Plano de ubicación de las Zonas de Estudio.
- **D-2** Plano de ubicación zona de estudio caso: Santa Cruz.
- **D-3** Plano de ubicación zona de estudio caso: El Rodeo
- **D-4** Plano de contexto del Ejido Dolores Godoy.
- **D-5** Plano de ubicación Zona Metropolitana Querétaro.
- **D-6** Plano de crecimiento histórico de la zona metropolitana de Querétaro (1970, 1980, 1990, 2000, 2006, 2010).
- **D-7** Plano de crecimiento histórico de la zona metropolitana de Querétaro (1970).
- **D-8** Plano de crecimiento histórico de la zona metropolitana de Querétaro (1980).
- **D-9** Plano de crecimiento histórico de la zona metropolitana de Querétaro (1990).
- **D-10** Plano de crecimiento histórico de la zona metropolitana de Querétaro (2000).
- **D-11** Plano de crecimiento histórico de la zona metropolitana de Querétaro (2006).
- **D-12** Plano de crecimiento histórico de la zona metropolitana de Querétaro (2010).
- **D-13** Plano de Ubicación Región Centro de México.
- **D-14** Plano de Ubicación Región Centro Occidente.

INTRODUCCIÓN

Lo motivación para llevar a cabo esta investigación principalmente fue que en la praxis local del urbanismo en el estado de Querétaro existen deficiencias, en el sentido de que, las decisiones técnicas tienen una incidencia en la calidad de vida de la población de esos territorios. En estas “decisiones técnicas” han participado un grupo reducido de profesionistas que principalmente a finales del siglo pasado eran ingenieros y arquitectos, ingenieros arquitectos, y unos que otros abogados y licenciados en diseño de los asentamientos humanos (D.A.H.). Para el siglo XXI, en la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ), más profesionales técnicos con perfiles en materia urbana, se integraron, principalmente migrantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, llegaron a vivir a ZMQ, más D.A.H. y otros nuevos en el “titulo” solamente, los licenciados en planeación territorial (L.P.T.), porque su alma mater cambió el nombre, la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), es decir, antes D.A.H. y ahora L.P.T.; y por último uno que otro urbanista, quizá falten otros.

Lo anteriormente es de gran relevancia, porque, si a principios del siglo XXI, la zona conurbada de Querétaro sí tenía muchas complicaciones, aun era una ciudad más tranquila con muy poco tráfico y segura. Sin embargo, para finales de la década se ha incrementado el tráfico en la ciudad de Querétaro, además, ya no recibe el mismo elogio de “segura” por sus habitantes. La ciudad que antes era muy segura, comenzó a decaer en ese rubro. Donde sí creció, y es visible para todos los ciudadanos que la habitan, es en la gran cantidad de desarrollos habitacionales distribuidos en todos los puntos cardinales de la ZMQ, algunos de ellos cada vez más lejanos de la mancha urbana. Entonces una pregunta es necesaria: ¿a mayor expertos en materia urbana, mayor crecimiento en la mancha de una ciudad?.

Me ubique, entonces, en el ojo del huracán. Yo formo parte de ese grupo de personas que trabajan en las áreas técnicas de gobierno municipal, “soy una D.A.H”, que pone colores en los planos (llamados usos del suelo), en los

instrumentos legales de la política urbana y de alguna manera he visto como incrementan las peticiones de cambios de uso de suelo rural a urbano y son avaladas por la autoridad, independiente a que se haya informado previamente la no viabilidad, y he requerido “ajustar” por las muy conocidas “decisiones políticas” en los municipio, aunque también desde mi pequeña trinchera he contribuido a mejorar dichos instrumentos. También, no he dejado de insistir a la autoridad, hacer las cosas de otra manera y a veces, lo he conseguido, pero como dijo uno de los actores en la investigación, el Lic. Sibaja, “a veces puede ser ¡hasta…frustrante! ¿no?”, no ha sido suficiente, pero creo que puede mejorar la política urbana de las ciudades y la calidad de vida de la población. De alguna manera he incidido en la expansión urbana, que se dirige a lo que comúnmente se conocen como comunidades rurales, localidades que históricamente se establecieron en el territorio, en la época de la hacienda queretana o quizás mucho antes, en los municipios.

La antropología social es una ayuda a ver al “otro”, a los “otros”. En ese sentido, es necesario que en la toma de decisión de la política urbana en sus diferentes escalas, se considere “analizar el urbanismo mirando desde la antropología”, donde el enfoque urbano-rural predomine debido a que es necesario conocer más los procesos rurales para integrarlos a las dinámicas urbanas congruentemente. Situación que queda pendiente.

La ciudad de Querétaro pasa, como se mencionó, por un proceso de expansión urbana dispersa. Este tipo de urbanización se manifiesta por la ocupación de zonas periféricas y se acerca más a localidades rurales dejando áreas intersticiales de usos de suelo rural. La ocupación se da principalmente sobre suelo ejidal. Por ello es importante conocer cuál es el papel que juegan los ejidatarios en el crecimiento de la ciudad. Tradicionalmente se ha visto el proceso de desdoblamiento espacial en una sola dirección: ciudad-campo y poco se ha trabajado con la forma en cómo los habitantes y poseedores de la tierra periférica de las ciudades son actores relevantes. Particularmente con decisiones sobre venta o no de suelo, arreglos internos, asociaciones o vínculos con las agencias inmobiliarias y con los encargados de la planeación urbana.

Estrategia metodológica y los instrumentos de recolección y análisis de la información empleados

Para la problemática párrafos antes descrita, **se formuló una pregunta central de investigación,** ¿Cuál es el papel del ejido en el proceso de urbanización y la transformación del territorio? La fundamentación de la pregunta radica en que el proceso de urbanización siendo este multidimensional, puede analizarse espacialmente y socialmente. Los conceptos a desarrollar en la tesis son tres: expansión urbana, ejido y mercado de suelo.

Otras preguntas:

- ¿De qué manera se llevan a cabo las negociaciones en las ventas del ejido?
- ¿Quiénes y cómo participan los agentes de este proceso?
- ¿A qué tipo de usos de suelo se destinan las tierras ejidales que se venden?

Para responder estas preguntas se construyó una estrategia que combina técnicas cuantitativas y cualitativas. Entre las primeras se construyeron mapas y planos cartográficos para conocer cuál ha sido el crecimiento real de la ciudad de Querétaro. Entre las segundas se destacan la entrevista en profundidad tanto con ejidatarios como con desarrolladores y algunos tomadores de decisiones. También, como cualquier especialidad en antropología, el trabajo de campo fue central. La observación no participante fue muy importante para conocer ese “espacio en disputa”. A continuación se plantea con mayor detalle lo hecho para esta tesis.

Esta investigación es de corte longitudinal y refiere a un lapso de tiempo de 1990 al 2010, se valió de técnicas de investigación de diversas disciplinas, especialmente de la geografía, la antropología y la sociología.

El trabajo de gabinete comenzó en el mes septiembre de 2009, con la elaboración de las entrevistas a los diferentes actores. Asimismo, se formularon 4

tipos de entrevistas a profundidad, para los siguientes actores en sus respectivas áreas: 1) ejidatarios y colono, 2) el desarrollador y fraccionador, 3) desarrollo agropecuario municipal y 4) desarrollo urbano municipal.

Se aplicaron 29 entrevistas a diferentes actores sociales presentes en el proceso, durante el trabajo de campo en la zona. Se aplicaron un total de 17 para la zona de estudio de la localidad Santa Cruz, del municipio El Marqués, 13 de ellas transcritas, y 12 para la zona de estudio del municipio de San Juan del Río, todas ya transcritas. Mismas que se analizaron y depuraron para la investigación.

Inicialmente se había planteado elaborar mapas de crecimiento urbano de la ciudad de Querétaro en la primera etapa. Sin embargo, no fue posible por falta de información cartográfica, misma que se obtuvo durante el tiempo de trabajo de campo y posteriormente se elaboraron planos durante la investigación y elaboración del documento. De hecho, se pretendía elaborar un mapa similar para el municipio de San Juan del Río, pero no se logró contar con la información necesaria de la zona, así que la que se muestra, sólo referencia de la zona de estudio.

El trabajo de campo, se planteó como una observación no participante, aunque en algunos momentos durante la investigación, coincidieron hechos que formaba parte del proceso de compraventa del suelo ejidal, que llevaron a cabo los ejidatarios con desarrolladores, el pago del desarrollador a los ejidatarios en la localidad y la visita de un intermediario que estaba tratando de convencer a los ejidatarios en una asamblea para que vendieran, en la zona de estudio de la localidad Santa Cruz, en el municipio de El Marqués. Se acudió a las zonas de estudio, los fines de semana y algunas veces entre semana, para la aplicación de las entrevistas a los funcionarios públicos del Municipio de San Juan del Río; además de otras ocasiones no programadas.

Estas visitas de campo a las zonas de estudio comenzaron en el mes de enero de 2010, como se había programado. Sin embargo, en el caso de la localidad El Rodeo, municipio de San Juan del Río, en el ejido Dolores Godoy, hubo cambio de autoridades ejidales, esta transición afecto a los tiempos de esta investigación, en el mes de marzo de 2010 se logró contactar al comisariado

ejidal, el cual informó que estaba al final de su cargo y solicitó una nueva coordinación con el siguiente comisariado ejidal que tomara el cargo. Hasta el mes de enero de 2011, se logró entrar formalmente a la zona con la anuencia del comisariado ejidal en turno. Se concluyeron las visitas de campo en el mes de marzo de 2011.

En el caso de la localidad Santa Cruz, del municipio El Marqués, concluyeron en el mes de enero de 2011, formalmente. Sin embargo, en las dos localidades de las zonas de estudio, se crearon lazos de amistad y no se ha dejado de ir a la zona.

Se hizo uso de las estadísticas de población y cartografía urbana de INEGI para diferentes años. Se consultó información del archivo del Registro Agrario Nacional. Durante esta etapa también se tomaron fotografías.

Inicialmente se pretendían elaborarán dos etnográficas para los dos estudios de caso, mismas que servirían como un recurso para el desarrollo del tema, cuyo contenido proporcionaría la información necesaria para matizar la información cualitativa y se complementaría con información cuantitativa y cartográfica diversa. Al final, sí se obtuvo toda la información para cada una de las etnografías de cada zona de estudio, sin embargo, eso formará parte de otra etapa de esta investigación, debido a que el trabajo antropológico requiere de muchas horas hombre.

La estrategia consistió en el análisis de 2 urbanizaciones llevadas a cabo en zonas ejidales que se ubicaran en dos municipios de Los Valles: la primera, que presentara beneficios debidos a la intervención y otra en situación adversa. La condición fue que, en alguna de ellas se haya realizado la urbanización por parte de una inmobiliaria y, por otro lado, que la segunda ocupación se haya dado por un asentamiento humano irregular. Se identificaron a los diferentes actores sociales e instituciones que intervienen para que se lleve a cabo la expansión urbana en las zonas ejidales y la comunidad. Posteriormente se evalúo la política de urbanización desde las instituciones encargadas de llevar a cabo la misma, por medio de los planes y/ o programas vigentes. También se consideraron, otros actores sociales implicados en el proceso, como las empresas inmobiliarias y los

habitantes del asentamiento irregular asentados en suelo ejidal. En todas las relaciones se destacaron cómo los ejidos establecen relaciones con otros actores y con instituciones de gobierno.

Hipótesis:

El ejido es agente que participa activamente en el proceso de urbanización de Querétaro, principalmente como un proveedor de tierra para usos urbanos en la ciudad. Los ejidatarios negocian con las inmobiliarias del estado motivando el cambio de usos del suelo a la vez que se hacen un incentivo económico.

Objetivo General

- Conocer el papel de los ejidatarios en el proceso de expansión urbana de la Zona Metropolitana de Querétaro y San Juan del Río.

Objetivos Específicos

- Identificar a los diferentes actores sociales e instituciones que intervienen para que se lleve a cabo la expansión urbana en las zonas ejidales y la comunidad.
- Conocer el proceso de venta de las tierras ejidales.
- Identificar la política de suelo y vivienda a la que se dirige la tierra ejidal cuando cambia de uso de suelo rural a urbano.

Organización de la tesis

De acuerdo con lo que se ha planteado en este apartado introductorio, esta investigación se divide en cuatro capítulos y las consideraciones finales.

En el primer capítulo, se presenta el marco teórico referencial que sirve de hilo conductor para la investigación, se desarrollan temas relacionados a la expansión urbana y los procesos de reestructuración en las periferias de las ciudades. Principalmente el concepto urbanización estrechamente ligado a la industrialización y al crecimiento de la ciudades, asociado a los avatares de la economía mexicana, que generó una transición urbana, una crisis económica, y la

descentralización de la población en el sistema de ciudades a nivel nacional (SUN). El crecimiento de las ciudades de este sistema ha incidido en la urbanización del ejido y el mercado de suelo.

En el segundo capítulo, se analiza la descentralización hacia Querétaro que proviene de una escala propiamente regional, iniciada con los procesos de desconcentración de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México en el siglo XX, situada en la Región Centro del país, e inmersa en una dinámica de desarrollo propio. La política de industrialización local y la creación de las condiciones materiales para la producción industrial en Querétaro han generado un crecimiento urbano en la entidad, en dos principales centros de población Querétaro y San Juan del Río, y una necesidad de suelo para la vivienda.

El tercer capítulo versa sobre la expansión del área urbana de la Ciudad de Querétaro, iniciado en la década de los sesenta, en un tipo de urbanización diferenciado y a expensas del suelo de uso agrícola, con relaciones entre el campo y la ciudad en Querétaro hasta el siglo XXI, en la ahora Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ). Se presentan dos estudios de caso, Santa Cruz en municipio El Marqués y El Rodeo en San Juan del Río, donde se llevan a cabo un mercado de suelo, de origen ejidal para uso habitacional, legal en el primero e ilegal en el segundo.

En el capítulo cuarto, hace referencia someramente a la Política Urbana en Querétaro y muestran las experiencias y visión de los municipios El Marqués y San Juan del Río sobre el tema.

El capítulo cinco, trata el tema de los actores (ejidos y comunidades en el proceso de construcción de la política de suelo y vivienda), la participa del ciudadano en la misma, y el papel que juega el suelo ejidal en la expansión urbana.

Por último, en el capítulo 6, en las consideraciones finales, se hace principalmente una reflexión del papel que juegan, el ejido y los ejidatarios en la expansión urbana en la política urbana municipal que viven.

Como se ha planteado al inicio, este trabajo forma parte de una inquietud personal sobre el papel que ha tenido la planificación urbana (concebida como una

serie de decisiones hechas por actores) en la expansión urbana. Sin embargo, poco se ha hablado de los ejidos como agente activo en este proceso. Con lo anterior no queremos decir que sean los causantes de la expansión ni tampoco sean las víctimas (aunque en la mayoría de las ocasiones sí lo son), si no poner en su justa dimensión a este actor.

Para que esta inquietud fuera llevada a buen puerto fue necesaria la intervención de dos instituciones. La primera, por supuesto, es la Universidad Autónoma de Querétaro. Por ello agradezco a la Maestría en Antropología que me dio las herramientas para pensar de otra manera la planificación urbana. El Lincoln Institute of Land Policy fue muy importante en esta investigación pues me otorgó una beca para la realización del trabajo de campo. Por ello, mis más grandes agradecimientos. Como en todo escrito, lo aquí planteado es completa responsabilidad de la autora (y del director de tesis).

1 Expansión urbana y proceso de reestructuración en la periferia de las ciudades

1.1 Sobre el proceso de urbanización

Con la revolución industrial del siglo XVIII, las ciudades empezaron un acelerado crecimiento y dependiendo del crecimiento económico que generaron los diferentes países, el proceso de urbanización se extendió casi por todo el mundo.

A pesar de que inicialmente este proceso se aceleró con la industrialización, no existe una sola definición sobre el proceso de urbanización. En ese sentido, Garza, Filion y Sands (2003), consideran que desde el capitalismo ésta se ha caracterizado por un aumento constante del porcentaje de la población urbana respecto a la total (pág. 27); que para el siglo XIX Weber ya indicaba que "…una investigación exitosa de las causas del crecimiento urbano… debe empezar con el estudio de la evolución social, o más estrictamente hablando, la evolución económica (Weber, 1899:158; traducción libre citado en Garza, Filion y Sands; 2003: 25 y 26). Los autores, destacan el desarrollo económico y la importancia del modo de producción dominante; el capitalismo, la industrialización y la urbanización han presentado una relación dialéctica donde "…más específicamente, la industrialización ha sido tomada comúnmente como la fuerza que produce el creciente número de aglomeraciones urbanas" (Schnore, 1961: 229; traducción libre, citado en Garza, Filion y Sands; 2003: 26). Asimismo, ellos también argumentan que el crecimiento de las ciudades no está únicamente relacionado con el proceso de industrialización, ya que desde los años cincuenta del siglo XX se hizo evidente que "…la urbanización es una parte intrínseca de la modernización en general" (Schnore, 1961: 243; traducción libre citado en Garza, Filion y Sands; 2003: 26). Por lo tanto, para comprender el crecimiento de las ciudades en el siglo XX en los países desarrollados y en los subdesarrollados, se deben incorporar todas las dimensiones de la evolución socioeconómica y tecnológica, así como la especialización productiva de cada país y su inserción en la nueva división internacional del trabajo (Garza, Filion y Sands; 2003: 26).

El proceso de urbanización “ha experimentado una sucesión de etapas que dependen de la velocidad de los cambios macroeconómicos a favor de las manufacturas y los servicios, y contra el sector primario” (Garza, Filion y Sands; 2003: 26). En éste proceso, entonces existe una estrecha relación entre los cambios económico y tecnológico, en que las etapas de la urbanización se asocian “…con la emergencia de sucesivos cambios tecnológicos en los transportes y las fuentes de energía que producen épocas bien definidas del crecimiento urbano y regional” (Berry, 1991: 31 citado en Garza, Filion y Sands; 2003: 26). Por ende, refieren que en cualquier intento de interpretar la evolución del proceso de urbanización en los diferentes países del mundo ésta “debe de partir del tipo de especialización económica que presenta, la calidad de su infraestructura energética y de transportes, así como el grado de desarrollo alcanzado” (Garza, Filion y Sands; 2003: 26).

Por otro lado, existen desigualdades en los ciclos de urbanización y desde las perspectivas de las naciones en materia de desarrollo urbano la transformación de sus estructuras económicas implica la disminución relativa de sus actividades primarias y el aumento de las secundarias y terciarias. En el proceso de urbanización el grado de urbanización máximo porcentaje es el 100%, y varía en cada una de las etapas del ciclo de la evolución. En la etapa I la producción agropecuaria y el grado de urbanización (porcentaje de población urbana) suele ser menor de 20%. En la etapa II, se acelera la industrialización, crece muy rápido el grado de urbanización y en pocas décadas el país puede alcanzar un grado de 60%, la curva decrece cuando se presenta un punto de inflexión. En la etapa III, cuando lo urbano sobrepasa el 80%, se ha dado paso en las economías del primer mundo a una expansión posindustrial (revolución terciaria o de los servicios), hasta reducir la población rural significativamente. (Garza, Filion y Sands; 2003: 27).

A diferencia de las naciones desarrolladas que disminuyen su índice de urbanización, las naciones en desarrollo no lo hacen, su valor máximo es 100%. Hasta este momento de identifica un índice cuantitativo, pero para continuar el análisis del vínculo entre desarrollo económico y la urbanización será necesario un

nuevo índice que introduzca las diferencias cualitativas del desarrollo urbano. (Garza, Filion y Sands; 2003: 27).

En otra escala y en términos demográficos Anzaldo y Barrón (2009: 53), describen el concepto de urbanización como “el incremento de la proporción de población que reside en lugares clasificados como urbanos”. El termino urbano, es un concepto cuyo referente fenomenológico es la ciudad; que resulta insuficiente desde un punto de vista científico, porque para ello sería necesario diferenciar aquello que puede suceder en la ciudad o en cualquier otro lugar, de lo que es propiamente característico de aquella.

En términos generales, Anzaldo y Barrón consideran que “los atributos que caracterizan a una ciudad, son el tamaño de su población, la concentración relativamente alta de ésta en una área determinada y ciertas características socioeconómicas de sus habitantes” (2009: 53), y se apoya con algunas definiciones de ciudad, por ejemplo, con fines sociológicos la de Wirth (1938), “una ciudad puede definirse como un asentamiento relativamente grande, denso y permanente de individuos socialmente heterogéneos”. En coincidencia con lo anteriormente expuesto, el tema de lo rural y urbano, desde el punto de vista de Dewey (Apud Reissman, 1970 citado en Anzaldo y Barrón, 2009: 53) “en lo único en lo que parece que todos los investigadores están de acuerdo, es que, en formas distintas las condiciones que están relacionadas con la ciudad y el campo son las variaciones en el tamaño de las comunidades y la densidad de población”.

Asimismo, Anzaldo y Barrón (2009: 53) retoman a Davies (1961), el cual considera que el concepto ciudad “en términos demográficos y espaciales, se ha impuesto para llegar a clasificar a un lugar como urbano y se ha preferido dejar las características sociales y económicas de ésta como algo que está íntimamente relacionado con el tamaño de la población y su nivel de concentración”.

Asimismo, estos autores consideran que además del concepto de lo urbano, el otro concepto importante es lo rural, para ello recurren a las definiciones dicotómicas y las definiciones con características de continuum. En las primeras, existe una diferencia absoluta entre las características de las comunidades urbanas y rurales, que las hacen mutuamente excluyentes. En las segundas,

existe la posibilidad de encontrar comunidades más o menos urbanas o rurales, las diferencias son sólo de grado. Ambos tipos de definiciones “son altamente variables, no sólo de un lugar a otro sino en el mismo lugar en diferentes momentos, lo que dificulta el estudio de la dinámica de la urbanización de un país, o bien de comparaciones entre países”.

Lo anterior, se presenta dado que el fenómeno urbano es complejo, ha impedido, que “se cuente con una definición única de lo urbano, universalmente reconocida a través del tiempo a diferencia de otros fenómenos demográficos como la natalidad y la mortalidad” (Goldstein y Sly, 1975, citado en Anzaldo y Barrón, 2009: 53). Anzaldo y Barrón (2009: 53), consideran que en este caso, la urbanización como fenómeno demográfico se compara más con el fenómeno migratorio, el cual también encierra problemas de concepto, definición y medición.

Por otro lado, Villalvazo, Corona y García (2002), consideran que las definiciones de los conceptos rural y urbano, han sido temas controversiales, en cuyas discusiones en el campo intelectual han alcanzado la mayoría de edad y que la complejidad para definirlos se debe a la pluralidad de criterios y terminologías que adoptan los países de acuerdo con su realidad socioeconómica y cultural, que impiden consensos de orden conceptual en el ámbito internacional. México tiene una larga tradición censal e históricamente se han tomado diferentes criterios para diferenciar a la población rural de la urbana, principalmente numéricos. (2002: 17-22).

En México las clasificaciones que se han utilizado son variadas. Actualmente prevalece el criterio cuantitativo de 2 500 habitantes para delimitar la frontera entre lo urbano y lo rural, (Villalvazo, Corona y García, 2002: 17). La clasificación suele hacerse oficialmente (Negrete, 2008: 192), con los censos de población y vivienda, (Villalvazo, Corona y García, 2002; y Anzaldo y Barrón, 2009) ha sido fundamental, urbanas a las comunidades de 2 500 habitantes o más, y como rurales a las menores de este tamaño. Diferentes autores, entre ellos, los antes citados, reconocen que Luis Unikel, a partir de los análisis pioneros que realizara, formuló una definición operativa de población urbana y rural alternativa a esta dicotomía, clasificó como urbanas a las comunidades de 15 mil

habitantes o más, y que según Garza, Filion y Sands (2003: 48), ésta clasificación en la investigación académica es más común que se utilice. También Unikel definió a las comunidades mixtas o en transición rural-urbana, en los rangos de 5 mil a menos de 15 mil habitantes y, como rurales a las menores de 5 mil habitantes" (Unikel, 1976 citado en Anzaldo y Barrón, 2009: 54). Desde entonces la mayor parte de los estudios demográficos y urbanos han considerado el umbral de 15 mil habitantes para referirse a las ciudades y por lo tanto la población urbana. El umbral censal de 2 500 habitantes ha sido ampliamente utilizado para definir a las comunidades rurales. Estos umbrales redefinen la categoría mixta o en transición rural-urbana, las comunidades de 2 500 a menos de 15 mil habitantes.

En esta tesis se adopta la clasificación censal oficial, anteriormente descrita, y se debe principalmente al tamaño demográfico de las comunidades presentes en las zonas de estudio. Otros tres conceptos a identificar en la tesis, son: área urbana, área intersticial y zona metropolitana. La definición de Área urbana, corresponde a la ciudad propiamente dicha, "es decir al área contigua edificada, habitada o urbanizada con usos del suelo de naturaleza no agrícola, y que presenta continuidad física en todas direcciones hasta ser interrumpida en forma notoria por terrenos de uso no urbano, como bosques, sembradíos o cuerpos de agua" (Anzaldo y Barrón, 2009: 54).

El segundo concepto es zona metropolitana, "unidad territorial cuyo límite comprende delegaciones y municipios completos, incluidas las comunidades mixtas y rurales que no forman parte del área urbana de la ciudad" (Anzaldo y Barrón, 2009: 54), y que posteriormente se retomará.

El tercero, es área intersticial, en el territorio es el espacio que comprende a los terrenos de uso no urbano, como bosques, sembradíos o cuerpos de agua, donde se localizan los terrenos ejidales u otro tipo de propiedades como la privada o los terrenos nacionales, que se encuentran entre zonas urbanas y la ciudad.

1.2 Relación entre el proceso de urbanización y la economía

Nuestro país en el periodo de 1940-1990 experimentó diversa modalidades de la urbanización, que han estado asociadas en alguna medida a los avatares de la economía mexicana (Ruiz, 1999: 1). En ese sentido, amerita retomar a Ruiz Chiapeto, por el análisis que lleva a cabo sobre el tema. Estas modalidades de la urbanización en México las divide en tres partes: 1. Desarrollo estabilizador y concentración de la población: 1940-1970; 2. La "docena trágica" y los inicios de la transición urbana y 3. Crisis económica y descentralización de la población.

En el periodo de 1940-1970, el desarrollo estabilizador estuvo acompañado de un ritmo intenso de la concentración de la población en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Posteriormente entre 1970-1982, los años de la "docena trágica", comenzaron a presentar indicios de descentralización de la población, que para algunos autores fue anuncio de una transición urbana, aunque cabe mencionar que para el desarrollo regional no fue tan trágica. Entre 1982-1995, los nuevos años de crisis-ajuste-crisis, por el estancamiento de la economía continúo la descentralización demográfica. (Ruiz, 1999: 9-10)

1.3 Desarrollo estabilizador y concentración de la población: 1940-1970

En los años del "milagro mexicano" (1940-1970), la tasa de crecimiento económico de México fue aproximadamente del 6.0 por ciento anual, las ciudades absorbieron mano de obra del sector agrícola, produjo bienes, salario y materias primas baratas, y con base en los cultivos de exportación, fue la principal fuente de divisas (Ruiz, 1999: 9-11). Solis (1970 citado en Ruiz, 1999: 9-10) reporta que de 1940 a 1995 "la agricultura creció 7.4 por ciento anual y la industria manufacturera 6.9 por ciento, y en el lapso 1955-1970 la agricultura disminuyó su tasa de crecimiento a 3 por ciento anual, por debajo del crecimiento de la población; en cambio, la industria aumentó a 8.6 por ciento anual".

Ruiz (1999: 9-11), reflexiona que mientras en la economía se hablaba de milagros, en el desarrollo urbano se veían problemas. En los años sesenta y setenta, según los especialistas, el panorama de la urbanización "era alarmante, sobre todo para países menos desarrollados, cuya población se concentraba con

una intensidad sin precedente". De acuerdo a la Scientific American (1965 citado en Ruiz, 1999: 11), el atributo de la urbanización, su irreversibilidad, fue "el elemento esencial de las visiones del desarrollo urbano futuro, como son las ciudades mundiales, áreas megalopolitanas, etcétera".

En los países en desarrollo las preocupaciones por el crecimiento de la población urbana, y en especial de las zonas metropolitanas, dieron lugar a dos temas la sobreurbanización, y el alto grado de primacía en la estructura urbana, la formulación de éste fenómeno, generalmente se presentaba con base en aspectos demográficos y sociales poco dinámico, que daba lugar a la "sobre-urbanización" o "terciarización en estos países (Ruiz, 1999: 11-12).

Sin embargo, este tema de terciarización en el desarrollo urbano de México, fue puesto en duda por Olivera entre otros (Oliveira, en Muñoz, Oliveira y Stern, 1977 citado en Ruiz, 1999: 12), al analizar la migración a las grandes ciudades, encontró que "la migración a la ciudad de México se había dirigido en una proporción alta al sector secundario y no al terciario". Los datos que reporta: de 1940 a 1959 el sector secundario absorbió aproximadamente una tercera parte de los migrantes. Asimismo, de 1960 a 1969 a más de la mitad de ellos. Esta época se asocia con la época de mayor crecimiento industrial del país. (Ruiz, 1999: 12)

Otras hipótesis, fueron las que se manejaron en los estudios de la primacía en la estructura urbana de los países menos avanzados tomó dos vertientes: una atribuía a la diferencia entre los países ricos y pobres; otra consideraba que el predominio de una gran ciudad en el sistema de ciudades era consecuencia de las características del capitalismo. (Ruiz, 1999: 12)

Ruiz (1999: 13) refiere que en nuestro país, ha prevalecido una preocupación por la primacía de la ciudad de México. En el periodo 1940-1970, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), cuando la economía experimentaba un desarrollo sostenido, se presentó un crecimiento demográfico explosivo, una tasa de crecimiento de la población mayor a 5 por ciento. En 1940 eran 1.9 millones de habitantes; y 9.0 millones para 1970. Por otro lado, la participación respecto a la del total del país, para esos mismos años fue de 9.9 y 18.6 por ciento, respectivamente.

Desde la perspectiva de la economía política, y con los datos de población censales del año 1970, se proyectó que para el año 2000 la ZMCM, en el futuro llegaría a ser una “megalópolis”, por lo tanto una visión alarmante. Sin embargo, el volumen de población de ciudad de México, según los censos de población, en el periodo 1970-1980 fue de 13.9 millones de habitantes, con una tasa de crecimiento de 4.38 por ciento. (Ruiz, 1999: 14)

1.4 La “docena trágica” y los inicios de la transición urbana

Algunos países desarrollados en la década de los setenta del siglo pasado, por primera vez presentaron un decrecimiento demográfico de sus grandes metrópolis en su historial industrial, cuando se esperaban mayores incrementos. Esto modificó la concepción clásica de la urbanización, que “pronosticaba mayores incrementos relativos de la población en las ciudades grandes” (Davis 1965; y Simon, 1955 citado en Ruiz, 1999: 14). Este cambio demográfico, contrarió al esperado, originó múltiples estudios sobre la descentralización, algunos autores lo bautizaron como proceso de “contraurbanización” (Berry, 1976; Champion 1989, citados en Ruiz, 1999: 14).

En el periodo 1970-1980, la ciudad de México disminuyó su velocidad de crecimiento demográfico en comparación con el decenio 1960-1970. De acuerdo a los Censo de Población de 1980 mostraban una incipiente descentralización de la población. Además, más de diez ciudades (mayor de 100 000 habitantes), experimentaron una tasa mayor al 5 por ciento anual al de las grandes metrópolis del país. Estos cambios de la población por diversos autores fueron interpretados de distinta manera, como transición urbana, despegue de las ciudades medias, reversión de la polarización, entre otros; otros la gran atracción de la ZMCM continuaría en los años por venir por lo que era de esperar un crecimiento megalopolitano. (Ruiz, 1999: 15)

Unos de los aspectos relevantes a considerar son los 2 sexenios que abarcan las administraciones que han sido severamente criticadas de los presidentes Echeverría y López Portillo; por la herencia financiera que dejaron. En el periodo de 1970 a 1975 la tasa de crecimiento anual del PIB fue de 6.26; de

1976 a 1977 disminuyó a 3.8 por ciento anual. y, finalmente de 1978 a 1981, que fue de 8.4 por ciento anual. Además, según el modelo de Wheaton y Shishido, México cruzó el umbral de los 2 000 dólares pér capita necesarios para la descentralización de la población. (Ruiz, 1999: 15-16)

De 1980 a 1990, la tasa de crecimiento poblacional para la ZMCM fue del 0.64 por ciento anual. Ante éste hecho, Ruiz comenta que "de ser así prácticamente todas las ciudades intermedias crecieron más que la ciudad de México". También él aclara que si bien en la transición urbana tomó carta de ciudadanía en el crecimiento de las ciudades del país en 1980 presentó un nivel de desarrollo considerable; los años posteriores a la "docena trágica" "fueron escenario de una crisis económica severa, por lo que la disminución en la concentración de población de 1980 a 1990 deberá explicarse por razones económicas diferentes a lo ocurrido en el decenio de 1970". (Ruiz, 1999: 16)

1.5 Crisis económica y descentralización de la población

Ruiz (1999: 16-17), indica que México, en los años ochenta, experimentó una profunda crisis económica. De 1982 a 1988 el PIB fue de 0.2 por ciento, los salarios reales disminuyeron considerablemente su poder adquisitivo, el gasto público se contrajo; además de que la inflación llegó en algunos de esos años a los tres dígitos. Esta crisis también detuvo el desarrollo regional incipiente de los años setenta, que afecto especialmente a los sectores de población de menores ingresos. Ruiz, opina a partir de estas consideraciones, que es posible pensar que "al agravarse los factores de rechazo en los lugares de origen de la población, la migración rural-urbana sería más intensa. Por otra parte, los datos económicos indicaban que las entidades con mayor grado de desarrollo eran las más afectadas por la caída de la economía. (Ruiz, 1999: 16-17) Y concluye que "la literatura sobre el tema es breve, pero muy clara: los ciclos económicos en sus etapas de auge dan lugar a mayores flujos migratorios, y en épocas de depresión los disminuyen (Thomas, 1954; Lee, 1969; y Shultz, 1945 citados en Ruiz, 1999: 17).

La estructura urbana de la ciudad de México vivió una caída, entre 1970 y 1990, la tasa de crecimiento poblacional decreció de la ZMCM en comparación con las ciudades intermedias. En ese periodo la ZMCM presentó una tasa de 2.25 por ciento anual, y diez ciudades medias (mayores de 100 000 habitantes en 1980) a su vez tuvieron una tasa mayor de 3.5 por ciento anual. Diversos autores identificaron que hay indicios de una fuerte emigración de los habitantes del Distrito Federal a las ciudades medias durante el periodo 1980-1990 (CONAPO, 1987; Negrete, 1990; y Negrete; Graizbord y Ruiz, 1993 citados en Ruiz, 1999: 18).

Acerca de la descentralización de la población de la ZMCM en el periodo 1970-1990 desde una perspectiva económica, Ruiz, expone una hipótesis, ésta se produjo por condiciones económicas diferentes. De 1970 a 1980, por un impulso del gasto público en la inversión productiva que se reflejó tanto en el incremento del PIB pér capita nacional (en este decenio se cruzó el umbral de los 2000 dólares, precios de 1975), como en el impulso a proyectos de desarrollo regional. De 1980 a 1990, la crisis económica y los programas de ajuste condujeron a una disminución del PIB pér cápita nacional, es así que en 1980 el PIB pér capita fue de 4 342 dólares y en 1985 pasó a 3985 dólares, precios internacionales de 1980, (Sumers y Heston, 1988 citados en Ruiz, 1999: 19); en las grandes ciudades la migración disminuyó, ellas fueron las que recibieron el peor impacto por la caída de la economía. (Ruiz, 1999: 18-19).

Sobrino (2003:19-20), además menciona que la década de los ochenta significó para México un periodo de graves desequilibrios macroeconómicos que propiciaron un fenómeno de estanflación en el cual se conjugó la recesión económica con procesos inflacionarios.

1.6 Competitividad de las ciudades

Sobrino refiere acerca de la Competitividad de la ciudades en México, que en el periodo de tiempo de 1900 a 2000, durante el siglo XX la población del país pasó de 13.6 millones de habitantes en 1900 a 98.1 millones en 2000; se multiplicó, más de 7 veces y re-gistró una tasa de crecimiento promedio anual

(TCPA) de 2%. La población urbana en 1900 era de 1.4 millones y en 2000 de 60.9 millones, con un ritmo de crecimiento de 3.8% anual promedio. A principios de siglo pasado, la población urbana representaba apenas 10% del total, en tanto que para el inicio del tercer milenio el grado de urbanización nacional había llegado a 62.1%. Cabe mencionar que desde 1978 es preferentemente urbano, pues concentra más de la mitad de su población en comunidades con población de 15 000 o más habitantes, aclara también que el ritmo de crecimiento demográfico no fue constante a lo largo del siglo: en la década de los sesenta se observó la TCPA más elevada, de 3.4%, en tanto que la menor se registró durante la década de 1910, coincidente con el movimiento revolucionario, y con un ritmo negativo de -0.5 por ciento". (2003:129)

El periodo 1940-1970, tuvo como escenarios principales las grandes áreas metropolitanas, principalmente la ciudad de México, la participación en el PIB total nacional presentó un incremento de 30.1% en 1940 a 37.5% en 1970 (Ruiz, 1993: 709-711; Sobrino, 2000: 163-164 citados en Sobrino, 2003:19) con una competitividad del trabajo mayor que la del resto del país, que estuvo asociada a sus economías de aglomeración, elemento fundamental en el crecimiento económico nacional que le permitió crecer a una tasa promedio de 6% anual apoyada en un modelo de desarrollo que se basaba en la sustitución de importaciones y en la protección de la planta industrial contra el mercado internacional (Sobrino, 2003: 19).

1.7 La urbanización y el sistema de ciudades en México

Desde una perspectiva demográfica, México en 1900, contaba con 32 comunidades de 15 mil habitantes o más, residían 1.4 millones de personas (10.4% del total). En el año 2000 había 366 comunidades de este tamaño y alojaban a 61.7 millones de personas, 63.3% de la población nacional (Anzaldo y Barrón, 2009: 54).

Por otro lado, el proceso de urbanización en México, se puede caracterizar en dos grandes etapas. La primera, de urbanización acelerada, que comprende el período 1950-1980 y la segunda, de crecimiento urbano menos intenso, entre

1980 al 2000. Este hecho, tuvo como principales implicaciones, como indica Anzaldo (2003: 27), “el acelerado crecimiento de la población urbana, producto sobre todo de la migración campo ciudad, y su elevada concentración geográfica en las tres ciudades más grandes del país. En 1950, más de la mitad de la población urbana (50.9%) residía en las zonas metropolitanas de las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey, proporción que se mantuvo prácticamente constante hasta 1980 (50.3%)”. La dinámica de crecimiento se modifica para 1980 y 2000, donde el peso relativo de las tres primeras ciudades disminuyó de 50.3 a 38.5 por ciento del total de la población urbana. El autor considera que se presenta en 1980 un punto de inflexión que, ha sido valorado como una oportunidad para transitar hacia un patrón de distribución territorial de la población urbana más diversificado y equilibrado, que permita enfrentar en mejores condiciones los retos que afrontan las ciudades en materia de desarrollo económico y social, y de su sustentabilidad ambiental.

El punto de inflexión en 1980 fue un cambio en la urbanización del país, un aspecto que caracterizó en 1994 CONAPO, en seis elementos relevantes:
“1) disminución del peso relativo de la ciudad de México frente al resto del sistema urbano nacional; 2) descenso demográfico de las cuatro áreas metropolitanas más importantes (México, Guadalajara, Monterrey y Puebla); 3) reorientación de los flujos migratorios interurbanos e interregionales; 4) aumento de los movimientos demográficos intrametropolitanos del tipo centro-periferia; 5) crecimiento relativo más importante en la ciudades de tamaño intermedio, y 6) redistribución de la población sobre el territorio, este periodo para México significó un periodo de graves desequilibrios macroeconómicos que propiciaron un fenómeno de estanflación en el cual se conjugó la recesión económica con procesos inflacionarios” (Consejo Nacional de Población, 1994: 60-75 citado en Sobrino, 2003:19-20).

Por otro lado, Garza (1992: 7), indica respecto al acelerado proceso de industrialización y urbanización ocurrida en México de 1940 a 1980, que principalmente se concentró en el área metropolitana de México, resultando una superconcentración demográfica e industrial y una agudización de las

desigualdades regionales: de 1.6 a 12.8 millones de habitantes y su participación en la producción industrial nacional del 32.2 al 48.6 por ciento, respectivamente.

Pérez y Santos (2008: 174), a su vez, igualmente consideran que el proceso de urbanización de México en dos grandes etapas, a la primera la definen de “1940 a 1980, mientras que la segunda corre de esa última fecha hasta el presente. Al primer momento lo caracterizan como una concentración del crecimiento económico y poblacional en unas cuantas ciudades. Es esta la etapa del modelo de sustitución de importaciones y la centralización del poder político, mismos que incentivaron la concentración de la actividad económica. Altas tasas de crecimiento de la población aunadas a la migración rural-urbana fueron componentes centrales en el desarrollo de ciudades como las de México, Monterrey y Guadalajara”.

Estos autores refieren, que durante la década de 1980 se combinaron diferentes factores como la crisis económica, la implementación de los programas de ajuste estructural, la segunda etapa de la transición demográfica, la mejora en la infraestructura en ciudades de tamaño intermedio. Además, de presentarse las primeras evidencias del cambio en los patrones de urbanización prevalecientes en el periodo de sustitución de importaciones. Ellos, aclaran también que, “aunque la urbanización como proceso ha continuado, la actual etapa parece estar más marcada por una incipiente desconcentración de la población urbana” (Pérez y Santos, 2008: 174). Ante ésta situación, la configuración entre los diferentes rubros de la ciudades se ha comportado de la siguiente manera: las ciudades de más de 50 000 habitantes: entre 1970 y 2000 pasaron de 41.2 a 61.6 por ciento de población. En este mismo rubro, las ciudades pasaron de 59 en 1970 a 118 en 2000, y en 2005 196 ciudades, incluyendo las que están en municipios que pertenecen a zonas metropolitanas (ZM), de las cuales 75 ciudades están fuera de ZM. (Pérez y Santos, 2008: 174) Entre ellos, varios autores, coinciden que la migración rural-urbana, ha sido importante pero ha tendido a disminuir su potencial como modelador del crecimiento urbano, y la movilidad entre ciudades la desplaza en importancia (Anzaldo, 2004; Conapo, 2000; citados en Pérez y Santos, 2008: 174).

Respecto a la migración entre ciudades, Pérez y Santos, parten del supuesto, que la movilidad de la población sólo puede entenderse si se observa la interacción de factores económicos, sociales y políticos a diferentes escalas, conforme a las características propias de la población (tanto de aquella que se mueve como de la que no) (2008: 174). También indican que la movilidad y la distribución de la población "son el resultado de las condiciones económicas y políticas imperantes, así como de las acciones y aspiraciones de las personas" (Pérez, 2006; citado en Pérez y Santos, 2008: 175).

Por otro lado, Pérez (2006: 127), indica que el sistema urbano nacional (SUN) en los últimos años, pasa por un proceso de reestructuración, este cambio se presenta mediante la disminución del ritmo de crecimiento de las principales tres metrópolis del país y, por otro, por la participación que cobran las ciudades medias. Ambos procesos están unidos por dos lógicas: "a) el proceso de ajuste económico (inserción del país en un nuevo modelo de acumulación mundial), y b) el cambio de los flujos migratorios. La ZMCM presentó una pérdida neta de población en la segunda mitad de la década de los ochenta y una relativa recuperación de su balance migratorio en el quinquenio de 1995-2000" (Pérez, 2006:127 y 128).

Asimismo, Pérez (2006), la repercusión más importante para la ZMCM, es la disminución de su capacidad atractora, el aumento de la población que salió de ella, forman parte del proceso de cambio urbano-regional que se suscita en México; además también existe un cambio en los patrones territoriales de la migración. Primero, un incremento de la población emigrante de los municipios periféricos de la ZMCM, (entre 1992 y 1997, estos municipios incrementaron su número de emigrantes a otra zona o región fuera de la ZMCM, y recibieron menos población). La parte central de la ciudad continua caracterizándose por ser una expulsora neta de población. Segundo, el patrón migratorio de la ZMCM se distingue por la importancia que tiene la Región Centro. Según otros cálculos (Pérez, 2006; citado en Pérez, 2006: 35), la mitad de la población que dejó la ZMCM entre 1995 y 2000 tuvo como lugar de llegada un municipio dentro de la Región Centro, fueron los más importantes aquéllos metropolitanos y los

denominados rurales. En tercer lugar, las ciudades medias, pequeñas y ámbitos rurales se están convirtiendo en lugares de llegada de los emigrantes de la ZMCM. (Pérez, 2006: 134 y 135)

Pérez, presenta una serie de datos de la ciudad sobre emigración, entre 1995 y 2000, el 35.7% tuvo como destino una localidad menor de 15 000 habitantes (entidades que sobresalen como receptoras: Morelos, Tlaxcala, Puebla e Hidalgo); la Región Centro, concentró el 41.5% de la población. El 36.6% emigró hacia comunidades de más de 100 000 habitantes (principales entidades receptoras de Querétaro, Puebla, Morelos y Guanajuato, concentran el 45%). Por lo anterior, Pérez, esboza como hipótesis que la desconcentración "es en realidad un momento en la consolidación de un proceso de mayor envergadura: la reestructuración urbano-regional que beneficia el crecimiento de las ciudades medias". Esta es la tesis sustentada por Aguilar y Graizbord (2002, citado en Pérez, 2006: 135), quienes afirman que el sistema urbano nacional se encuentra en la etapa de crecimiento de ciudades medias (o dispersión concentrada) dentro de la región de influencia de la ciudad principal, mientras que la ciudad principal crece a menor ritmo. El estado de Hidalgo es el principal punto de llegada de aquéllos que dejan la Ciudad de México, recibió 51 951 personas; le siguiente los estados de Veracruz (51 627), Puebla (48 133), Morelos (38 277), Querétaro (37 957), Guanajuato (36 112), Oaxaca (29 186), Michoacán (29 106) y Jalisco (26 131). En total estos estados concentraron el 63.4% de los emigrantes de la ciudad. Conforme a la distribución de la población por tamaño de localidad, los principales puntos de llegada de los que dejan la ciudad son ciudades medias u otras metrópolis. El 47% del total de los emigrantes llega a una ciudad de más de 100 000 habitantes, y menos de la mitad llega a una ciudad entre 100 000 y 500 000 habitantes, evidencia que para Pérez indica la preferencia que tienen los inmigrantes por ciudades medias o grandes. Por otro lado, un tercio de los inmigrantes que salen de la ciudad su destino son pequeñas ciudades o zonas rurales principalmente pobres, comunidades menores a 15 000 habitantes (entidades pobres Hidalgo, Veracruz, Puebla y Oaxaca, concentran 54% de la

población y en comunidades menores de 2 500 habitantes), principalmente una población de retorno. (Pérez, 2006: 135 y 136)

La migración entre zonas metropolitanas y entre zonas metropolitanas-ciudades pequeñas y medias. En este caso, la ciudad de Querétaro absorbe el 5.0% (27 422) del total de los emigrantes, Guadalajara (17 654), Cuernavaca (18 912), Puebla (15 349) y Cancún (15 347). “La relación migratoria entre la ZMCM y las ciudades más grandes del sistema urbano nacional {se identifica porque} los habitantes procedentes de la Ciudad de México son particularmente importantes en ciudades como Querétaro y Cuernavaca las ciudades más grandes del sistema urbano nacional. En ambas, el porcentaje de población proveniente de la ZMCM rebasó una tercera parte del total de inmigrantes” (Pérez, 2006: 136). Además, también es importante la emigración de la Ciudad de México porque contribuye al crecimiento urbano de zonas metropolitanas emergentes y ciudades de tamaño intermedio (Puebla, Aguascalientes, León y San Luis Potosí, reciben alrededor de una quinta y una cuarta parte de población inmigrante). (Pérez, 2006: 136)

Como se pudo observar las zonas metropolitanas, en el proceso de urbanización de México desde 1940, al ser los elementos fundamentales de mayor jerarquía del sistema urbano de México, producto de la expansión física de varias ciudades en el territorio de dos o más estados o municipios; inciden favorablemente en su región: en el desarrollo económico y social; debido a que son elementos estructuradores del territorio y requieren de la participación de los diferentes sectores y órdenes de gobierno en instancias de coordinación (SEDESOL, CONAPO E INEGI, 2007: 7 y 8). Esta expansión física de las ciudades se ha debido a diversas reformas económicas, políticas y a facultar a los municipios en la regulación del suelo, que provocó acelerar la tendencia hacia la metropolización de varios centros urbanos en las décadas siguientes que no se previeron. Ya en 1940, Unikel reconoció la existencia de cinco zonas metropolitanas (Ciudades de: México, Monterrey, Torreón, Tampico y Orizaba) (Sobrino 1993 citado en SEDESOL, CONAPO E INEGI, 2007: 8).

El proceso de metropolización se agudizó principalmente por la falta de instrumentos de planeación a nivel metropolitano, las reformas al Artículo 27

Constitucional en 1992, para aumentar la productividad del campo, “la reforma a esta Ley no previó que los ejidatarios localizados en las periferias de las ciudades preferirían incorporar sus parcelas al desarrollo urbano, cientos de veces más rentable que el uso rural. Esto indujo un proceso de especulación asociado a las ventas (legales e ilegales) en las periferias de las ciudades, profundizando los procesos de expansión metropolitana y dispersión en el crecimiento” (Aguilar, 2004; citado en SEDESOL, CONAPO E INEGI, 2007: 11).

Asimismo, el proceso de la especulación en terrenos intraurbanos y en la periferia inmediata provocó que la adquisición de reservas territoriales fuera una medida onerosa para los municipios y el recurso de expropiación resultara políticamente muy costoso (SEDESOL, CONAPO E INEGI, 2007: 11).

En este proceso, la política que se impulsó es la adquisición de vivienda nueva, mediante el crédito hipotecario, se incentivó la construcción de desarrollo habitacionales, se facilitó el crédito y el acceso a vivienda a importantes sectores de la población. Sin embargo, la política de ordenamiento territorial ha sido insuficiente para lograr que grandes mega proyectos habitacionales se integren al tejido urbano adecuadamente, y que cuenten con: equipamiento, infraestructura y servicios de transporte y conectividad con las fuentes de empleo. Algunas veces se suma a lo anterior, que al llevar a cabo esos conjuntos habitacionales con esas dimensiones, no se consideran factores importantes como son la aptitud territorial, la disponibilidad hídrica, el impacto ambiental, la gestión de riesgos y la vulnerabilidad por fenómenos naturales. Tampoco es considerada la capacidad que tienen para hacerse cargo de los equipamientos e infraestructura urbana básica los municipios. (SEDESOL, CONAPO E INEGI, 2007: 11)

En otra escala, Durand (1983), desde la antropología, identifica la problemática que surge al realizarse asentamientos humanos irregulares dentro de terrenos ejidales. Para el autor, la urbanización del ejido implica el cambio de valor de uso del terreno y el final de un largo proceso de proletarización de los campesinos ejidatario. Esto no implicaba: “automáticamente, el fin del ejido, del trabajo agrícola y del campesino ejidatario, pero sí anuncia que el proceso está llegando a su fin y que asistimos a los primeros intentos del ejidatario por

adaptarse a una nueva situación y por incorporarse, definitivamente, al mercado de trabajo como mano de obra liberada. Este proceso implica problemáticas distintas pero interconectada; en un mismo campo y espacio de tiempo se da "la destrucción del ejido, la urbanización, la descampesinización y la proletarización" (1983:9).

En este proceso de crecimiento de la ciudad de México, considera relevante observar a la población que llega al campo y ciudades menores, y fundamental a los pueblos y poblaciones que incorpora a medida que crece, hasta invadir el ejido, obligando a los ejidatarios y a los pobladores de los poblados a adaptarse a la nueva situación irreversible (Durand, 1983:9-10). Sin embargo, la urbanización del ejido, no solo era de tipo exógena sino también endógena.

1.8 El ejido y comunidades ante los procesos de expansión urbana

1.8.1 ¿Qué es el ejido?

1.8.2 Antes de la colonización

Inicialmente el derecho en ésta época se formó a través de la costumbre y por el surgimiento de las formas de tenencia de la tierra entre los aztecas, y el cumplimiento del derecho dependió de las propias comunidades. En ese sentido, Durán, analiza sobre la clasificación que hace Zurita[1], respecto a la propiedad de los pueblos, opina que en México prehispánico existió una forma embrionaria de Estado que difícilmente se podría llamar imperio; este se caracterizó por la exacción de recursos a las comunidades existiendo cierta autonomía relativa en sus relaciones sociales. El mito y cosmovisión indígena permitieron la reproducción de la formación social azteca, mediante el pago del tributo de los dominados a las clases dominantes al erigirse los centros de poder azteca, surgieron los altepetl o

1 Durán (2006: 256) comenta, que Alonso de Zurita, nacido en 1511 en España, y hace una de las primera clasificaciones de la propiedad agraria azteca, considera que esta presenta varios problemas debido a que la misma fue elaborada conforme a los patrones culturales europeos, y que es un error reconocer a la sociedad mexica como "imperial"; por otro lado, no contempla la identidad india, es decir, el aspecto cultural (cosmogónico); además falta objetividad al guiarse por el criterio de la fe católica.

huei altepetl[2], que fueron las grandes ciudades, estados de los "señores o soberanos", en el último tercio del siglo XII. Las comunidades denominadas calpullis[3] se desenvolvieron a la par de los centros de poder; "este se fincó en una propiedad natural originaria de la tierra aunque en su evolución y con la oposición de las ciudades Estado se convirtieron en la base socioeconómica principal de los centros de poder" (2006: 253-257).

Otro rubro que clasificó Zurita, fue lo que denominó como "tierras públicas", dentro de las que se distinguían las siguientes y sostenían diferentes asuntos: a) Tecpantlalli[4]: los gastos motivados por la conservación, funcionamiento y cuidado de los palacios del tlacatecutli[5]. b) Tlatocalalli: el tlatocan o consejo de gobierno y altas autoridades. c) Milchimalli[6]: al ejército y los gastos de guerra (cerca de los calpullis, y era obligación de los vecinos labrarlas). d) Teotlalpan[7]: los gastos relativos a la función religiosa o culto público. Las tierras pertenecientes a los señores, eran: Pillalli[8] y Tecpillalli, estas se otorgaban, para recompensar los servicios de los señores. Las pillalli eran otorgadas a los pipiltzin con la facultad de transmitirla por herencia a sus descendientes; y las tecpillali se otorgaban a los tecpantlaca, que servían en los palacios del tlacatecutli o jefe supremo. e) Yautlalli, tierras recién conquistadas por los aztecas, aun sin un destino específico, actualmente serían las denominadas "nacionales" o "baldías". Para estas unidades de producción antes mencionadas, la fuerza de trabajo fue la de los macehuales y tlacotines, por el pago de un tributo en servicios o la necesidad de los centros de poder o señoríos. (Durán, 2006: 257-258)

2"Alteptl: Poblado, ciudad, estado; *cecem alteptl:* cada estado, cada ciudad; en cada ciudad; *uei altepetl*: gran ciudad, provincia; *in altepetl, camitlan ca in occe altepetl*, poblado vecino de otro" (Durán, 2006: 257).

3"Literalmente del náhuatl la palabra *calpulli* se traduce como "casa grande". *Calpolll o Calpulli*, aumentativo de *Calli*: aldea, poblado, distrito" (Siméon Rémi, 1992 citado por Durán, 2006: 257).

4"Del náhuatl *tecpan*, morada de la clase dominante, "noble", señor**.** *Tecpan tlalli*, tierra propiedad real. Del náhuatl *tlacatecutli*, señor, dueño, soberano" (Durán, 2006: 257).

5 Orozco y Berra (s/f), citados en Durán (2006: 257) dan noticia con base en Zurita y Torquemada, del *tlatocallalli informan que las* "Sementeras del señor, los frutos estaban destinados al mantenimiento de la casa del 'rey' y a sufragar los gastos de recepción de embajadores, convites de señores y donaciones por obsequios o recompensas".

6 Para Clavijero (1964 citado en Durán, 2006: 257), es la tierra reservada para los víveres destinados a los guerreros.

7 "Teotlalpan, "sobre la tierra de los dioses". Parte del "reino" de Acolhuacan cuyas "rentas" estaban destinadas al servicio de los templos" (Durán, 2006: 257).

8 Para Clavijero (1964 citado en Durán, 2006: 257), el *pillalli* era "tierra de los señores que el soberano acordaba a título de recompensa y era transmitida de padres a hijos, no podía ni ser vendida ni dada a un *macehua"l.*

El calpulli[9] para Zurita tenía las siguientes características: en plural era calpullec, era una unidad sociopolítica que originalmente significó "barrio de gente conocida o linaje antiguo", teniendo sus tierras y términos conocidos desde su pasado remoto. Las tierras llamadas calpulli pertenecían en comunidades al núcleo de población integrante del calpulli. Se dividían en parcelas llamadas tlamilli, cuya posesión y dominio útil se otorgaba a cada una de las familias pertenecientes al barrio, generalmente entregada al jefe de familia. Su explotación era familiar y no colectiva. No estaba permitido el acaparamiento de parcelas. El titular, podía perder su tierra al abandonar el barrio o ser expulsado del clan. En el calpulli, los macehuales bajo la supervisión de funcionarios especializados (calpixque: cobrador del tributo), llevaban a cabo la producción (en forma comunal e individual). (Durán, 2006: 259-260)

Duran, también indica que los macehuales que habitaban los calpullis "solamente fueron usufructuarios de la tierra, y el Estado se colocó como administrador fundamental de estos bienes" (2006: 260). También señala que "el modelo socioeconómico del calpulli ha trascendido hasta la actualidad (año 2000), en los pueblos indios del país; advirtiendo desde luego sus respectivas influencias en su devenir histórico". Por último, el altepetlalli fue una modalidad de tenencia de la tierra que prevaleció durante el periodo azteca, y que se caracterizó por "pertenecer al conjunto del pueblo", también fue el Estado el beneficiario. (Durán, 2006: 261) Asimismo, Duran (2006: 262) finalmente concluye que: "las comunidades o calpullis culturalmente no reconocieron el sentido de propiedad privada … la tierra para los pueblos indios fue reconocida como un dios, y como un elemento preponderante de la cosmogonía indígena mexica; la tierra al ser *sacralizada* no puede ser objeto de apropiación, así los indios se conciben parte de esta y finalmente como un eslabón del universo".

[9] "Junto a las formas de tenencia que controló directamente el poder público del señor o huey tlatoani, encontramos aquella relación del hombre mesoamericano que provenía de épocas ancestrales y que si bien fueron hege monizadas por los pipiltzin, adquirieron características particulares, en este contexto encontramos al calpulli en singular y calpultin en plural y el altepetlalli". (Durán, 2006: 258)

1.8.3 El ejido antes de 1992

Por otro lado, Gutelman (1985: 125) refiere sobre el concepto de ejido, previo a la modificación de 1992 , que los ejidos "eran los campos o fundos de uso colectivo que pertenecían a las comunidades indígenas" de acuerdo a la terminología colonial, eran en si los pastizales situados fuera del pueblo; que la constitución de 1917 no los mencionaba como tales. Destaca que los campesinos, si tienen mucho apego a ese simbólico nombre, y fueron "quienes lo aplicaron independientemente a las tierras entregadas a una comunidad para su uso individual por los miembros de ella". Esta adición al artículo 27 de la Constitución, se hizo en 1928, en la que se dispusiera la entrega de terrenos comunales (el ejido tradicional) a los campesinos.

Gutelman (1985: 125) dice que, dentro de la reforma agraria esta palabra se emplea en dos sentidos y sirve para designar cualquier tierra entregada a los campesinos, la que se destina para el uso individual, o para uso colectivo de los miembros de una comunidad. La reforma inicialmente preveía la restitución de tierras a los pueblos anteriormente despojados. Sin embrago, se le añadieron otras modalidades de redistribución (acciones agrarias): la "dotación", la "ampliación" y la "confirmación del estatuto comunal".

Para Gutelman, desde el punto de vista legal, el ejido es una totalidad no la suma de las partes. Lo rigen reglas que lo asemejan a una organización cooperativa cuya libertad de movimientos estaría encuadrada por los comisariados ejidales (Gutelman, 1985: 136). En este la asamblea general de los ejidatarios es la más alta institución directiva del ejido y es la que elige al comisariado ejidal[10] (Gutelman, 1985: 138). Respecto al concepto de ejidatario, Gutelman lo define como teniente usufructuaria, donde la índole tan particular de la propiedad ejidal y las reglas colectivas a que está sujeto este, no determina su status social real, sino que el carácter mercantil de la producción ejidal es el que lo determina. Gutelman, 1985: 152).

[10] Desde el Código Agrario desde 1934, el consejo de administración del ejido, o comisariado ejidal, es electo por tres años, el cual se integra por: un presidente, un secretario y un tesorero. (Gutelman, 1985: 139-140)

1.8.4 El ejido después de 1992

Una vez reformado el artículo 27 constitucional en 1992 en la legislación agraria, la manera de considerar la propiedad de la tierra de ejidos y comunidades se modifica. El concepto de propiedad social pierde importancia cediendo espacio a la idea de propiedad privada. La obligación del gobierno de repartir tierras entre los campesinos vía la reforma agraria antes de 1992, tuvo el principio de reconocer al campesinado un derecho genérico a la tierra. Entonces "la tierra era entregada al ejido o comunidad, que en sí mismos formaban una unidad cohesionada por un lado, por algunas de las características jurídicas de la propiedad que habían recibido: inalienable, imprescriptible, inembargable, intrasmisible e inafectable y, por otro lado, por las obligaciones colectivas que imponía la ley a sus integrantes: explotación obligatoria, indivisible, e intrasformable", con esto el carácter social se reforzaba porque se reconocía "como titular del derecho agrario al núcleo ejidal". (Plata, 2008: 6)

Es importante comentar que el Procede (Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares), marca la pauta para que la tierra pueda ser "una mercancía susceptible de intercambiarse mediante procesos complejos que aún no son definidos de manera formal o legal" (Plata, 2008: 3).

Como referencia para esta investigación, de acuerdo a la Ley Agraria de 1992, los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o las adquiridas por cualquier otro título. Las tierras ejidales, son las tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas. El órgano supremo del ejido es la asamblea, en la que participan todos los ejidatarios. Los ejidatarios pueden ser hombres o mujeres titulares de derechos ejidales. En las tierras ejidales se encuentran los avecindados, mexicanos mayores de edad que hayan residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal, además los que son reconocidos por la asamblea ejidal o el tribunal agrario.

1.8.5 La urbanización del ejido y la expansión urbana

México al experimentar un proceso de urbanización acelerado en la segunda mitad del siglo XX, también presentó un cambio en las pautas de comportamiento y valores que antes se vinculaban predominantemente a lo rural. Con la difusión de este proceso también ha dado lugar a la difuminación de la antigua separación entre lo urbano y lo rural.

En los últimos años se han presentado procesos, al parecer contradictorios, que hacen más complejos los componentes de los fenómenos rural y urbano, Cruz (2002), refiere que uno de los primeros efectos, la creciente urbanización del país en ciudades medias, se identifica un gran dinamismo de la población en aquellas regiones y municipios donde se ha impulsado la industrialización. La "urbanización del campo" ha llevado a una intensa transformación del uso (Cruz, 2002: 43) del suelo rural, así como el desplazamiento de las actividades primarias por las secundarias y terciarias (Ramírez, 1995 citado en Cruz, 2002: 43). Por lo tanto, en el sector agropecuario; se presenta una marcada diversificación del uso del suelo y el establecimiento de parques industriales, parte de la política de estimulo a la industria competitiva, esto se traduce en una disminución importante de las áreas de siembra, en las que se incluyen tierras de temporal y de riego, se ha logrado mantener la producción agrícola y ganadera más rentable (2002: 44).

Schteingart y Salazar, sobre el tema de la expansión urbana informan que ésta ha estado presente de manera destacada en el campo de los estudios urbanos, sobre todo en México y otros países de América latina, dado que el gran crecimiento de las ciudades ha constituido una de las problemáticas más impactantes, a partir de la segunda mitad del siglo XX. El interés por este tema ha sido entonces anterior al de los estudios ambientales y más concretamente a la preocupación por integrar la problemática de la expansión urbana a esos estudios. Las autoras, logran sistematizar la información de diversos trabajos sobre el tema, y reportan que en estos se destaca una preocupación por los siguientes aspectos: "a) el impacto de la urbanización sobre el medio natural; b) los mecanismos a través de los cuales se ha producido el cambio de uso de suelo rural a urbano; c) la heterogeneidad y precariedad existe en las condiciones del hábitat, que se

genera al producirse la expansión de las ciudades, y el problema de los servicios urbanos involucrados en los asentamientos precarios". (Schteingart y Salazar, 2005: 24)

Las autoras (Schteingart y Salazar, 2005: 24) concluyen, que algunas investigaciones van más allá de contextualizar la periferia de la ciudad como un espacio de transición, en donde los cambios de uso del suelo de rural a lo urbano, también se explican por la transformación de patrones culturales, y al incremento cada vez mayor de la incorporación de los miembros jóvenes de las comunidades agrarias al mercado de trabajo urbano. Además, de que el envejecimiento de la población en las periferias invita al abandono de las actividades económicas que le eran propias: la agricultura, la ganadería y el comercio en pequeña escala. Esta situación también está vigente en la periferia contigua y no conurbada físicamente de la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) (Véase Plano D-5) y San Juan del Río, del envejecimiento el abandono de las actividades primarias, principalmente las agropecuarias, que se continúan ejerciendo por parte de los hijos que son un apoyo para sus padres de la tercera y también porque la producción de autoconsumo de maíz y frijol, pues significa un apoyo a la economía familiar, además de que aunque sea una minoría la que nos podamos encontrar, hay personas entre los 45 y 50 años que les guste sembrar la tierra aun en la actualidad.

Además, Schteingart y Salazar (2005: 24), refieren que algunos estudios ponen énfasis en la existencia o no de mecanismos legales en los procesos de urbanización periférica, se nota un énfasis en aspectos jurídicos e institucionales, aunque también, vinculados a los mismos, un interés por observar la relación entre estos y los usos del suelo en los diferentes tipos de asentamientos periféricos.

Por otro lado Cruz (2001: 157), menciona sobre la expansión urbana de la ZMCM, que esta se manifiesta diversificada, y que la expansión territorial ha combinado diversas formas de urbanización: 1) el capital inmobiliario ha creado un número importante de fraccionamientos desarrollados principalmente en tierras privadas, para sectores medios y altos ingresos de la población; 2) acciones habitacionales de instituciones estatales en las reservas de las tierras del Estado,

3) expropiaciones a ejidos y comunidades, y 4) la formación de colonias populares en tierras privadas, estatales, y ejidales y comunales.

A la vez reconoce que, algunos investigadores han llegado a plantear algunas hipótesis, confirmadas por estudios de caso, sobre el “importante papel” del ejido en la urbanización de la ZMCM. Dos son las ideas fundamentales: la primera consistía en afirmar que el crecimiento urbano de los últimos años se estaba llevando a cabo fundamentalmente en tierras ejidales; la segunda se refería a las formas de ocupación de los ejidos, que se estaban urbanizando mayoritariamente a partir de la formación de colonias populares … , por lo que esta forma de propiedad parecía ser la única accesible para los sectores populares (Cruz 2002: 156). Además, reconoce que el crecimiento urbano, en los diferentes tipos de tenencia, en distintos periodos existen variaciones, la dinámica cambia y para el periodo 1970-1990, encuentra cambios sustancialmente distintos a los realizados hasta 1975. El análisis para la tendencia de urbanización para los años 1970 - 1980, muestra de manera sorpresiva un incremento muy importante del crecimiento urbano en tierras de propiedad privada (Cruz, 2001: 160).

Además de lo anterior, un aspecto fundamental es identificar el tipo de propiedad que ocupa la mancha urbana en la expansión urbana, y analizar de que manera los agentes realizan esas transacciones según el tipo de propiedad. En el caso de los ejidatarios, ¿cómo deciden vender el suelo ejidal?, siendo este su patrimonio y fuente de empleo, y ¿cómo se relacionan con otros agentes en el mercado de suelo local?, con los desarrolladores locales y nacionales o fraccionadores particulares que compran y lotifican el suelo ejidal, sin el cumplimiento de la norma urbana.

En la expansión urbana con una dinámica constante de cambios de uso de suelo rurales a urbanos se relacionan diversos tipos de propiedad y una forma de poblamiento específica. En cada territorio ésta dinámica, tienen sus particularidades, diversos actores sociales intervienen, entre ellos los ejidatarios y repercute en las comunidades donde viven.

En la lógica urbano-rural, Arias, desde el punto de vista antropológico, comenta que desde los años noventa del siglo XX, las nuevas maneras de

entender asuntos viejos, requiere indagar en temas nuevos, nos ha acercado al estudio de los espacios periurbanos. Se ha ido integrando a la agenda de trabajo. Opina que los antropólogos cambiaron su perspectiva, tradicional centrada en las nociones del impacto y la subordinación del campo a la ciudad, “para aceptar que las sociedades -del tamaño y tipo que sean, en el lugar donde se encuentren- no sólo reciben o reaccionan a las dinámicas y factores externos, sino que siempre han sabido procesar, manejar, reaccionar, adaptar sus recursos y tradiciones a los impulsos, propuestas, actividades que llegan del mundo exterior, más aún el de sus alrededores” (Arias, 1992; Estrada, 2000; citados en Arias, 2002: 369). Considera que “la manera en que las diversas sociedades rurales han acogido, procesado y ofrecido respuestas originales, sin duda más viables y dinámicas unas que otras, forma parte de la nueva rusticidad mexicana” (Arias, 2002: 369).

1.9 Mercado de suelo en México

Antes de 1992, la tierra ejidal periférica de las ciudades incorporada al desarrollo urbano, fue mediante el mercado ilegal de suelo en su mayoría. La ley Agraria prohibía su enajenación y conversión para usos urbanos, a pesar de que tarde temprano esta se urbanizaría. Respecto a las autoridades municipales encargadas del desarrollo urbano, no contaban en ese momento con los elementos legales, para ordenar legalmente el crecimiento urbano en el suelo ejidal. Olivera, considera los siguiente resultados: “una doble ilegalidad, 1) venta del ejido y de los terrenos comunales, y 2) principalmente la conformación de colonias populares que incumplían la normatividad urbana para autorizar un fraccionamiento”. (Olivera, 2005)

La apertura del suelo de propiedad social (ejidal y comunal) al mercado legal, se concreta con la reforma al artículo 27 constitucional en el año de1992, que tuvo como efecto principal “diversificar los mecanismos de incorporación de suelo de propiedad social al mercado inmobiliario urbano y provocar un auge del mercado libre”. Respecto a los resultados, Olivera considera: 1) un incremento de la urbanización ilegal, por una casi estabilidad del acceso irregular al suelo urbano de los “sectores populares” de población; 2) un auge del mercado inmobiliario de

los sectores no populares de la población, debido a los nuevos mecanismos de incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano; 3) en ambos casos, en el desarrollo urbano una mínima participación de las instituciones públicas de vivienda, que provoca un predominio del mercado libre de suelo, mientras los gobiernos municipales fungen como facilitadores. (Olivera, 2005)

Concluye Olivera (2005), que los nuevos procedimientos no han sido suficientemente exitosos para disminuir la ocupación irregular del suelo, y "se debe a dos razones principalmente: en primer lugar se mantiene una sobreregulación del estado sobre propietarios de las tierras ejidales y comunales, que es necesario eliminar; y en segundo término, la capacidad de los gobiernos municipales para ordenar y planificar el desarrollo urbano es todavía muy limitada".

Además de los resultados y las conclusiones que Olivera expone, que están presentes en la zona de estudio de esta investigación, faltaría decir que en los gobiernos municipales, también existen intereses económicos y políticos de los actores sociales locales, que sobrepasan lo social a la hora de gobernar, por lo tanto ordenar y planificar el desarrollo urbano en forma democrática, con una falta de participación social en los procesos.

Sobre la opinión de Olivera (2005), de que existe una sobreregulación del estado sobre propietarios de las tierras ejidales y comunales necesaria de eliminar, de forma complementaría a ésta idea Plata (2008), afirma que actualmente la tierra pueda ser "una mercancía susceptible de intercambiarse mediante procesos complejos que aún no son definidos de manera formal o legal" (Plata, 2008: 3). Mas que desregular la propiedad social, es necesario definir criterios legales claros como lo indica Plata; así como los procedimientos, complementariamente una difusión y capacitación por parte de las autoridades encargadas. Esto es especialmente importante para que todos los actores sociales participantes en el mercado de suelo, en la compra-venta de tierra cuenten con mayor claridad; y por lo tanto; haya transparencia en los procesos, para una gobernanza democrática. En el caso de los ejidatarios de las zonas en estudio, han tramitado el dominio pleno y medianamente comprenden algunos la utilidad, y

refieren que cuando obtienen el dominio pleno, su parcela “ya paga predial”, para definir el estatus de propiedad privada. Pero desconocen que este documento, en conjunto con los instrumentos de planeación urbana municipal, son complementarios para estar dentro de lo legalidad en materia urbana. Pues con el dominio pleno obtienen la certeza jurídica de la propiedad, pero no el uso de suelo. Falta que los instrumentos de la planeación urbana esté contemplado el uso de suelo urbano.

Según Olivera, las nuevas formas de incorporación de suelo social (ejidal), presentes en las actuales disposiciones están basados en los siguientes esquemas: 1) expropiación, 2) asociación (*joint-ventures*), 3) compra-venta y 4) enajenación de bienes federales.

La modalidad que nos interesa en este trabajo, es la adopción de dominio pleno, fundamental para llevar a cabo la compra-venta legal de tierra ejidal. El dominio pleno, es el único mecanismo mediante el cual la tierra ejidal se privatiza; aplica solamente a las tierras parceladas del ejido, no así a las tierras para asentamiento humano. Para obtenerlo, los ejidatarios toman una decisión individualmente, pero una vez concluido el PROCEDE, es una decisión que toma la Asamblea ejidal. En este momento los titulares del suelo, ya pueden comerciarlo de manera directa (Olivera, 2005).

Respecto a lo que comenta Olivera (2005) que “las autoridades urbanas, manifiestan su preferencia porque los ejidatarios aporten las tierra de uso común a sociedades inmobiliarias y no así que las enajenen directamente a terceros no ejidatarios, por temor a que no se desarrollen dentro de la normatividad urbanística, como de hecho ocurre. En el estado de Querétaro según informes de la Procuraduría Agraria (PA) (Palacios, 2010), la única empresa inmobiliaria en la entidad, se constituyó en el 2009, denominada Parque Ecológico CGV50, en el municipio de Amealco, para un parque recreativo. Los socios son el ejido Galindo poniendo aproximadamente 100 hectáreas de tierras, una zona boscosa media preservada con algunos ojos de agua, en el predio de nombre La Viata, en la carretera Huimilpan-Amealco. El segundo socio, la Caja Gonzalo Vega, es el inversionista, y apuesta por un proyecto de tipo ecológico.

Por otro lado, Eibenschutz y Goya, opinan que la expansión territorial que implica el crecimiento sostenido de las ciudades, “ha rebasado la capacidad de los tres órdenes de gobierno para planear y controlar el proceso de poblamiento, introducir los servicios de manera anticipada” (2009: 9-10). Continúan vigentes los procesos informales de ocupación del territorio debido a que el mercado formal de suelo urbano queda fuera del alcance económico de la población demandante. En la mayoría de las ciudades del país, ésta problemática se agudiza debido al gran incremento en la producción de vivienda a partir de los programas institucionales dirigidos a la demanda de la población asalariada. Esto ocasiona el crecimiento sustancial del volumen de suelo demandado y el ritmo para lograr su disponibilidad. Lo anterior, propicia “crecientes dificultades para la producción de vivienda en la magnitud requerida, y severos problemas para la adquisición y habilitación del suelo, distorsionando el mercado al afectar significativamente el comportamiento general de los precios” (2009: 10). Lo anterior, ha generado una ocupación del territorio en la periferia rural de las ciudades con múltiples efectos negativos para los habitantes de los nuevos desarrollos de vivienda, las autoridades y la población local. Mismo que se refleja en “el deterioro de la calidad de vida ofrecida, y en requerimientos de inversión no previstos y servicios insatisfechos” (2009: 10). Los autores, consideran que el acelerado proceso de crecimiento de la oferta de vivienda está basado en la transformación de las empresas promotoras, mismas que adoptan sistemas de producción de tipo “industrial”, conforman a la vez consorcios de gran envergadura con estructura administrativa y financiera que es más a fin con la producción masiva. Prefieren adquirir grandes extensiones de terreno con ubicaciones cada vez más distantes de las áreas urbanas. Con esto logran “abatir sus costos para ofertar productos finales dentro de los rangos de precio establecidos por las instituciones financiadoras de vivienda, y por otro mantener y frecuentemente incrementar, sus márgenes de utilidad” (2009: 10).

Según informó la PA (Palacios, 2010), respecto al suelo ejidal, es una constante en la ZMQ, que se utilice para uso habitacional en grandes extensiones y para el municipio de San Juan del Río principalmente el uso industrial. Además,

no son modalidades socorridas por las autoridades municipales encargadas del desarrollo urbano, las expropiaciones para conformar reservas territoriales, para vivienda de los sectores de población con ingresos menores a 3 salarios mínimos. Si a caso el municipio de Querétaro adquirió para algunas plantas tratadoras de agua, gobierno del Estado para el nuevo Aeropuerto, parques industriales, el Parque Bicentenario, en realidad obras de infraestructura.

También, sucede en la ZMQ y San Juan del Río, estén vigentes los procesos informales de ocupación del territorio, debido al incremento del mercado formal de suelo urbano, que excluye a los sectores de población con bajo nivel adquisitivo, con amplia demanda, pero no cubierta.

Asimismo, tampoco existe interés para conformar empresas inmobiliarias donde participen como socios los ejidatarios y el desarrollador. Lo que si existe es una preferencia por desarrollar suelo de propiedad ejidal y privada, para vivienda dirigida principalmente a los sectores medios y altos; en menor medida para el sector de altos ingresos, principalmente en el municipio de Querétaro. Es decir, en la ZMQ y San Juan del Río se favorece y predominan las enajenaciones de tierra ejidal y también propiedad privada. Existe en el corredor económico Querétaro-San Juan del Río una competencia por los usos industriales en su mayoría, los comerciales y de servicios. (Palacios, 2010)

El municipio de El Marqués autorizó Zibatá, en el segundo lustro del siglo XXI, hasta ahora es el emprendimiento habitacional privado más grande de la ZMQ, y de la historia del desarrollo urbano del Estado de Querétaro, el nicho de mercado es la clase media. El tipo de propiedad presente en el desarrollo es la propiedad privada y ejidal (3 ejidos), suman alrededor de 1000 ha, la empresa vende lotes y macro lotes.

1.9.1 Venta de tierra perspectiva rural

Cuando se revisa la bibliografía de compra-venta de tierra ejidal, encontramos desde ésta perspectiva rural, que “mercado de tierras” es un concepto que se utiliza en estas acciones**.** Esta percepción se incluirá con el fin de contar una referencia del ámbito rural, al tratar al tema de lo urbano y quizá ver algunas de las

conexiones con la compra-venta de tierra. En ese sentido Plata (Plata, 2008: 3), dice que la propiedad ejidal y comunal, por los elementos que están constituidos como un tipo particular de propiedad social; y es un concepto que ha cambiado a consecuencia de la reforma de 1992 al artículo 27 constitucional. Este también considera que el concepto de propiedad social, es útil para comprender el mercado de tierras, pues piensa que, “al existir entre los habitantes del medio rural diversos significados simbólicos y económicos de la tierra, hay motivos variados que provocan el surgimiento de formas diversas de transar con la tierra y diferentes mecanismos para participar en el mercado” (Plata, 2008: 3-4). Por ejemplo, para los campesinos, la tierra es un elemento importante en los procesos de producción y reproducción social, de la cual han visto su transformación de las formas de control y acceso a la tierra vigentes antes de 1992. Muchas ocasiones fueron producto de luchas agrarias, además de repartos precarios que ellos mismos realizaron al interior de su ejido de hecho pero, no de derecho, sin la anuencia de las autoridades agrarias (Plata, 2008: 2). En ambas comunidades de la zonas en estudio, sus proceso históricos por lo que hablan los ejidatarios es importantes, es peculiar el caso de la localidad Santa Cruz por como el ejido las Cruces se llega a conformar a partir de una disputa por la tierra, anterior a 1992 por una ampliación en el ejido Santa Cruz que llegó a resolverse a principios del siglo XXI.

Plata (2008: 3), comenta también, que actualmente la mayoría de los campesinos carecen de medios económicos y materiales suficientes que le permitan adaptarse a la forma de desarrollo del capitalismo de los mercados abiertos. Ellos adoptan actitudes de indiferencia a la legislación agraria o crean mecanismos flexibles basados en instituciones sociales: como la confianza y la reciprocidad, ante la falta de seguridad de los mercados, y para no perder la tierra por la que pelearon en el siglo pasado. Respecto a los contratos mediante los que se transmite o traspasa la propiedad de la tierra, al interior de los pueblos comienzan a generarse situaciones complejas. En la compra –venta de tierra en un mercado no consolidado, “provoca diferencias de opinión al interior de la familia

y el núcleo agrario entre quienes deciden vender y aquellos que pretenden conservar las parcelas".

Plata (2008), afirma sobre las transformaciones del concepto de propiedad social y la generación de los mecanismos para la operación del mercado de tierras que: 1) las relaciones entre los miembros de los ejidos y las comunidades agrarias se han comenzado a debilitar: el asambleísmo y la cooperación comunitaria entre los miembros del núcleo agrario. 2) En las comunidades campesinas, la familia (unidad doméstica), muestra cierto grado de fortalecimiento, "es actualmente el escenario donde se toman las principales decisiones sobre el uso, traspaso y transmisión de los derechos sobre las parcelas y los solares, es también el lugar donde se desarrollan las relaciones entre individuos de diferentes generaciones".

Lo anterior, para nuestra zona de estudio, la tierra ejidal, se incorpora rápidamente a los usos urbanos en la lógica de crecimiento de la ZMQ. En la localidad Santa Cruz y los ejidos que vendieron suelo ejidal, la ventas para muchas familias no fue de fortalecimiento sino de discordia. De hecho es un tema delicado de tratar con algunos ejidatarios y con la familia, principalmente los hijos. A veces sobre la parcela que les queda, no se ponen de acuerdo y surgen diferencias porque las parcelas son de dimensiones pequeñas y de mala calidad para el cultivo que no cubren la necesidad de todos los integrantes de la familia extensa.

Por otro lado, desde la perspectiva rural, Reyes y Alcalá (2006: 177-178), citan a Escalante (s/f), para referir que en la venta de la tierra, los campesinos también tienen un sentido simbólico de la tierra, por lo que a esta, no la perciben como: "parte de un negocio, sino como una opción impuesta por la necesidad. En segundo lugar se trata de manejar como una (Re venta parcial que no implica la salida de la actividad agrícola y, en tercer lugar, expresa la aspiración de mantener y transmitir la parcela como un patrimonio familiar".

Ambos ejemplos nos muestran, en alguna medida, la forma de pensamiento de algunos campesinos y por lo tanto de algunos ejidatarios, respecto a la relación histórica, cultural y religiosa que han tiendo con la tierra, aunque no se puede generalizar cada lugar tendrá sus especificidades. Este trabajo sirve para matizar

en alguna medida, la forma de pensamiento de nuestro actor principal, el ejidatario, independientemente a otras variantes, como las que identifica Durand (1983), cuando la ciudad invade al ejido.

1.9.2 Venta de tierra perspectiva urbana

La investigación antropológica de Duran, La ciudad invade el ejido, con la conformación de la colonia Cerro del Judío (asentamiento humano irregular), en la Ciudad de México; por contener algunos elementos vigentes espaciales, sociales y políticos en los proceso de vida que viven los ejidatarios en las periferia de las ciudades. Uno de ellos es la compra venta de tierra ejidal donde participan diferentes actores sociales, resultado de factores internos y externos a su comunidad. Un asentamiento humano irregular, dentro de terrenos ejidales, implica la urbanización del ejido y el cambio de valor de uso del terreno y por lo tanto del final de un largo proceso de proletarización. Sin que se muevan de su sitio, la ciudad les llega y los transforma. (1983:9)

En pocos años el ejido, el poblado y sus habitantes tienen que adecuarse a una nueva situación que se presenta como irreversible. La idea de “la ciudad en el ejido”, es muy interesante por las múltiples implicaciones para todos los actores sociales entre ellos los ejidatarios, la comunidad y la ciudad: “la llegada de la ciudad se anuncia con compradores que tocan a las puertas del ejido, cada día que pasan mejoran las ofertas de compra y suben los precios del terreno, la demanda por tierra urbanizable se hace de manera persistente e impecable. A cada terreno vendido se le va añadiendo otro. Tierras que antes solo servían algo de maíz y de maguey y que nadie se fijaba en ellas se convierten en el fondo de interés de miles de personas.” (Durand, 1983: 10)

El proceso de compra venta de la tierra, logró individualizar a los ejidatarios, los convirtió en vendedores y negociantes de la última mercancía que podían vender (tierra ejidal), además de su fuerza de trabajo. Durand aclara que, al ejidatario no podemos considerarlo como un terrateniente. Algunas veces su terreno es una Ha o menos, entre otras cosas lo puede compartir con familiares, hijos; y parientes lejanos que llegaban a solicitar terrenos para fincar. Las

autoridades del ejido fueron las únicas que sacaron provecho, visibles por los niveles de vida y consumo, que presentaba una mayoría de comisariados y autoridades que vivían en el pueblo.

El ejidatario se tuvo que amoldar a la fuerza, a un nuevo ritmo de vida y a una nueva concepción del espacio. La explotación agrícola se hizo cada vez más difícil. Surgieron conflictos entre ejidatarios con algunos compradores, muchos se solucionaron con las autoridades ejidales, otros con las autoridades agrarias y los juzgados. El ejidatario aprendió a vender después de la experiencia de las primeras ventas. Aunque no tenía una conciencia plena del valor de la tierra. Las ventas y traspasos eran legalizados por las autoridades ejidales. (Durand, 1983: 72-74)

Es importante reflexionar que los ejidatarios pueden tener la oportunidad de aprender a mejorar sus ofertas de tierra dependiendo de la primera experiencia en la compraventa de tierra ejidal, si ésta es masiva, efectuada por un desarrollador la posibilidad disminuye; si es una compraventa por parte de un fraccionador ilegal de una o varias parcelas, incrementa la posibilidad por existe el tiempo para aprenderlo. Los ejidatarios del ejido Las Cruces representarían al primer caso y los ejidatarios de ejido de Dolores Godoy, en esta investigación.

Respecto a ciudades medias mexicanas, Jiménez (2000) reporta que a "todos los estudiosos del tema de suelo urbano y de la vivienda les resulta claro que el mercado informal[11] se expande debido a que existen causas estructurales que lo permiten, como la desigual distribución de la riqueza, y que tienen relación directa con la posesión de la tierra". Su trabajo explora las distintas posibilidades que actualmente ha tenido la población de Aguascalientes para adquirir suelo en la capital y otros municipios del estado. Considera que conocerlas "es útil para delinear políticas públicas informadas que puedan minimizar la problemática que genera la expansión del mercado informal de suelo para vivienda" (Jiménez, 2000: 17). Este mercado está modelado por las políticas, estatales y municipales; y

[11] La autora define al mercado informal como el intercambio de suelo, generalmente ubicado en la periferia de las áreas urbanas, que se realiza entre agentes económicos y sociales fuera de los canales formales de compra-venta" (Jiménez, 2000: 17).

federales, la modificación artículo 27 constitucional tienen un gran impacto en este mercado (Jiménez, 2000: 83); y aun no está viciado.

Según resultados de Jiménez (2000: 59-60), los agentes inmobiliarios (vendedores) que venden más suelo en el mercado informal son ejidatarios, además existen fraccionadores privados y terceras personas. Existe una participación mínima de las herencias que también contribuyen. Generalmente la compra-venta se realiza entre compradores y vendedores. Los ejidatarios vendieron el 37 por ciento de suelo informal en los municipios y 40 por ciento en la capital. Los desarrolladores del suelo informal en Aguascalientes son conocidos en el ámbito local "Población, compradores y vendedores tienen confianza en el mercado informal" (Jiménez, 2000: 60).

Existe una gran variedad de circunstancias que determinan la inserción del suelo ejidal a usos urbanos y los precios que los ejidatarios pueden obtener por él. La década de los noventa del siglo pasado, fue una etapa de ajuste, muchos ejidatarios tenían poca experiencia en la comercialización de su tierra ejidal. Los ejidatarios incursionaron en el mercado formal del suelo, al desconocer los procedimientos para desincorporar sus terrenos, algunos grupos de ingresos altos aprovecharon y les compraron a precios muy bajos a los ejidatarios (algunas veces antes de la desincorporación). Por este tipo de compra venta, los ejidatarios "obtuvieron un precio menor al precio al que vendieron a la población de escasos recurso en el mercado informal, un mercado que ya conocen" (Jiménez, 2000: 96). Sin embargo, al parecer los ejidatarios consideraron que habían hecho un buen trato y que resultaron beneficiados con la venta (Jiménez, 2000: 102).

En ese sentido, es importante reflexionar si este tipo de situaciones se han presentado en Querétaro, y creemos que la respuesta es sí, principalmente en las áreas históricamente dinámicas en el desarrollo urbano, como la ZMQ y el corredor industrial San Juan del Río.

1.10 Política urbana en México

El fenómeno de la urbanización del país inició en la década de los cuarenta, debido a la política de industrialización. La expansión urbana incorporó ejidos, en

su mayoría por la venta irregular de lotes de tierra ejidal, ubicadas en la periferia de las ciudades, a las familias de bajos ingresos que provenían de la migración campo-ciudad. (Ramírez, s/f)

En 1974 se expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, y se modificó La Ley Federal de Reforma Agraria, que faculta a la CORETT (Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra), como promovente y beneficiaria de expropiaciones de terrenos ejidales, su objetivo fue titular a las familias que compraron irregularmente lotes en terrenos ejidales. En ese mismo año, se creó el INDECO (Instituto Nacional de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad), era para crear reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, “lo que dio origen a una competencia por la hegemonía en la formulación y conducción de las políticas para incorporar terrenos rurales al desarrollo urbano entre esas dos instituciones” (s/f: 383 y 384).

En el sexenio 1982-1988, el gobierno permitió la expropiación de 14 mil hectáreas para la constitución de reservas territoriales, suelo para la vivienda y el desarrollo urbano, con las adquisiciones de predios de otros regímenes de propiedad, llegó a la cifra redonda de 17 mil hectáreas (Ramírez, s/f: 384 y 385).

El sexenio 1988-1994 se caracterizó por la disminución significativa de creación de reservas territoriales. En los tres primeros años se impulsaron las actividades de la CORETT, en ese sexenio entregó un millón de títulos. En contraparte, se crearon seis mil hectáreas para reservas territoriales. (Ramírez, s/f: 385)

2 El Valle de Querétaro

2.1 La descentralización hacia Querétaro

2.1.1 Región Centro de México

Las transformaciones espaciales en el estado de Querétaro provienen de una escala propiamente regional que dieron inicio con los procesos de desconcentración metropolitana en el siglo XX, que se presentó en todo el país. De acuerdo con Negrete (2008: 17) a partir de un cambio económico en marcha a nivel mundial, con sus consecuentes ajustes estructurales a escala global. En el proceso se desarrollan nuevos modos de producir y formas de intercambio más abierto que genera una recomposición territorial en la Región Centro del país, como resultado se presentan entre otros: una desconcentración poblacional, relocalización económica y descentralización político administrativa.

La Región Centro es una entidad espacial particular, inmersa en una dinámica de desarrollo propio impulsada por la presencia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y participa de los procesos de reorganización del sistema urbano nacional, en ella participan el Distrito Federal, el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Tlaxcala, Puebla y Morelos (véase Plano D-13), (Negrete, 2008: 30). En los últimos decenios el crecimiento demográfico y económico en la Región Centro ha sido significativo, esto incluye las periferias de alguna ciudad específica o algún poblado rural. También en la región se presenta una nueva reconfiguración del sistema de Ciudades, el efecto en las ciudades que la integran es su crecimiento. (Negrete, 2008: 32)

En la Región Centro existen los procesos e intercambios regionales, relaciones entre el corazón de la ciudad, de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, comunidades urbanas, además de las grandes ciudades, una multitud de comunidades medianas y pequeñas (Negrete, 2008: 32). Un ejemplo de ello en el estado de Querétaro, es el crecimiento de la Ciudad de Querétaro, que ha dado origen a la Zona Metropolitana de la Ciudad de Querétaro, y la dinámica que se

gesta también en el municipio de San Juan del Río, generando un corredor económico industrial entre San Juan del Río y Querétaro.

Además de la Región Centro del país, la Región Centro Occidente también ejerce una influencia en el Estado de Querétaro, sin embrago, solo se dirá en este trabajo que la región se conforma por los estados de Aguascalientes, Colima, Guanajuato, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Querétaro, San Luis Potosí y Zacatecas (véase Plano D-14); que se caracteriza por ser un proyecto que no está diseñando desde el Gobierno Federal, y que se construye en forma conjunta por los nueve estados que se coordinan para llevar a cabo acciones en diferentes rubros, desde el ámbito regional.

2.1.2 La descentralización

Los gobiernos de Luis Echeverría (1970-1976) y José López Portillo (1976-1982), iniciaron la descentralización. Echeverría enarboló un discurso regionalista, incluyente y populista sin acciones y medidas de fondo para promover una verdadera distribución del poder y el ingreso. Las disposiciones de política económica de ese sexenio y el rígido sistema político, sin apertura prevaleciente, provocó descontento entre los grupos de empresarios e industriales, “quienes sintieron amenazadas sus prebendas tradicionales”. (Negrete, 2008: 57)

En este periodo hubo una participación de política abierta, para este momento el corporativismo había alcanzado gran desarrollo, no todo en la sociedad de la época eran corporaciones controladas por el partido oficial. “La sociedad se empezó a organizar en múltiples formas durante los años setenta al margen del sistema corporativo gubernamental” (Aguilar, 1994, citado en Negrete, 2008: 58).

En la administración de López Portillo se ampliaron los espacios para el debate, en 1977 se aprobó la Ley de Organizaciones Políticas y Procesos Electorales, y con ello se inició el trabajo hacia una reforma política, debido a las demandas de la población que requería una mayor participación en la discusión y en la toma de decisiones sobre los problemas nacionales.

Con la nacionalización de la banca en 1982, creció la animadversión de los empresarios contra el gobierno, modificándose la forma de relacionarse, misma que se reflejó políticamente en un rechazo marcado contra el PRI, Miguel de la Madrid llegó con tan sólo el 68% de la votación. y el Partido Acción Nacional (PAN) se fortaleció. (Negrete, 2008: 58-59)

La reforma al artículo 115 constitucional en 1983, se dio en medio de graves problemas económicos, descontento social y dificultades para administrar la crisis, “el impulso a la descentralización vía el municipalismo era una forma de desembarazarse de tantas dificultades” (Negrete, 2008: 59). Con la reforma, el gobierno local ha ido ampliando las potencialidades de la vía política, administrativa y económica, es decir, sus posibilidades reales de recuperar terreno frente al poder central. “Se ensayó un nuevo camino cuando sólo quedaban por repartir los compromisos y los adeudos, pero poco a poco se ha ido afianzando” (Martínez Asaad y Ziccardi, 1988; citado en Negrete, 2008: 59).

Los sismos de septiembre de 1985 en la ciudad de México y la crisis socioeconómica y política, fueron determinantes para impulsar el proceso de migración de una parte de la población hacia las ciudades fuera del Distrito Federal y para que emergieran fuerzas sociales capaces de actuar frente y a la incapacidad del Estado para enfrentar la situación (PUEC-UNAM, 2005¸ citado en Negrete, 2008: 60).

En las elecciones de 1988, la descentralización en cierta medida se vio entorpecida por la crisis política cuando se cuestionó el triunfo de Carlos Salinas de Gortari, candidato del PRI, frente a Cuauhtémoc Cárdenas. La elección de 1988 fue el detonador de varios triunfos electorales municipales, estatales y presidenciales de la oposición, “al grado que hoy día más de la mitad de la población urbana de México está gobernada por representantes de partidos diferentes al PRI”. (Negrete, 2008: 60)

La modernización política en el periodo de 1988 y 1994 presentó algunos avances, y en un esfuerzo por dar credibilidad a las elecciones en 1990 se creó el Instituto Federal Electoral (IFE). El costo era el retroceso rumbo al centralismo y al

presidencialismo. Durante la administración salinista no se desarrollaron instrumentos legales ni mecanismos institucionales para fortalecer al gobierno local. La política social se canalizó mediante el Programa Nacional de Solidaridad. La política de desarrollo urbano, también auspiciada por el Programa Nacional de Solidaridad en todo el país, la planeación y la ejecución de las obras públicas federales, estatales y municipales. (Negrete, 2008: 62)

Zedillo (1994-2000) intentó gobernar con un esquema más balanceado en cuanto a relaciones intergubernamentales, empujando con ello el proceso descentralizador mediante el "nuevo federalismo" mexicano.

Los gobernadores también gozaron de mayor autonomía y menor injerencia central, y el municipio percibió apoyos de manera creciente". (Negrete, 2008: 62-63)

En las elecciones presidenciales de 2000 con el triunfo del Partido Acción Nacional, Vicente Fox subió al poder con una oferta de "cambio". En la orientación de las políticas económicas, sin modificaciones a su predecesor, realizó una promoción más activa de las inversiones y las relaciones comerciales con otros países. Este gobierno se definió por "la mayor transparencia en la administración pública, el avance del pluripartidismo respecto a los resultados electorales y a los gobiernos locales, y las cámaras divididas en el poder legislativo". (Negrete, 2008: 63)

Como conclusiones, Negrete sobre la descentralización afirma que es un camino a largo y los resultados sólo serán perceptibles a mediano y largo plazo, porque:

> "Las inercias y la cultura política alimentadas durante tanto tiempo no cambiarán de un día a otro. Poco a poco se tendrán que ir creando instituciones capaces de dar cauce a estas transformaciones, y mientras tanto muchos problemas locales seguirán sin encontrar solución en este ámbito. Las legislaturas de los estados son aun más débiles y la incapacidad de las instancias administrativas estatales y municipales para asimilar y llevar a cabo muchas de las nuevas atribuciones que se le han otorgado o restituido sólo se irán superando con esfuerzos sostenidos.
>
> La descentralización vía fortalecimiento de los gobiernos estatales y municipales está en marcha, pero su ritmo se antoja muy lento y a veces muestra francos retrocesos; sin embargo se han dado pasos firmes, irreversibles e incuestionables en esta dirección y quizá

el logro más importante sea el despertar de las conciencias y la voluntad de participación social en todos los ámbitos de decisión y de acción gubernamental." (2008, 63-64)

2.1.3 La desconcentración en la región centro de México

La Región Centro presenta un fenómeno de reorganización territorial, esto debido al cambio de inflexión en la tendencia concentradora que durante mucho tiempo experimento la población regional y la del país hacia la ciudad de México, el fenómeno parece invertirse para favorecer particularmente a la periferia regional de esa gran metrópoli. El proceso en marcha de la desconcentración de esta región se requiere para incrementar su conocimiento, sus alcances y sus implicaciones; y en la forma y el estilo de urbanización. Esta urbanización no se explica en los límites estrictos de una racionalidad espacial, también como producto social, encuentra también su origen en procesos de índole extraterritorial, en las esferas económica, política y cultural. (Negrete, 2008: 23)

El proceso de industrialización en México en el periodo de 1940-1970, se caracterizó por una concentración acentuada en la ciudad de México y en menor escala en las de Guadalajara y Monterrey. En la jerarquía urbana, denotó una alta primacía del sistema, con una gran dispersión de la población en las comunidades pequeñas (Unikel, 1978 citado en Negrete, 2008: 28).

Desde el punto de vista económico, ésta dinámica de urbanización y la organización territorial ha sido explicada a partir de la importancia de las economías de aglomeración, con el despegue de la actividad manufacturera nacional (Garza, 1985 citado en Negrete, 2008: 28); este desarrollo del mercado interno desdeñó la relación con el exterior, fue un efecto de aplicación del modelo de la economía cerrada y proteccionista (Krugman y Livas, 1992 citado en Negrete, 2008: 28).

Un cambio fundamental en México hacia finales de los años setenta fue la apertura a los mercados internacionales y su inserción en el proceso de globalización de la economía mundial. En esta etapa las principales zonas metropolitanas inició un proceso que se caracteriza por una desaceleración de la concentración demográfica y económica, por otro lado un dinamismo de las

ciudades de tamaño mediano y pequeño en el interior del país, así como también y en diversas regiones, destacan la frontera norte, la región central y las zonas costeras y turísticas. (Negrete, 2008: 28-29)

En los países que como México tiene un sistema urbano de alta primacía, la peculiaridad del proceso desconcentrador es la formación de un nuevo ámbito de concentración económico-espacial en las regiones que rodean a las metrópolis más importantes (Richardson, 1980 citado en Negrete, 2008: 29). “Esto se entiende por el hecho de que no existen ciudades de tamaño suficiente para generar las economías de escalas y de aglomeración necesarias en el proceso de modernización de la producción” (Negrete, 2008: 29).

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México en las últimas décadas muestra una tendencia desconcentradora en la llamada Región Centro. Esta región es la más poblada del país y en ella coexisten desde épocas prehispánicas, las grandes ciudades y una multitud de comunidades medianas y pequeñas. Se incluyen las ciudades más importantes situadas alrededor de la capital: Toluca, Querétaro, Pachuca, Tlaxcala, Puebla, Cuautla y Cuernavaca, donde el crecimiento demográfico y económico ha sido significativo en los últimos decenios. (Negrete, 2008: 29)

La desconcentración es un proceso que toca a todas las entidades y rincones del país. La Región Centro constituida por siete entidades que son el Distrito Federal y las que la rodean: Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Tlaxcala, Puebla y Morelos; es una zona receptora de impulsos desconcentradores especiales que implica una hipótesis respecto a la gran influencia que la capital ejerce en su periferia regional en el proceso, por las características y relaciones espaciales: distancia, vecindad, cercanía, accesibilidad etc. (Negrete, 2008: 30)

La Región Centro existe “como una entidad espacial particular, inmersa en una dinámica de desarrollo propio impulsada por la presencia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y por los procesos de reorganización del sistema urbano nacional”. (Negrete, 2008: 30)

2.1.4 Política de industrialización local

La creación de las condiciones materiales para la producción industrial en Querétaro coincidió con los años en que la agricultura era la principal fuente de divisas para la economía nacional, esto en el periodo de 1947-1965 (Serna, 2008: 68).

En el estado de Querétaro en los años cuarenta, específicamente en la ciudad de Querétaro se daban los primeros pasos para incluirlo en el proceso de modernización, impulsado a escala nacional, se caracterizó por tener como principales promotores a agentes locales animados por sus intereses económicos (Miranda, 1991:34 citado en Serna, 2008: 68). El estado era eminentemente agrario, sin una fuerte inversión de capital en las actividades agropecuarias y pesaba mucho el pasado reciente del dominio de las haciendas. Con excepción de las ciudades de Querétaro y San Juan del Río, el resto del territorio era totalmente rural y en cierto grado las relaciones políticas, al estilo de los años posrevolucionarios, eran de manera caciquil y con alguna dosis de violencia (García, 1997 citado en Serna, 2008: 68).

Por su parte, en las formaciones urbanas de San Juan del Río y Querétaro, había una estructura comercial y de servicios que contrastaba con el entorno restante en donde no existía, lo cual situó a estas como los principales centros para esas actividades. La industria manufacturera, no se distinguía por ser de gran escala ni por ser muy numerosa. A partir de los años cuarenta se instalaron en la ciudad de Querétaro algunas empresas de capital transnacional como resultado de esfuerzos proteccionistas realizados en años previos por la administración gubernamental de Agapito Pozo y, en los cincuenta, por Octavio Mondragón. Este último, se dedicó a la creación de infraestructura de manera notable, Miranda la califica como la década de transición industrial (Miranda, 1992: 26; citado en Serna, 2008: 69).

El modelo urbano-industrial para la entidad, se planteo en un contexto de preponderancia agropecuaria, el giro de las primeras empresas que se instalaron fue el de alimentos, con eslabonamientos débiles entre la producción primaria y este ramo. El proyecto industrialización avanzó y adquirió notoriedad en los años

sesenta, promovió fuertes contrastes sociales y económicos, remarcó las diferencias campo-ciudad en torno al equipamiento y la infraestructura en un ámbito y su ausencia en otro, dando lugar a francas desigualdades regionales en el estado. (Serna, 2008: 69)

2.2 El crecimiento urbano de Querétaro

En la década de los sesentas del el siglo XX, al inicios de su gobierno, el Ing. Manuel González de Cosío (1961-1967), perfiló el desarrollo del estado de Querétaro, a la industrialización, orientó sus esfuerzos a reforzar una política de puertas abiertas para el capital foráneo, nacional o extranjero, con una serie de medidas dirigidas a promover la industrialización. Al principio de esa administración para atraer inversiones industriales se brindó toda clase de facilidades, incluso que fueran los inversionistas quienes fijaran las condiciones para su establecimiento (Miranda 2005: 295). La administración federal para atraer empresas al interior del país creo comisiones de fomento industrial y desarrollo económico, y el gobierno local igualmente, creó por decreto al Consejo Económico (CEQ) para atraer empresas al estado, (Miranda 2005: 296).

Para el establecimiento de nuevas empresas industriales en Querétaro, Gobierno del estado y la iniciativa privada hicieron una intensa campaña, pagaron un estudio, con el cual identificaron de la ciudad de Querétaro las ventajas que podían ofrecer al inversionista y los inconvenientes. El estudio observó que la mayor ventaja comparativa era el costo de la mano de obra, inferior al que se pagaba en el Distrito Federal, en la Zona Metropolitana del Valle de México. Y “la vasta población rural constituía una abundante reserva de trabajadores”. Entre otros, la posición geográfica y estratégica a nivel nacional, por la construcción de la carretera corta México- Querétaro y con el ferrocarril, para una distribución de productos del mercado nacional y principalmente hacia la ciudad de México. Querétaro fungiría como centro de distribución de los productos, con relación al Distrito Federal. Una atracción ventajosa para los inversionistas en Querétaro respecto al área de la ciudad de México y a la área metropolitana, por un lado era el precio bajo y la disponibilidad de terrenos, y otra era, el costo en las

construcciones. Por último, un buen clima laboral, [carente de huelgas, que garantizaba la inversión de capital un "excelente historial de las relaciones laborales" en Querétaro y la cooperación de los obreros queretanos para con las empresas]. (Miranda 2005: 296-298)

El gobierno federal, para controlar la asignación de recursos en obras públicas, propuso al estatal, la creación del Consejo de Estudio y Planeación de Obras (CEPO)[12], este consejo tendría como objetivo evitar la duplicidad de servicios entre las dependencias federales y locales en la ejecución de la obra pública, de acuerdo con la estructura del organismo, serían dependencias federales las encargadas de analizar la intervención pública y de ejecutar las obras. "El trasfondo estaba en orientar las inversiones públicas conforme a las necesidades del acondicionamiento industrial de Querétaro" (Miranda 2005: 303). Para el crecimiento urbano-industrial esperado en la ciudad de Querétaro el gobierno estatal tomó una medida para ordenar la expansión, fijó un nuevo perímetro urbano mediante "los planes que sobre industrialización se tienen en marcha". Con el objetivo de hacer operativo el CEPO se dictaron tres ordenamientos para conseguirlo: la Ley núm. 4, la Ley núm. 5 y la Ley núm. 38 (Miranda 2005: 304).

También se creó la Ley de Planeación del Estado de Querétaro y un plano regulador de la ciudad, en este se señalaban las zonas urbanas y rústicas del estado, las zonas industriales, agrícolas, ganaderas y forestales, y las zonas comerciales y de servicios. El plano regulador se encargaría de "encauzar racionalmente y en condiciones salubres de crecimiento de los centros urbanos del estado de Querétaro" (Miranda 2005: 304). La Comisión de Planeación y el plano regulador estructuran el importante cuerpo legal para organizar la ciudad y acondicionarla al desarrollo industrial, también fueron la base legal para que el gobierno del estado expropiara terrenos ejidales que se destinarían para la creación de zonas industriales y ampliar el perímetro urbano en función de las exigencias del desarrollo urbano-industrial. (Miranda 2005: 304-305)

[12]Este estaba integrado por diferentes sectores sociales de Querétaro: "cámara de la industria y de comercio, agricultores, ganaderos, colegios de profesionistas, representantes de las diversas dependencias federales, de los municipios y del gobierno del estado" (Miranda 2005: 303).

2.2.1 Las exenciones fiscales

En Querétaro, así como en todo el país, la política fiscal para la producción manufacturera tuvo tratos preferenciales, no así las actividades, principalmente las agropecuarias. En el ámbito federal, los instrumentos fiscales elaborados para tal fin fueron la Ley de Industrias Nuevas y Necesarias, publicada en 1941[13] y la Regla XIV de la Tarifa del Impuesto General de Importación. (Miranda 2005: 305)

En el ámbito local el instrumento fiscal decretado para atraer empresas fue la Ley núm. 93, dictada en 1951, de Fomento y Protección Fiscal a la Industria, a las Nuevas Construcciones, a las Obras de Regadío y a los Trabajos Forestales. Las empresas quedaron exentas de pago de los impuestos estatales, principalmente predial urbano, en la construcción de edificios de las empresas e ingresos mercantiles correspondientes al estado. Algunas ocasiones, el gobierno estatal, señaló apoyo al inversionista con: precios módicos para la adquisición de terrenos, "apoyo en las negociaciones con las dependencias del gobierno federal y pronta solución de los problemas de tipo laboral que pudieren presentarse". (Miranda 2005: 307)

El gobierno del estado con los diferentes instrumentos fiscales, benefició a determinados grupos económicos, actores industriales y empresas que se avecindaban en Querétaro. Como ICA (Ingenieros Civiles Asociados) con un convenio fiscal celebrado entre los gobiernos del estado decidió en forma de subsidio, la exención total del impuesto predial durante 10 años, a la superficie adquirida por la Unidad Parques Industriales de ICA (Miranda 2005: 304 y 305).

El gobierno del estado exentó del pago de impuesto predial a ICA y a su la Unidad Parques Industriales para proteger la cuantiosa inversión que esta había realizado en compra de terrenos, destinados en su totalidad para usos industriales, para empresas manufactureras. "Con el tiempo, la valorización del suelo por las obras de urbanización, la apertura de calles y la construcción del libramientos y vías de comunicación, encaminaron al consorcio, sin dejar el proyecto de fraccionamientos industriales, a utilizar gran parte de los terrenos

[13] Reformada y corregida en 1946 y 1955 (Miranda 2005: 305).

adquiridos para promover acciones inmobiliarias propias de una ciudad en plena expansión." (Miranda 2005: 309)

2.2.2 Las zonas industriales y los parques industriales

En 1947, al noroeste de la ciudad de Querétaro había surgido una zona industrial en terrenos de la ex hacienda la Era, donde se establecieron las primeras empresas transnacionales: Carnation de México, La Concordia, Kellogg´s de México, Molino El Fénix, Singer Mexicana y Purina. Esta zona contaba con los servicios públicos necesarios para operación especializada. Sin embargo, la especulación de los terrenos aledaños impedía la expansión industrial y dificultó las posibilidades de inversión de las industrias manufactureras instaladas y de otras en interesarse en Querétaro[14]. (Miranda, 2005: 310-311)

El gobierno federal impulsó la creación de nuevas empresas que se dedicaran a sustituir importaciones de bienes intermedios y de capital. Aunque se carecía de un plan general de descentralización industrial, en la aplicación territorial de esa política se hacían continuas recomendaciones para que las industrias de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y las nuevas por asentarse, lo hicieran en la provincia mexicana concentración para evitar la concentración en la ZMCM. (Miranda 2005: 312)

Debido a la influencia de los agentes políticos y económicos interesados en la industrialización de Querétaro, el gobernador González de Cosío quitó obstáculos a los inversionistas en la compra de terrenos para usos industriales, se apoyó en las disposiciones de la Ley de Planeación del Estado y en el plano regulador de la ciudad, promovió ante el Poder Ejecutivo federal la expropiación de terrenos ejidales, primero en la ciudad de Querétaro y posteriormente en la de San Juan del Río, con el objetivo de poner a disposición de los inversionistas terrenos a "precios razonables" y no sujetos a especulación (Miranda 2005: 312).

---

14 Entre los particulares se mencionaba al doctor Gonzalo Mena, "dueño de grandes extensiones de tierra que podían dedicarse como zona industrial" (Miranda, 2005: 311). Una gran parte de estos terrenos fue adquirida por el médico Ignacio Mena a inicio de los años cuarenta. Posteriormente, "sus herederos fueron incorporando la tierra al mercado inmobiliario, especulando con el valor del suelo adquirido" (Martín Larios, 1987; citado en Miranda, 2005: 311).

El plano regulador de la ciudad de Querétaro consideró una zona industrial en su parte noroeste y el Poder Ejecutivo federal expropió terrenos ejidales pertenecientes a los poblados de Carrillo Puerto y San Pablo[15], 308 hectáreas, que gobierno del estado puso a disposición de los inversionistas. Otro ejido expropiado también fue el de Querétaro. Otro ejido expropiado fue el de Querétaro. La política de puertas abiertas para los inversionistas industriales del régimen del ingeniero González de Cosío estimuló el proceso de industrialización en Querétaro. En la aplicación de esa política, González Cosío hizo una alianza con el ingeniero Bernardo Quintana Arrioja, presidente de ICA, misma que fue determinante, pues este "rápidamente movió sus relaciones entre los industriales del valle de México para atraer inversiones e inducir la industrialización de Querétaro". (Miranda, 2005: 312-313).

Un problema fundamental que tenía el área ejidal expropiada era el abastecimiento de gas natural. El gobierno del estado, las empresas establecidas en la zona contigua de Querétaro y el grupo ICA, solicitaron al Presidente de la República Adolfo López Mateos, la instalación de un gasoducto que resolviera el abasto del combustible, para Parques Industriales (fraccionamiento industrial de ICA) así como en las zonas fabriles que promovía el gobierno local. El gobierno federal subsidió con recursos federales la construcción del gasoducto Salamanca-México para que se instalara y suministrara gas industrial en Querétaro. Realizaron para ello la expropiación de terrenos ejidales y la construcción la llevó a cabo Petróleos Mexicanos (PEMEX).También durante el gobierno de Juventino Castro se expropiaron terrenos ejidales del poblado de San Antonio de La Punta, municipio de Querétaro. Pemex en 1971, comenzó la construcción de la nueva planta receptora y distribuidora de diferentes productos. La posición estratégica de esta planta sirvió para un nuevo proyecto posteriormente construido: la Ciudad Industrial Benito Juárez. (Miranda, 2005: 313-314).

[15] Miranda supone que hubo inconformidad por parte de los campesinos expropiados, por lo que el gobierno se vio obligado a reubicarlos en un nuevo ejido. A los 26 campesinos afectados del ejido Carrillo Puerto se les dotó de nuevas parcelas y se les entregó 59 vacas Holstein y tres sementales, borregos Haspshire. Los ejidatarios de San Pablo hicieron gestiones para que con parte de la indemnización obtenida por la expropiación de algunas de sus parcelas, se invirtiera en la perforación de un pozo que apoyara la irrigación del ejido (2005: 313).

En la década de los sesenta, en la zona industrial de Querétaro se instalaron Tremec, Productos Industriales Mecánicos, Máquinas de Proceso Joy, Massey Ferguson, Amerance de México, Reme, Uniroyal y Cardanes, además de otras". (Miranda, 2005: 317).

2.2.3 La ciudad actual (1985-2010)

Los sismos ocurridos en la ciudad de México de 1985, provocaron un éxodo hacia las ciudades cercanas a la capital; una de ellas fue Querétaro. El proceso de urbanización adquirió un ritmo mucho más acelerado, un continuo crecimiento poblacional, proveniente principalmente de la ciudad de México, "la afluencia cada vez mayor de población hizo rebasar la capacidad urbana y llevó a delinear las características de la ciudad contemporánea" (Arvizu, 2005: 265).

La ciudad de Querétaro inició desde finales de la década de los años 60 un proceso de conurbación. Entre 1980 y 1990 la ciudad tuvo una evolución considerable, para 1990 podía considerarse como el centro de una zona metropolitana debido al incremento permanente de la población (Arvizu, 2005: 265) (Véase **Tabla 23**, que refiere a la población de la ciudad y de la zona metropolitana de Querétaro, 1980-2000.

Los gobiernos estatales que transcurrieron a partir de 1985 y hasta 2003, "continuaron el modelo de crecimiento urbano planteado de manera involuntaria e inevitable a partir de la década de los sesenta, determinado por el circuito periférico conformado por las grandes vías de circulación: la autopista México-Querétaro-Celaya, la avenida 5 de febrero y el boulevard Bernardo Quintana" (Arvizu, 2005: 266).

La mancha urbana fue incrementando su crecimiento debido a algunas acciones urbanas emprendidas por estos gobiernos, mismas que estuvieron dirigidas a consolidar este circuito. El proceso de conurbación entre los municipios de Corregidora y El Marqués, y en menor medida Huimilpan, fue reafirmando el proceso de metropolización (Arvizu, 2005: 266).

La ZMQ en el período 1970-2005, en la década de los noventas presentaba el nivel más bajo de incorporación de suelo. En el período 1990-2000, había

disminuido el ritmo de crecimiento de la población, pero es una década de los flujos migratorios provenientes de la Zona Metropolitana del Valle de México, los cuales inician a mediados de los años ochenta que se acentúan. La mancha urbana de Querétaro continua su crecimiento a lo largo de la Carretera Federal No. 57, integrando a las comunidades de Santa Rosa Jáuregui, Montenegro y Juriquilla, debido a que se construyeron nuevos desarrollos habitacionales, e instalación de importantes centros educativos. En el municipio de Corregidora, el crecimiento fue de manera explosiva, proliferaron asentamientos de interés medio y residencial en su mayoría, con articulación de la carretera libre a Celaya, ocupando terrenos que fueron de cultivo, e incorporando al desarrollo urbano algunas zonas con pendientes pronunciadas. El municipio de El Marqués, incorpora la mayor cantidad de suelo a la ZMQ principalmente en la zona de La Cañada. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2009: 67)

La ZMQ en el año 2000 ocupaba una superficie de 10,550.19 ha, la mayoría perteneciente al municipio de Querétaro. Corregidora duplica su extensión y El Marqués el mayor aumento de superficie en comparación con 1990, 88.29 ha y pasó a 626.80 ha. El crecimiento de la ciudad sin un patrón de continuidad, es disperso, existen grandes vacíos urbanos vacantes en espera de adquirir un mayor valor para su edificación, “lo cual tiene un costo social muy alto, pues es el conjunto de la sociedad quien está aumentando el valor del suelo, sin embargo de éste sólo se beneficia a los propietarios”, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro (POZMQ) también indicada (Gobierno del Estado de Querétaro, 2009: 68):

> “Pese a la existencia de estos vacíos se sigue incrementando el área urbana, lo cual a mediano plazo tendrá consecuencias irreversibles, ya que la dotación de infraestructura y equipamiento se vuelve más costosa. Además, hay que recordar que todas las actividades requieren una base física (suelo) y si éste se convierte en un producto caro, consecuentemente lo que se asiente sobre él, también lo será. El caso más palpable es el de la vivienda, por lo que al permitir la especulación del suelo, se está incrementando el precio de las viviendas, por tal motivo, se debe contar con instrumentos que ayuden a disminuir este tipo de prácticas especulativas, mismas que se encuentran intrínsecamente ligadas al crecimiento urbano de la ZMQ”

La ZMQ presenta un crecimiento acelerado, que continua y agudiza los problemas en la ciudad, como la falta de articulación vial. Además, el crecimiento

extensivo de la ciudad disminuye la densidad de población e incrementa la dispersión de la población. La densidad total de la ZMQ, en 1990 fue 52 hab/ha, y para el 2006 de 37 hab/ha. Las comunidades conurbadas presentan la mayor densidad, que va a la baja de 59 hab/ha pasaron a 45 hab/ha. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2009: 68)

Un factor que ha influido en esta expansión de la macha urbana, son los cambios de uso de suelo, en el POZMQ:

> "…son las decisiones personales de sus dirigentes políticos, ya que desde el año 2003 los cambios de uso del suelo se han vuelto recurrentes en los cuatro municipios que integran la ZMQ, lo cual refuerza el modelo extensivo de crecimiento ya que al cambiar el uso a urbanizable aumenta el valor del predio por lo que para conseguir terreno más barato hay que recurrir a predios más lejanos." (Gobierno del Estado de Querétaro, 2009: 68)

En periodo, 2000 al 2006 se autorizaron 313 cambios de uso de suelo, para ZMQ, una superficie total de 4,376.72 ha. El municipio realizó el mayor número de cambios fue Querétaro 75.40 % (2,881.20 ha), El Marqués 8.63 % (1,193.51 ha), Huimilpan 12.78 % (272.79 ha) y Corregidora 3.19 % (29.21 ha).
(Gobierno del Estado de Querétaro, 2009: 70).

2.3 El mercado de vivienda y suelo en Querétaro

En el estudio exploratorio del mercado de suelo para la zona conurbada de la ciudad de Querétaro, elaborado y definido así por Kunz, considera importante que para entrar de lleno al tema de mercado de vivienda y suelo en Querétaro, es necesario identificar el significado que tienen los estudios de mercado de suelo para los diferentes actores sociales en la ciudad, con el fin de contar con una idea general que sirve a cada uno de ellos. Cinco son los actores: el Gobierno, los inversionistas (Principalmente los desarrolladores inmobiliarios), los corredores inmobiliarios, el ciudadano común y el resto de la sociedad que no participa en el mercado.

Esta investigación se centra en los ejidatarios, de acuerdo a la clasificación Kunz, mostrada en la **Tabla 21**, ellos caen dentro del ciudadano común, que viven

en comunidades de la periferia inmediata, no conurbadas, o que no forman parte del tejido urbano contiguo a la mancha urbana principal de la ciudad interior, los cuales son sorprendidos en la expansión urbana mediante la compraventa de suelo ejidal por compradores privados y principalmente por desarrolladores.

Las zonas vacantes que aun no ocupa la mancha urbana, son zonas en transición física y socioeconómica. El que se ocupen depende de las decisiones que tomen diferentes actores sociales que actúan activamente o pasivamente en el proceso de compraventa de suelo en general en la ciudad.

En el mercado inmobiliario Kunz (2011: 23) registró la oferta de suelo en la zona conurbada y la periferia inmediata, donde estimó que era plausible encontrar lotes que podrían utilizarse para vivienda de la ciudad de Querétaro, muestra la situación del mercado entre junio y noviembre del 2009[16]. Registró la oferta abierta de grandes predios con expectativas de ser incorporados para la urbanización. “Abierta” se refiere a que está en el mercado y que es pública; existe un mercado paralelo, que se caracteriza por ser muy cerrado en el que se acuerdan las transacciones entre vendedores de suelo rustico y sin uso del suelo, y que generalmente son ejidatarios que han adquirido el derecho pleno sobre sus parcelas ejidales o que, a raíz de la negociación adquieren dicho derecho, y los habilita legalmente a vender. Los compradores, que generalmente son inversionistas "han desarrollado habilidades en la compra de las propiedades periurbanas y en la obtención de los derechos de desarrollo (uso de suelo) para ser incorporados al crecimiento de la ciudad”. Las grandes propiedades que se ofrecían abiertamente en el mercado, juegan un papel menor en comparación a las operaciones cerradas.

La oferta de suelo en la Zona Conurbada de Querétaro que se ofrece en esos casi 5,000 predios registrados, 57 son mayores a 10,000 m^2 y 25 se ubican entre los 5,000 y los 10,000 m^2, en conjunto 82 lotes representaron 2,401,217 m^2, en total aproximadamente 240 has (Kunz, 2011: 28).

[16] En el estudio, al final todas las ofertas se refirieron al 1 de junio del 2009, (Kunz, 2011: 25) y Kunz registró 4,984 predios individuales, sin considerar los macrolotes que se ofrecen en varios desarrollos (Kunz, 2011: 28).

El estudio identificó una densidad de ocupación bruta en promedio de 56 hab/ha. Sobre macrolotes, reporta una cifra subestimada de 73 hectáreas, para solo 3 desarrollos habitacionales (El Mirador, Cumbres del Lago y El Refugio), que no formaban parte del universo estudiado. Otra oferta de macrolotes no contabilizada, fueron Santa Fé en Juriquilla. Tampoco el estudio contempla a Zibatá, que es el emprendimiento más extenso, en donde se pretenden desarrollar más de 1,500 hectáreas que albergaran alrededor de 44 mil viviendas (Kunz, 2011: 28).

Estos desarrollo habitacionales anteriormente enlistados por Kunz, que no formaron parte de su universo de estudio, son proyectos de Desarrollos Residenciales Turísticos (DRT), su ubicación respecto a la ciudad de Querétaro: al Este El Mirador y Zibatá al Noreste, ambos ubicados en el municipio de El Marqués. Por último, Cumbres del Lago y El Refugio, Santa Fé en Juriquilla, todos al noroeste, en el municipio de Querétaro.

Zibatá es de interés para esta investigación, en relación a la zona metropolitana porque el emprendimiento se localiza en la periferia no contigua a la mancha urbana de la ciudad interior, de la Ciudad de Querétaro en la ZMQ, y cercano a las comunidades rurales, Santa Cruz (municipio El Marqués) y El Pozo (municipio de Querétaro).

Un dato relevante que reporta el Consejo Nacional de Población CONAPO, de 2010 a 2020 sobre la población de la ZMQ, es que en ese periodo se incrementará en 208,404 habitantes (CONAPO s/f citado en Kunz, 2011: 29), esto significa una necesidad futura de 47,374 viviendas incluidos todos los niveles sociales de población. Sin embargo, Kunz afirma que “es bien conocido que los mayores rezagos habitacionales y los mayores incrementos en la necesidad de vivienda se dan para los grupos más pobres de la población, que por sí mismos son más numerosos”. Asimismo también considera que existe una sobreoferta considerable de suelo y de viviendas. (2011: 29)

El estudio de Kunz, detecta pero no analiza, un dato importante para esta investigación, y es que existe un mercado de grandes extensiones de suelo donde no se negocia de manera abierta, negociaciones directas entre los propietarios,

casi siempre ejidatarios que han obtenido el dominio pleno o en el proceso de negociación lo adquieren, y los compradores, que son grandes desarrolladores inmobiliarios o participan en sociedades para el desarrollo inmobiliario aportando el suelo. Dicho estudio aclara que en las periferias de la Zona Conurbada de Querétaro este tipo de negociaciones fluctuaban hace unos 8 o 10 años entre los 3 y los 10 pesos por m2, pero que al extenderse reportan precios de hasta $30/m^2. Son transacciones de cientos de hectáreas en zonas en donde era necesario obtener los cambios de uso de suelo, construir vialidades y libramientos para darles accesibilidad y habilitarlas con servicios (Kunz, 2011: 31). Lo anterior pone de manifiesto en alguna medida, el tiempo de antelación en que se llevan a cabo las compraventas los predios para los desarrollo inmobiliarios en la zona conurbada de la ciudad de Querétaro entre los ejidatarios y el desarrollador en este caso. Por ejemplo, para Zibatá, en el municipio Marqués, se tiene noticias que antes que se resolviera el conflicto entre posesionarios y ejidatarios del ejido Santa Cruz, y se conformarán los dos nuevos ejidos Las Cruces y Monte Hermoso en el 2003, ya habían comenzado acercamientos del desarrollador con los ejidatarios, a través dos servidores públicos del gobierno estatal, y para el 2009 inicia la promoción formal del proyecto Zibatá para venta.

Respecto a los predios mayores a los 5,000 m2, dicho estudio menciona que territorialmente su distribución en la lógica natural sería que la mayoría de ellos se ubicaran en las periferias urbanas, debido a que existe una menor presión del mercado para su utilización, mientras que en la periferia, al haber una menor necesidad de espacio, es más factible mantener grandes superficies baldías, sin embargo, indican que esto no es del todo así, ya que una proporción importante de la oferta de la ciudad interior se trata de predios grandes; además, la mayor parte de los propiedades de este rango están en la periferia cercana, en zonas propiamente urbanas y no en la periferia más rural, como se supondría. Aclara que éste fenómeno se explica debido a la especulación con el suelo urbano. Porque según el observatorio Urbano Metropolitano ha reportado que hay aproximadamente 1,082 has, de baldíos urbanos solo en la ciudad interior del municipio de Querétaro (Kunz 2009: 52, citado en Kunz, 2011: 31). Otro rubro no

detectado es el que no está disponible para el mercado y por eso no es detectado, y se debe a que se sigue reteniendo una parte del suelo. (Kunz, 2011: 31)

"La oferta de suelo se describe como producto de la especulación no por su número, sino por el tamaño de los predios". De a cuerdo a la distribución en el territorio destaca una concentración hacia el suroeste de grandes propiedades en el mercado, "todas ellas mayores a los 30,000 m^2, en particular en El Pueblito, quizá derivada de su antiguo perfil rural, que lleva a retener la propiedad por diferentes razones, pero en este caso juega un papel importante la cultura patrimonialista del campo mexicano, que solo se ve vencida por los atractivos precios que obtienen cuando se ven alcanzados por el crecimiento de las ciudades". (Kunz, 2011: 32)

2.3.1 Comportamiento global del mercado

De acuerdo a las 4,902 ofertas detectadas y dentro de los resultados del estudio exploratorio, así definido por Kunz, (2011: 32), fueron amplios los rangos en los que se mueve el mercado del suelo en la Zona Conurbada de Querétaro, estos son: 1) predios con superficie de tamaños que van desde los 80 hasta los 5,000 m^2; y 2) de precios totales y unitarios que van desde los $15,000 a los $18,000,000 de pesos para los primeros, y $75 a los $5,612/$m^2$ para los últimos (véase cuadro 4). Estos son en los rangos en los que se mueve el mercado del suelo en la zona conurbada de Querétaro.

La oferta principalmente está dirigida al sector habitacional que representa casi el 100%. En contraste, son insignificantes las ofertas para industria, servicios y comercio. Los predios para vivienda de nivel medio concentra el 60% del total de la oferta. "Existe una certeza y es que la demanda del suelo para vivienda no tiene esa distribución, por el contrario, la mayor estaría concentrada en los grupos de menores ingresos para los que no existe virtualmente oferta". En el mercado se detectó que el 60% de los predios ofertados, caían en su mayoría en clasificación como nivel medio, lotes entre los 110 y los 230 m^2. La oferta registró valores unitarios alrededor de los $1,600/$m^2$, para nada económicos. En contraste el estudio afirma que la demanda de menores ingresos, no se está cubriendo y es

donde existe una mayor necesidad, y esto se debe a la lógica del negocio inmobiliario, sin embargo, también el estudio resalta que "su inexistencia en la acción pública no tiene justificación". En el mercado constantemente aparecen grandes fraccionamientos con ofertas de suelo para el sector del nivel medio (Véase **Tabla 22**). (Kunz, 2011: 32)

La distribución territorial de la oferta de la ciudad se concentra principalmente un 50% al Este, una cuarta parte al Noroeste y una sexta parte al Oeste en territorios definidos. En el contexto de la crisis económica, hubo una absorción[17] del 40%, aunque las ventas no dejaron de existir pues una considerable proporción de las compras fueron de naturaleza financiera, es decir, se compra suelo como una forma de inversión, principalmente en momentos en que los instrumentos convencionales de inversión eran poco atractivos. (Kunz, 2011: 33)

Dentro de las principales problemáticas que reporta el estudio sobre el mercado son:

En algunos segmentos del mercado es claro que existe un problema de sobre oferta que puede llegar a agudizarse por la gran cantidad de nuevos desarrollos que siguen acumulando unidades para venta y que, incluso, puede convertirse en un problema en la medida que "la absorción se empiece a contraer, lo que será un hecho, la duda es cuando". (Kunz, 2011: 71)

Los agentes privados, independientemente de las prácticas en que han incurrido algunos de ellos, han logrado una buena dotación de suelo para las clases medias, medias altas y altas, pero no han tenido los incentivos para atender a los grupos pobres. De hecho, se observó una fuerte elasticidad de la demanda como consecuencia del aumento de precio (tamaño) en los lotes chicos, esto es, a un pequeño aumento de los precios la demanda efectiva inmediatamente baja. Lo anterior demuestra que la oferta de los agentes privados está en el límite de lo que se puede colocar en condiciones de mercado, lo que a su vez explica su comportamiento (lógico en términos comerciales). (Kunz, 2011: 71)

[17] "…la probabilidad de que una oferta de cierto tipo sea vendida en un determinado tiempo", (Kunz, 2011: 26).

El estudio en sus resultado encontró fuertes desequilibrios en la dotación, con segmentos sobre ofertados: de los medios a los de lujo, y otros sin atención: los pobres. Estas familias no son una minoría y hoy por hoy, siguen dependiendo del mercado informal, o bien, solucionan su necesidad de alojamiento en el hacinamiento con familiares o, lo que es hasta ahora la peor solución, en el hacinamiento de la propia familia en las indignas, indecorosas y mal localizadas viviendas producto de la actual política nacional en la materia.
(Kunz, 2011: 71)

En este sentido, será ineficaz la acertada política del gobierno del estado de Querétaro de combatir los asentamientos irregulares. Para tener un buen resultado se requiere de una alternativa inteligente y amplia de política pública que permita el acceso legal al suelo a los pobres de Querétaro. Si no se construye la alternativa y se insiste en combatir la irregularidad solo desde la perspectiva penal, lo cual ciertamente es parte de la labor, se deja sin opciones reales a estas familias y se fracasarán en la meta de eliminar la irregularidad, y lo que es peor, se puede dar lugar a la lógica más perversa que en la búsqueda de evadir las responsabilidades judiciales creen mecanismos de elusión o de presión política que hagan más difícil su combate y generen efectos aún más nocivos. (Kunz, 2011: 72)

3 Relaciones entre el campo y la ciudad en Querétaro

3.1 Expansión urbana

La expansión del área urbana de la Ciudad de Querétaro, inició en la década de los sesenta, en un tipo de urbanización diferenciado, a expensas del suelo de uso agrícola, sobre dos clases de propiedad, en ejido y propiedad privada. En el ejido hubo invasiones y expropiaciones por el gobierno. En los ejidos "invadidos" se edificaron colonias populares de autoconstrucción. En los ejidos que expropió el gobierno, construyeron viviendas de interés social y zonas industriales. En las propiedades privadas los fraccionadores fueron quienes construyeron viviendas para los sectores medios y altos de la población. La población inmigrante hasta los años ochenta principalmente se ubicó en el municipio de Querétaro debido a las condiciones y ventajas comparativas que este municipio ofrecía. Posterior a esta década, este patrón comenzó a modificarse y se amplió hacia los municipios conurbados de Corregidora, Pedro Escobedo y El Marqués, además de otros municipios no contiguos a Querétaro como fue San Juan del Río y Tequisquiapan. (Icazuriaga y Osorio, 2001: 23)

En este proceso de expansión urbana, se conurbaron terrenos de uso agrícola y antiguos pueblos como fueron Santa María Magdalena, San Antonio La Punta, Carrillo Puerto, y las cabeceras municipales de Villa Corregidora: El Pueblito, y El Marqués: La Cañada. Además, otros poblados como Tlacote o Santa Rosa Jáuregui, no por una continuidad espacial urbanizada, sino de manera funcional también se integraron. De acuerdo con Delgado:

> "la conurbación de poblados es el arquetipo clásico de la metropolización y muchas veces se toma como sinónimo de ella, aunque sólo sea uno de sus cambios territoriales. Mediante la conurbación se hace más compleja la estructura tradicional de la ciudad: los antiguos poblados, por lo general rurales, se vuelven pronto nuevos subcentros y aparecen otros problemas que refuerzan la dinámica metropolitana, por ejemplo el transporte. Así, la conurbación puede ser entendida como la articulación socioespacial derivada de la aparición de nuevas actividades urbanas en los pueblos conurbados y de la destrucción de la economía precedente, casi siempre agrícola. A partir de entonces se verifica un crecimiento indiscriminado (no anárquico ni espontáneo) que lo mismo responde a la necesidad de alojamiento". (1998: 115-124, citado en Icazuriaga y Osorio, 2001: 23)

Por otro lado, a mediados de la década de los ochenta, el corredor industrial Querétaro-San Juan del Río se definió como una zona integrada económicamente; comprendiendo las cabeceras de los municipios en mención y los de Tequisquiapan, El Marqués, Pedro Escobedo y Corregidora. Dentro de la planeación federal, esta zona es considerada prioritaria para el desarrollo industrial (Garza, 1985 citado en Icazuriaga y Osorio, 2001: 25).

3.2 Ejidos y comunidades ante la expansión urbana en Querétaro

Icazuriaga y Osorio, sobre el proceso de metropolización de la ciudad de Querétaro, refieren que se ha ido creando una diferenciación espacial del conjunto de la zona metropolitana: 1) aparecen nuevos subcentros como los conformados por las plazas comerciales, 2) se refuerza el centro histórico como un lugar central asociado al ocio y al turismo por ser "patrimonio de la humanidad", 3) se va consolidando una *ciudad interior*, y 4) los que antes eran pueblos rurales se integran al conjunto metropolitano.

Del análisis que realizan en Santa Rosa Jauregui Icazuriaga y Osorio, comentan que la expansión urbana, del territorio santarrosense, ubicado en antiguamente en la periferia rural, "ha sido integrado funcionalmente a la zona metropolitana mediante la instalación de parques industriales, y representa, además, una importante reserva territorial para la creación de fraccionamientos residenciales". Dentro de la metropolización de la ciudad de Querétaro se presenta el proceso de urbanización de Santa Rosa Jáuregui y se transforma la relación de dicha sociedad con su territorio. De acuerdo con Remy y Voyé (1976), la urbanización implica cambios espaciales, culturales y en el sistema de la personalidad, los cuales son dimensiones del modelo conceptual de la urbanización como modo de vida. De este modelo tomaron dos de las lógicas de la urbanización: 1) la espacial, que entre otros elementos, se relaciona con la movilidad, y 2) la sociocultural, vinculada con el consumo. Dese el punto de vista de estos autores, espacialmente la urbanización implica la aparición de un nuevo tipo de espacio, debido a que la forma en que se ocupa el suelo se realiza conforme a patrones de concentración y especialización, a lo que se suma el

aumento en las posibilidades de movilidad que resultan de la modificación en las condiciones de transporte de bienes y personas. (2001: 22)

En esta investigación, las dos zonas de estudio, los municipios El Marqués y San Juan del Río, muestran esta forma de expansión urbana el primero inmenso en la ZMQ y el segundo por la influencia de esta. Un proceso de urbanización que transforma la relación de la sociedad con su territorio, que implica cambios espaciales, culturales y el sistema de personalidad, dimensión de la urbanización como modo de vida. La industrialización en ambos municipios en su territorio genera subcentros de población diferenciados, cada uno en su lógica local.

El municipio de El Marqués, ha sido la siguiente opción territorial del desarrollo urbano industrial principalmente en el siglo pasado de la ciudad de Querétaro, e industrial y habitacional de la ZMQ en esta primera década del siglo XXI, después del agotamiento de áreas en los municipios de Querétaro y Corregidora.

Por otro lado, el municipio de San Juan del Río, a finales esta década del siglo XXI, presenta al norte de la ciudad, un nuevo subcentro urbano, generado a partir de una inversión privada, un desarrollo habitacional para vivienda de interés social mayormente y para el segmento medio.

En el municipio El Marqués, el desarrollo Zibatá, de inversión privada, fue planeado desde su génesis para funcionar como un subcentro urbano, concentrador de varios usos, habitacional, comercial y servicios, de utilidad al residente o comprador del lote de clase media. Para el desarrollador, los trabajadores de la zona del Aeropuerto Internacional de Querétaro, son el mercado potencial. Otro subcentro urbano de orden regional y concentrador de usos industrial, habitacional, comercial, equipamiento, turístico hotelero y servicios, por los tiempos de desplazamiento entre 15 y 20 minutos en relación a su desarrollo.

Precisamente, este subcentro urbano de orden regional, guarda en sus antecedentes una de las negociaciones por la tierra más insólitas en la entidad, relacionada con suelo ejidal, en la que confluyeron varios actores, entre ellos 88 ejidatarios de los ejidos de los municipios de Colón y El Marqués, Viborillas

ubicado en el primero, y Navajas y Coyotillos en el segundo, y es que el problema no es el fin, sino la forma en cómo se desarrollo este proyecto ambicioso, a partir de una política pública, al implementarse el plan desarrollo urbano Galeras Navajas, en la que los involucrados son los gobiernos estatal y municipales, en las que estuvieron inmersas 18 comunidades pertenecientes a ambos municipios El proyecto del aeropuerto, requirió la expropiación de ejidos, del El Marqués, Navajas y Viborillas. "De acuerdo al plano del proyecto la expropiación incluiría la afectación de 32 ejidatarios de Coyotillos, 30 de Viborillas y 26 ejidatarios de Navajas, en total 88 ejidatarios" (González, 2009: 117).

En este proceso participaron diferentes actores:

> "Las negociaciones entre Gobierno del Estado y los ejidatarios iniciaron al nombrarse como representantes al Sr. Manuel Santana García, Delegado de la Reforma Agraria y Director Agrario de Concertación de Gobierno del Estado de Querétaro y el Ing. Leopoldo Bárcenas como Asesor por parte de la Confederación Nacional Campesina (C. N. C.) y representantes legales de los ejidatarios de las comunidades de Navajas y Coyotillos, municipio de El Marqués y Viborillas, municipio de Colón, Qro. Así como con los Comisariados Ejidales de las tres comunidades afectadas (Revista Tribuna Universitaria, Febrero 2001, citada en (González, 2009: 116).

El negociador nombrado por parte de Gobierno del Estado, fue constantemente cuestionado por su cargo público, de acuerdo la Ley Estatal de responsabilidad de los Servidores Públicos, se convertía en Juez y Parte. (González, 2009: 117).

Se realizó un avalúo con costos superiores a los marcados en la negociación en el Estado de México, con algunos beneficios extraordinarios como: concesiones de taxis y microbuses, permisos para venta de alcohol. Pero la solicitud del Comisariado Ejidal de Navajas fue que a los ejidatarios afectados los emplearan con trabajo seguro, con la utilización de materiales y camiones materialistas, elaboraron un listado de peticiones para el Gobernador. (González, 2009: 117).

Para la construcción del aeropuerto se expropiaron 240 ha, 31 parcelas del ejido Navajas y se elaboró un convenio para cerras las ventas, firmado por gobierno del Estado, el municipio de El Marques y el Ejido de Navajas, y se

estableció un compromiso de colaboración entre las partes, “a fin de realizar obras con el propósito de impulsar la planeación urbana y la infraestructura para el desarrollo”, donde el Gobierno y el Municipio se comprometían a la aportación de recursos hasta por la cantidad de $1,777,000.00 (un millón setecientos setenta y siete mil pesos 00/100mn) y $700,000.00 (setecientos mil pesos 00/100mn), respectivamente,…” para la realización de diferentes obras. Además, gobierno del estado se comprometía a realizar las acciones. Los gobiernos estatal y municipal se comprometieron a concluir las obras en los doce meses siguientes a la firma del documento. Según la Antropóloga, los acuerdos no fueron cumplidos y provocó que se inconformaran los ejidatarios. (González, 2009: 118-136).

Es relevante, esta investigación porque muestra la negociación entre varios actores sociales y el incumplimiento de un convenio con los ejidatarios, que afectó en general a la comunidad de Navajas. A esto se aúna, que a pesar de que la autoridad genere instrumentos de planeación urbana, en la realidad las comunidades se van quedando rezagadas, al margen de los proyectos estratégicos cercanos. Este caso es un ejemplo de la política urbana, de los cambios del suelo y sus implicaciones con la ciudadanía:

> “…es necesario mencionar que la aplicación de políticas y proyectos de desarrollo se ha caracterizado por una falta de interés de la dinámica social de los grupos y comunidades que se encentran en los territorios en donde se aplican dichos proyectos por una parte, y por otra, se trata de proyectos de carácter parcial que infieren sobre intereses particulares y que en muchas ocasiones chocan o se enfrentan y contraponen a otros proyectos tanto de carácter gubernamental como particular…”. (González, 2009: 136).

3.3 El Caso de Santa Cruz en municipio El Marqués

Anteriormente Santa Cruz, se conocía con el nombre de Santa Cruz forrajes, debido a que en los alrededores de la comunidad se sembraba alfalfa.

3.3.1 Ubicación

Santa Cruz es una comunidad que se encuentra en la zona norte del municipio El Marqués, uno de los cuatro municipios que junto con Querétaro, Corregidora y Huimilpan conforman la Zona Metropolita de Querétaro (Véanse Planos D-1 y D-2; Foto 4, Foto 7 y Foto 8). El municipio de El Marqués tiene una superficie de 74,598.2574 ha (Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio El Marqués, Qro., 2010), colinda al norte con el Estado de Guanajuato; al este con el municipio de Colón; al sur con los municipios de Pedro Escobedo y Huimilpan; al oeste con el municipio de Querétaro.

Dicha comunidad se ubica a 11 km, al noroeste de “La Cañada”, cabecera municipal de El Marqués; y a 16 km al noreste del centro de la Ciudad de Querétaro, ambas distancias en puntos equidistantes. Administrativamente pertenece a la Delegación Chichimequillas. Entre la Delegación de Chichimequillas y el Aeropuerto Internacional de Querétaro existen 22 km de distancia, al sureste de la comunidad. El poblado se asienta en una fracción de la zona urbana correspondiente al ejido Santa Cruz y otra parte de la zona urbana al ejido San José el Alto. Entre Santa Cruz y Zibatá el desarrollo inmobiliario más grande ala ZMQ, aproximadamente se encuentra a 5.5 km al sur de la localidad.

3.3.2 Medio físico natural

Santa Cruz se encuentra a 20º 42´49´´de latitud norte, a 100º 18´ 13´´ de longitud oeste y con una altitud 1940 metros sobre el nivel del mar (INEGI, 2010).

Orografía

Santa Cruz corresponde a la microregión Amazcala, se caracteriza por ser predominantemente plana, el principal uso de suelo es la agricultura de riego y en menor medida de temporal; las zonas de lomeríos son pequeñas áreas que se ubican hacia el sur suroeste de la comunidad de Amazcala (Municipio de El Marqués, s/f: 12), entre los lomeríos destacan el “Cerro del Picacho” como lo conocen los lugareños localmente, y una elevación menor cercana al sur de la comunidad conocida como el cerro de La Santa Cruz. Otras elevaciones principales visibles desde Santa Cruz son: al noroeste Cerro Mitla y Cerro El Carpio; al norte Mesa Alta; al noreste Mesa del Calvario y Cerro La Cruz; y al este Cerro Blanco (INEGI, 2004) (Véase **Tabla 1**).

Fisiografía

Santa Cruz se encuentra en la provincia fisiográfica X, en la subprovincia llanuras y sierras de Querétaro e Hidalgo, en el sistema de topoformas 102 (INEGI, 2004). “La subprovincia llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo se extienden desde el oeste de la ciudad de Querétaro hasta la ciudad de Pachuca Hidalgo, en su recorrido presenta un corredor de lomeríos bajos y llanuras. Los sistemas montañosos, lomeríos bajos y llanuras casi todos ellos son de origen volcánico que exceden los 2000 msnm, en esta dominan las serranías bajas con rocas lávicas basálticas, pero se tiene una gran extensión de aluviones antiguos” (Municipio de El Marqués, s/f: 12).

Clima

El clima predominante en el municipio, y que se presenta en la zona de influencia de la comunidad Santa Cruz es de tipo Bs1 hw(w) seco, el menos seco de los climas secos, con temperatura media anual superior a los 18° C y con un régimen de lluvias en verano, mayo-septiembre (Municipio de El Marqués, s/f: I-35).

Hidrografía

Casi la totalidad del municipio El Marqués se ubica en la región hidrológica RH12, en la subcuenca R. Apaseo. La comunidad Santa Cruz en su parte norte es atravesada por la corriente de agua tributaria (Chichimequillas), que desemboca en el Río Querétaro en su porción del Pinal del Zamorano (INEGI, 2004).

3.3.3 Vialidad y transporte

Vialidades

La vía de penetración de Santa Cruz, conecta con la carretera estatal 500 (Véase Foto 3), principal vía del municipio El Marqués, esta atraviesa, estructura y comunica, el sureste con el noroeste del mismo, uniendo en dos puntos diferentes a la carretera federal 57, de orden regional.

El libramiento de cuota de la carretera federal 57, conecta y cruza donde la caseta de cobro, por el carril de incorporación a la carretera estatal 540. La carretera estatal 540, es el acceso oeste del municipio que comunica el Municipio de Querétaro.

La carretera estatal 200, atraviesa al municipio El Marqués en su parte central, comunica a la Ciudad de Querétaro con el municipio de Tequisquiapan pasando por La Cañada (Cabecera Municipal de El Marqués), la cual hace intersección con la carretera estatal 500.

Otras dos vías de reciente creación, son el Anillo Vial II Fray Junípero Serra con origen en la carretera federal 57 que enlaza con la vía Bernardo Quintana, y la segunda, Circuito Universidades, que conecta con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

Como infraestructura importante en la región al norte de Santa Cruz, paralela a la carretera estatal 500, se localiza la vía férrea Nuevo Laredo - El Ahorcado.

Transporte

Las modalidades de transporte que hace uso la población de Santa Cruz, son el transporte público, el automóvil particular, el servicio de taxi formal e informal, la bicicleta y a pie.

El transporte público suburbano lo oferta la empresa Flecha Azul. Los camiones entran al centro de la comunidad y realizan dos recorridos diferentes, con destino final en la ciudad de Querétaro. Uno por la carretera estatal 540, y pasa por C.E.R.E.S.O.; la segunda ruta, utiliza la carretera estatal 200.

Actualmente, el servicio de transporte público[18] es irregular, es decir, no es seguro que pase cada 30 o 45 minutos. Una alternativa para la gente es el servicio de taxi, tanto de los legales como de los llamados “piratas”.

La población que no cuenta con un vehículo, camina a lugares cercanos como el “crucero” (entronque de la vía de penetración de Santa Cruz con la carretera estatal 500), para obtener el servicio de transporte público suburbano. Otros utilizan las bicicletas para ir a comunidades cercanas como Dolores y Amazcala, entre otras. Con la introducción del servicio de transporte público esto ha disminuido.

Algunos habitantes de Santa Cruz consideran que el servicio se volvió irregular, a partir de las ventas de tierra que hicieron los ejidatarios a los de “Zibatá”, porque lo primero que los ejidatarios hicieron, fue comprar un vehículo, lo que provocó una disminución en la demanda del servicio, hasta el punto de que la concesionaria que oferta el servicio a la comunidad, haya pensado en esas fechas dejar de ofrecerlo[19].

Es evidente, observar una gran cantidad de vehículos particulares en Santa Cruz, entre ellos, una mayoría de camionetas de modelos recientes, algunas lujosas como las “lobo”. Muchos de los vehículos pertenecen a los ejidatarios, de los cuatro ejidos existentes en la comunidad. Muchos de estos fueron comprados con el dinero que les pagaron por la compra-venta de tierra ejidal hecha a principios de siglo XXI.

---

[18] La tarifa del transporte con destino a la cabecera municipal, La Cañada, es de $17.00 pesos y a la ciudad de Querétaro de $8.50 pesos, los tiempos de traslado son entre 25 y 45 minutos, respectivamente.

[19] Hijas de ejidatarios del ejido Las Cruces: mujer de 39 años y mujer de 29 años, (2011). ambas personas, a bien, no recordaron cuando sucedió esto, pero creen que paso aproximadamente hace tres años.

Existen movimientos pendulares de la población de Santa Cruz. Estos se realizan principalmente a los sitios de empleo, como son las zonas industriales al oeste, en el Parque Industrial Querétaro, en el municipio de Querétaro y otros ubicados en el municipio El Marqués, como el Parque Industrial O´donell, Parque Industrial El Tepeyac, etcétera. Al norte de la comunidad y a lo largo de la carretera estatal 500, en las agroindustrias. Otras personas se emplean en el sector servicios en la ciudad de Querétaro, o en la administración pública en la cabecera municipal o la delegación Chichimequillas en la comunidad del mismo nombre.

Las personas se desplazan a Chichimequillas (Delegación de Chichimequillas a la que pertenecen), para acceder a la escuela de nivel medio superior o básico y al servicio médico. A la cabecera municipal “La Cañada”, históricamente acuden a realizar trámites administrativos, “arreglar papeles” como ellos dicen y pagar el predial. Muy pocas veces se trasladan a la ciudad de Querétaro a dependencias estatales o federales, para realizar trámites. Es más común que la gente de Santa Cruz, se desplace a “Querétaro” (Ciudad de Querétaro), a realizar algunas compras especializadas, como comprar muebles para el hogar o piezas para sus tractores o vehículos particulares, obtener servicio de salud, y el servicio bancario. Éste último servicio muy requerido en la primera década del siglo XXI, por parte de los ejidatarios por la compra-venta de sus tierras ejidales.

Es necesario, resaltar que, en muy pocos casos, la gente joven sale a obtener el servicio de educación medio superior o superior, la gran mayoría se queda en un nivel educativo básico.

Es muy común que la población de Santa Cruz, salga a comunidades cercanas a visitar a familiares y amigos, en Amazcala, San Vicente Ferrer, Dolores, San Rafael, Chichimequillas, entre otras.

Algunas personas o familias salen a la Ciudad de México, a visitar familiares o para obtener servicios de salud especializados. Esto se debe principalmente, a que antes de los años noventa del siglo pasado, familias, familiares o ellos mismos salieron a trabajar a la ciudad de México. Unos

regresaron a comunidad, otros desde ese entonces cambiaron totalmente su residencia y se quedaron allá. Para desplazarse utilizan el servicio foráneo o sus propios vehículos.

Los ejidatarios y autoridades ejidales a veces tienen la necesidad de desplazarse a la ciudad de Querétaro, para realizar trámites ante alguna dependencia de gobierno o alguna institución.

Los ejidatarios y las autoridades ejidales actualmente acuden en pocas ocasiones a la ciudad de Querétaro, al Registro Agrario Nacional (RAN), principalmente para realizar trámites relacionados con el cambio de sucesor, cuando fallece el ejidatario titular. A la Procuraduría Agraria[20] (PA) y/o al Tribunal Agrario.

3.3.4 Aspectos Socioeconómicos

Demografía

De acuerdo al último censo de población realizado por el INEGI en el año 2010, Santa Cruz cuenta con un total de 4053 habitantes. En la zona más vieja y consolidada del asentamiento humano (pueblo) se concentra 3902 hab. El crecimiento de la población de la comunidad, se ha presentado en dos direcciones, en la Sección Sur (115 hab.) y la Sección Poniente (36 hab.); la sumatoria de estos tres, representa el 3,48 %, de la población municipal (11,6458 hab.) (Véase). En la comunidad, el 49,52 % son hombres y el 50,48 % son mujeres. Como referencia, al sur y en el poniente, se ubican las tierras que vendieron y es donde se realizan los desarrollos inmobiliarios.

Población Ocupada y Desocupada

Los porcentajes de la población ocupada para los años 1990, 2000 y 2010, de acuerdo al INEGI, han ido en aumento: 22.01, 25.26 y 30.59 %, en las diferentes décadas respectivamente, patrón similar ascendente al de la cabecera municipal, el municipio, la ZMQ y la entidad; pero, en un menor porcentaje comparado con éstos niveles (ver Cuadros 6 y 7 y Gráficas 1 y 2).

[20] Los visitadores agrarios de la PA (Procuraduría Agraria), ofrecen el servicio en la Unión de Ejidos “Graciano Sánchez” o en sus comunidades, y en las oficinas de Desarrollo Agropecuario Municipal, esto evita que los ejidatarios se desplacen a las oficinas en la ciudad de Querétaro.

Según INEGI, en 2010, en Santa Cruz la participación de la población ocupada el mayor porcentaje corresponde a los hombres con un 76.05 %, en contraste, 23.95 % las mujeres. Como referencia, El Marqués y Huimilpan, municipios con mayor población rural en la ZMQ, ambos se caracterizan por presentar esta misma dinámica; y si se compara respecto a la cabecera municipal y la entidad pasa lo mismo (ver Cuadros 6 y 7).

La población desocupada representa el 4.52 %, mayor porcentaje que en la cabecera municipal y el municipio, 2.33 y 2.31 %; en la ZMQ y en la entidad, 2.15 y 2.25 % respectivamente. La mayor cantidad de población desocupada de la ZMQ, se encuentran en los municipios con una concentración mayor de población rural, como ya referimos anteriormente, El Marqués y Huimilpan (ver Cuadros 8 y 9, y Gráficas 3 y 4). La mayor población ocupada corresponde a los varones, también así para la desocupación, 90.71 %, mayor cantidad que en la cabecera municipal, el municipio, la ZMQ, y la entidad; pero menor que el municipio de Huimilpan, donde los hombres representan el más alto porcentaje de la ZMQ con un 94,37 %, el resto corresponde a las mujeres.

Si se relaciona lo anteriormente expuesto con la zona de estudio, llama la atención que, dos de los comisariados ejidales entrevistados, de los ejidos, Las Cruces y Santa Cruz, dijeron no tener trabajo en ese momento, 3 años en esa situación, porque no encontraban empleo en la construcción, las esposas trabajaban y/o los hijos también apoyaban en los gastos familiares.

Otro casos, fue un ejidatario del ejido Las Cruces, contesto que no tenia empleo. Pero en el momento de la entrevista estaba atendiendo su pequeña miscelánea, que generalmente atiende su esposa, más tarde saco un puesto de tacos frente de su casa, que aclaró él solo un trabajador de medio tiempo, que el dueño era una persona de la tercera edad de la ciudad de Querétaro. Aclaro que eso no era un trabajo, que el único que trabajaba en su familia era su hijo de 18 años, obrero de una de las empresas del Parque Industrial O´donell, ubicado en el mismo municipio de El Marqués.

Cabe hacer una reflexión, los ejidatarios demerita algunos empleos. En los dos de los casos antes mencionados, sembraban cada año la tierra y no lo

mencionaron. Además sus pequeños negocios y los medios empleos no los valoran.

Es necesario resaltar, que en las familias, el hombre es el que realiza la mayor cantidad de las actividades pesadas en el campo, la esposa y cada vez menos los hijos apoyan en las actividades agrícolas, por dos razones, una porque los mandan a la escuela y esa es la actividad prioritaria para los padres, otra es, porque los jóvenes prefieren trabajar en la industria o como albañiles, algunos en los comercios o servicios de la ciudad de Querétaro.

Actividades Económicas y Empleo

En Santa Cruz, de acuerdo al INEGI, en 1990 el mayor porcentaje de la población ocupada se encontraba en el sector primario (46.46 %), le siguieron el secundario (32.50 %), y el terciario (17.29 %). Para esa mismo año, en el municipio El Marqués predominaba el sector secundario (41.75 %), que desplazaba al sector primario (31.63 %), y con un ascenso del sector terciario (24.40 %). Este mismo patrón del municipio, se presenta en la cabecera municipal La Cañada, la población estaba concentrada en dos sectores el secundario (53.78 %) y el terciario (40.97 %), con un mínimo porcentaje en el sector primario (2.27 %).

En el 2000, la población ocupada de Santa Cruz, presentó un cambio radical en los sectores, incrementaron el secundario (36.02 %) y el terciario (30.69 %), este último desplazando al primario (28.48 %). El municipio continúo con el mismo patrón de 1990, incrementando el sector secundario (42.30 %), y el sector terciario (34.23 %); y disminuyendo cada vez más las actividades del sector primario (18.57 %).

Desde 1990, la entidad, la ZMQ, y el municipio de Querétaro, la población ocupada presentaba se concentra en el sector terciario, con una baja considerable en el sector primario. En el 2000, también se integró a la misma lógica de la cabecera municipal de El Marqués y el municipio de Corregidora. Para el 2010, igualmente el municipio de Huimilpan, aumento la población en el sector terciario con baja en los otros dos sectores. En el municipio de El Marqués, el sector terciario (comercio 13.47 % y servicios 29.23 %, en total 42.71 %), casi igualó al

sector secundario (43.50 %), continuo siendo un municipio con mayor población ocupada en la industria, con un sector primario (12.64 %) que cada vez más se diluye (Véase **Tabla 10**).

En párrafos anteriores, se hizo mención que en 1990, la población ocupada de Santa Cruz tenía una mayor participación en la agricultura. Antes de esa década ya sucedía que, cuando las personas no veían otra opción de sustento en su comunidad que mejorara la situación económica de la familia, optaban por desplazarse diariamente a la ciudad de Querétaro, o bien emigrar a la Ciudad de México, en busca de una fuente de empleo, ellas solas a veces con sus familias. Algunas regresaron a su comunidad muchas otra solo regresan de visita.

En la actualidad, las nuevas generaciones, prefieren emplearse en el sector industrial, en parques industriales de su mismo municipio o en Querétaro. Otras personas de mayor edad, con una familia consolidada, ha estado incorporada en el sector servicios en la Ciudad de Querétaro. Muy pocas personas optan por abrir pequeños negocios en la comunidad, como las misceláneas, debido a que no cuentan con recursos económicos por los bajos ingresos que perciben.

Los campesinos en Santa Cruz, entre ellos los ejidatarios, no abandonan totalmente el campo. Además de sembrar la tierra muchos de ellos cuentan con un trabajo urbano. Existen pocos casos de ejidatarios que por algún periodo de tiempo, a veces años, después de dedicarse a una actividad urbana, y sin trabajar la tierra, cuando ya se han capitalizado regresan a dedicarse a sembrar la(s) parcela(s).

Es común que los campesinos y ejidatarios, en alguna etapa de su vida hayan desempeñado de manera temporal o permanente, otra actividad diferente a la agricultura. Los trabajos complementarios permiten “sacar adelante a su familia”. En las actividades del campo participan las esposas y a veces los hijos, estos últimos, cada vez menos porque los padres prefieren enviarlos a la escuela. Cuando la necesidad de la familia es muy grande, si participan en sembrar la parcela.

Ejidatarios del ejido Las Cruces, no la mayoría, han dejado definitivamente la agricultura, como único medio de sustento. EJIDATARIO 47 AÑOS (JMG. 47

años, entrevistado 13-02-2010), ex comisariado ejidal del Ejido Las Cruces, piensa que “vivir del campo no se puede”. Él y su hijo mayor, se han empleado por algún tiempo, como servidores públicos en la administración pública municipal. El hijo ha trabajado de manera independiente o en la iniciativa privada, donde pone en práctica su conocimiento de nivel licenciatura como abogado. Este caso no es común entre los vecinos de Santa Cruz, los ejidatarios y sus hijos en general, y del ejido Las Cruces en particular, predomina la educación básica, y muchas veces trunca.

Por otro lado, antes de 1990, las mujeres salían a trabajar “en casa”, en “Querétaro”[21], Jurica, o a la Ciudad de México. Generalmente se quedaban en el lugar de trabajo durante la semana y regresaban el fin de semana a su comunidad, menos las que salían a la ciudad de México, hacían visitas periódicas. Pero, la mayoría de las que estaban casadas, regresaban diariamente a su comunidad para cuidar a sus hijos. Actualmente, muy pocas mujeres trabajan “en casa”, las que lo hacen acuden a los ranchos aledaños.

Por la inversión económica que significa, muy pocas personas, en la comunidad, han optado por abrir pequeños negocios: miscelánea, carnicerías, papelerías, tortillerías, tienda de materiales, etcétera. Justamente a partir del 2005, las misceláneas tuvieron un gran boom, algunos ejidatarios hicieron la inversión, con el dinero que recibieron por la venta de su tierra ejidal[22]. Éste tipo de negocios, no sobrevivieron por mucho tiempo.

Algunos hombres se dedican a la albañilería, unos son maestros albañiles, otros son ayudantes de los albañiles, también conocidos en la comunidad, como “macuarros”. Otros se emplean como choferes de trailers o camiones pesados, por eso es común ver estacionados ese tipo de unidades en las calles de la comunidad. Los dueños de los vehículos generalmente son de “Querétaro”.

Aun ahora, algunas mujeres que trabajan “en casa”, encuentran empleo en los ranchos cercanos, con los pequeños propietarios, en comunidades como San Vicente Ferrer o los ranchos que se ubican en la carretera estatal No. 500.

[21] Muchas veces la gente de la localidad dice “Querétaro”, para referirse a la Ciudad de Querétaro o el municipio de Querétaro indistintamente.
[22] Comerciante de Santa Cruz, 2010.

Al igual que los trabajos en el campo, también ésta es una actividad que se ha ido relegando poco a poco, ya que a partir de los años noventas del siglo pasado, mujeres y hombres encontraron otras opciones de empleo, como las empresas agroindustriales y/o empacadoras que se han ido estableciendo en la carretera estatal No. 500, cerca del entronque de su comunidad, o en los parques industriales cercanos a la zona, como los que se ubican dentro de la demarcación municipal a la que pertenecen, o en el municipio vecino, Querétaro.

Las empresas envían trasporte para los trabajadores de la zona, los recoge y los regresa a su comunidad de origen, en los 3 horarios que manejan, mañana, tarde y noche. Siendo este el caso de las personas (hombres y mujeres) de Santa Cruz, que trabajan en los parques industriales y en la agroindustria. En éste tipo de trabajo se emplean hombres y mujeres jóvenes, menores de 40 años edad. Las empresas agroindustriales, prefieren contratar gente joven de edades, entre 18 y 22 años, a veces desde los 16 años. Prefieren a las mujeres, muchas de ellas madres solteras.

En el pasado, la mayoría de la población, hombres y mujeres, encontraban empleo en la Hacienda Santa Cruz. Los hombres, en la siembra o en el cuidado de los animales y las mujeres en la casa de los patrones. Actualmente, en lo que queda de la Hacienda Santa Cruz, se siembra brócoli con maquinaria especializada. Principalmente emplean a mujeres, muchas de ellas madres solteras que participan en la recolección del brócoli. Una minoría son hombres, realizan actividades complementarias, como cargar el producto y actividades en el establo.

De acuerdo al INEGI (2000), el salario que recibe la población se centra en menos de un salario mínimo (50.33 %), mayor porcentaje en comparación a la cabecera municipal (29.55 %), y el municipio (38.72 %). El segundo rubro en importancia, los que reciben más de 2 y hasta 5 salarios (28.61 %). Es importante resaltar dos puntos, uno que la población que recibe más de 10 salarios, y más de 5 y hasta 10 salarios es muy bajo (0.78 y 0.91 %). Y dos, la población que no recibe ningún ingreso (7.41 %), mayor al de la cabecera municipal y el municipio (1.03 y 5.27 %).

Conocer el ingreso de la población, fue un tema incómodo durante la investigación. Los ayudantes del albañil, a la semana reciben en promedio $800.00 pesos, los obreros que trabajan en la industria $900.00 pesos. Las personas con un pequeño negocio, no tienen identificada la cantidad que perciben. Los campesinos, entre ellos los ejidatarios, su agricultura es de autoconsumo, no reciben un ingreso por dicha actividad, pero si representa un beneficio familiar.

Emigración y migración

Principalmente antes 1990, algunos hombres y mujeres, emigraron a “México” (Ciudad de México), incluso familias completas. Unos regresaron a vivir a la comunidad, otros no. Éste es el caso de un ejidatario de la tercera edad, del Ejido Las Cruces, a su regreso obtuvo tierra. Para adquirirla participó en el proceso de disputa por la segunda ampliación del ejido Santa Cruz. Las personas o familias que se quedaron a vivir en “México”, regresan a reuniones familiares y/o en las festividades de la comunidad, principalmente en el festejo patronal, el tres de mayo, día de la Santa Cruz del Cerrito, o en el mes de septiembre y diciembre, que es cuando los habitantes hacen su peregrinación entre las comunidades de El Pozo y Santa Cruz, ya sea “la traída” o “la llevada” de la Santa Cruz peregrina. Un ejidatario, en una etapa de su vida, salió a trabajar a la Cd. de México, durante un tiempo cambio de residencia, después regreso por su parcela (DGPJ. 61 años,entrevistado 08-01-2011), (Véase Foto 5, Foto 6, Foto 19, Foto 20, Foto 21, Foto 22Foto 23, Foto 24 y Foto 25).

A Santa Cruz, ha migrado gente de otros lados, la mayoría de “México” (Cd. de México). También del Estado de México, la Cd. de Querétaro y Michoacán. Se encontró el caso de una mujer, edad aproximada 50 años, originaria de Michoacán, empleada domestica de un ejidatario del ejido Las Cruces, antes de llegar a Santa Cruz, vivió en la ciudad de México, Los Ángeles California en Estados Unidos y la ciudad de Querétaro. Existe cierto estigma, por las personas de “México”, que llegan a vivir a la comunidad, porque algunos jóvenes se drogan y esto crea desconfianza a los habitantes.

El Conteo de Población y Vivienda 1995 del INEGI, reporta que la población de 5 años y más residentes en Estados Unidos de América en octubre del 2000,

es nulo en Santa Cruz es del 0.0 %, menor que en la cabecera municipal, 0.04 %; el municipio, 0.11 %; la ZMQ, 0.18 %; y la entidad, 0.23 %.

Los habitantes de Santa Cruz, entre ellos los ejidatarios del ejido Las Cruces, consideran que actualmente la migración a los Estados Unidos de América es baja. Algunos dijeron conocer personas o familiares que habían emigrado para trabajar, hombres entre 20 y 30 años de edad, que se han ido por muy poco tiempo.

Otras personas recuerdan que en los años sesenta del siglo pasado, pocos hombres, entre 40 y 50 años de edad, que se fueron por corto tiempo, que después regresaron a Santa cruz para quedarse. En percepción de los habitantes, no tienden a irse, porque encuentran trabajo en lugares cercanos, como en los ranchos, o en Querétaro (Ciudad de Querétaro), aunque estos sean mal remunerados (DGPJ. 61 años, entrevistado 08-01-2011).

Llama la atención que una mujer de casi 50 años, hija de una ejidataria del ejido Las Cruces, dijo haber soñado un día, que se iba para los Estados Unidos, porque “se vale soñar”, y piensa que su situación económica mejoraría si pudiera irse.

3.3.5 El Reparto Agrario en Santa Cruz

Los pobladores de Santa Cruz, se beneficiaron durante el reparto agrario con dos dotaciones, dos ejidos, constituidos en la década de los treinta del siglo XX: uno fue el ejido San José el Alto y otro el ejido Santa Cruz.

A principio de siglo XXI[23] se crearon otros dos ejidos: el ejido Santa Cruz Monte Hermoso y el ejido Las Cruces. Ambos ejidos, resultado de fraccionar la segunda ampliación del ejido Santa Cruz. Estos se generaron después de una disputa entre dos grupos de personas de la comunidad, de esto se hará referencia más adelante. En la actualidad es por eso que en la comunidad de Santa Cruz convergen ejidatarios de cuatro ejidos.

[23] El reparto oficialmente en México se termina en 1992, con la modificación artículo 27 constitucional.

3.3.5.1 Dotación del Ejido San José El Alto

El 12 de junio de 1934, los vecinos del poblado de San José el Alto solicitaron una dotación de tierras para satisfacer sus necesidades agrícolas. En el listado enviado aparecían 194 habitantes, 55 jefes de familia y 69 tenían derecho a ejidos. El poblado está enclavado en terrenos de lo que fue la hacienda del mismo nombre, los solicitantes eran peones y aparceros de dicha hacienda; en este lugar como en la región se cultivaba maíz, frijol, trigo, cebada, lenteja y garbanzo. En fecha 3 de agosto de 1936, el Gobernador del Estado de Querétaro dictó fallo y concedió al poblado solicitante una dotación de 973 ha, de la hacienda Dolores 157 ha de temporal y 104 ha de agostadero cerril, de la hacienda Santa Cruz, 403 ha de temporal y 309 ha de agostadero. En esta dotación resultaron 69 los individuos beneficiados, más una extensión correspondiente a la escuela rural del poblado. Posteriormente, Lázaro Cárdenas emitió una resolución presidencial considerada como título comunal, en fecha 30 de diciembre de 1936; esta modificó a la primera hecha por el Gobernador del Estado de la entidad federativa en cuestión[24].

Actualmente la mayoría de los ejidatarios del ejido San José el Alto viven en Santa Cruz. El EJIDATARIO 61 AÑOS, del ejido San José el Alto y originario de la localidad Santa Cruz, cuenta que, algunas personas se preguntan, por qué están viviendo ahí los ejidatarios de San José el Alto y no en su comunidad, ubicada aproximadamente a unos 10 km al sureste de Santa Cruz (DGPJ. 61 años, entrevistado 08-01-2011).

EJIDATARIO 61 AÑOS tiene una idea de acuerdo a lo que su padre, ya finado, le contó. Él refiere, que cuando el reparto agrario se propagó, el gobierno mandó al poblado de Santa Cruz a “una persona indicada” con el conocimiento del tema, este les explicó a los pobladores lo que se pretendía hacer, que la tierra se repartiría a los campesinos para que tuvieran su propia parcela. En ese entonces muchas personas no querían aceptar la tierra que les ofrecía el reparto agrario, tenían miedo de que los patrones tomaran represalias en contra de ellos. Los

[24] Resolución presidencial: San José el Alto Municipio del Centro, Edo. De Qro., Diario Oficial. Sábado 17 de abril de 1937, p.p. 1, 6, 7 y 8.

patrones no querían deshacerse de los latifundios y tenían “gente de su lado”, que podía dañarlos si agarraban la tierra. (DGPJ. 61 años, entrevistado 08-01-2011)

Al inicio del reparto agrario la “gente del patrón”; también conocida como “la gente de su lado”, llegaba por las noches a donde vivían las personas que querían aceptar la tierra y las mataban. Esto provocó que la gente tuviera temor de “los ricos”, es decir de los patrones. Los habitantes del pueblo de Santa Cruz, en ese tiempo comentaba, que no querían tomar la tierra, porque no querían perder la amistad del patrón, ellos pensaban: ¡cómo le pagamos mal al patrón!, ¡si nos dio vida!, ¡nos mantiene aunque sea por el trabajo!. Al paso del tiempo, cuando el patrón sintió que ya iba a ver “campesinado”, les decía a sus trabajadores, los pobladores de Santa Cruz, que agarraran la tierra, porque eso ya se iba a terminar. Algunas personas aceptaron y otros no. Los trabajadores que no quisieron agarrar la tierra, le dijeron al patrón, ¡no patrón!, ¡Cómo le vamos a pagar mal!. (DGPJ. 61 años, entrevistado 08-01-2011)

En aquel tiempo, gente del vecino pueblo de San José el Alto llegó a al pueblo de Santa Cruz invitando a las personas para que se unieran a su grupo de personas que quería solicitar tierra al gobierno. Ellos deberían conformar, un grupo de 50 a 60 personas organizadas que promovieran la petición. (DGPJ. 61 años, entrevistado 08-01-2011)

EJIDATARIO 61 AÑOS (DGPJ. 61 años, entrevistado 08-01-2011), no sabe realmente porque su papá acepto la tierra, pero cree, que el reparto de la tierra no siempre fue de la misma manera. Para él, la ley se puso del lado del campesinado, comenta “entonces el gobierno se puso del lado del pobre…ora si como dijo… nuestro Emiliano Zapata, *la tierra*[25] es de quien la trabaja y tenía que ser también para el pobre”. Fue así como la gente obtuvo tierra en Santa Cruz, porque “se arriesgaron nuestros ancestros, se arriesgaron a perder hasta la vida” comentó.

Después del reparto agrario, los medieros que trabajaban en la hacienda del patrón fueron saliendo, ubicándose y conformando el poblado de Santa Cruz, aproximadamente las primeras familias, 20 a 30 caseros. Recuerda EJIDATARIO

[25] Se anexaron las cursivas.

61 AÑOS, que su primer año de primaria lo estudió en la hacienda de Santa Cruz, lugar donde llegaba el maestro a impartir clases.

3.3.5.2 Dotación del Ejido Santa Cruz

El origen de ejido Las Cruces se relaciona estrechamente con el ejido Santa Cruz, para ello, se hará referencia antes al mismo. Los vecinos del poblado de Santa Cruz, (en ese entonces del Municipio del Centro, Estado de Querétaro); en fecha 24 de marzo de 1935 solicitaron al Gobernador del Estado, dotación de tierras, por carecer de las indispensables para satisfacer sus necesidades[26]. Esta solicitud fue turnada a la Comisión Agraria Mixta, con esta acción, la autoridad inició la tramitación del expediente del poblado (Véase Foto 10, Foto 9 y Foto 13).

La Comisión, el 14 de junio de 1935, resolvió que 59 jefes de familia tenían derecho a ejidos. Así mismo, reportó que el poblado solicitante se encontraba enclavado en terrenos de la hacienda de Santa Cruz, en la que los solicitantes trabajaban como peones y medieros, que los principales cultivos de la región eran los del maíz, frijol, trigo, cebada, lenteja y garbanzo. Para dotarlos, se identificaron 3 propiedades afectables, las fincas: hacienda Santa Cruz, rancho de Dolores y hacienda Amascala[27].

---

[26] Resolución presidencial: Santa Cruz Municipio del Centro, Edo. de Qro. Diario Oficial. Viernes 25 de diciembre de 1936. Pp. 23.

[27] Otros datos complementarios referidos en el mismo documento: "Hacienda Santa Cruz, en la que la señora María Siurob de Serrano posee porciones llamadas Santa Cruz y San Isidro, con superficie total de 2,593-92 hectáreas constituidas por 741-17 hectáreas de temporal y 1,851-96 hectáreas de pasteo. La propietaria mencionada enajenó en 2 de octubre de 1934, la fracción Valladolid con 200 hectáreas de temporal, al señor Manuel Nieto; la fracción El Magueyal con 134-87 hectáreas de temporal y 147-17 hectáreas de cerril, al señor Antonio González; y la fracción Mezquital, con 200 hectáreas de temporal, al señor Esteban Paulín. Las escrituras correspondientes se registraron en 2 y 3 de octubre del mismo año, por lo que las operaciones mencionadas surten efectos en este caso.
En cambio, la venta efectuada por propietaria mencionada el 7 de mayo de 1935, se considera insubsistente, por haberse efectuado fuera del término de ley. En tales condiciones, la superficie que queda a dicha propietaria en la hacienda de Santa Cruz, es de 1750-92 hectáreas; de la que 207-96 hectáreas son de temporal y 1,542-96 hectáreas de pastal cerril. Debe hacerse notar que no se deduce la extensión que se tomo de dichos terrenos para el ejido San José el Alto, porque éste se localizará en las tierras que comprende el fraccionamiento efectuado en 1934, el que es nulo respecto a la solicitud ejidal de poblado mencionado.
En la propia hacienda de Santa Cruz, sus primitivos dueños los señores Jesús María Zotico y Leopoldo Vázquez, poseen una porción de 848-31 hectáreas, de las que un 30% es de labor.
Rancho de Dolores, de la Señora Estela Vázquez, con superficie de 922 hectáreas, de la que hay que descontar la extensión que se tomó para el ejido San José el Alto, quedándole únicamente 661 hectáreas constituidas por 339 hectáreas de temporal y 262 hectáreas de agostadero cerril. El fraccionamiento efectuado por la propietaria mencionada en su predio y que se registró en los días del 24 al 28 de mayo de 1935, es nulo para los efectos del presente fallo, por haberse llevado a cabo con posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud ejidal de que se trata.
Hacienda Amascala, de la señora Dominga Ugalde viuda de Mota, que cuenta con 1,091 hectáreas".

La resolución presidencial de dotación de tierras, la llevo a cabo el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Lázaro Cárdenas, el 16 de septiembre de 1936, misma que fue ratificada con fecha 3 de agosto de 1936 por el Gobernador del estado Querétaro en turno. Al poblado de Santa Cruz, se le dotó con una superficie total de 880 ha, los terrenos se tomaron de la Hda. de Santa Cruz, propiedad de la señora María Siurob de Serrano, 100 ha, de temporal y 400 ha, de agostadero; del rancho de Dolores, perteneciente a la Sra. Estela Vázquez, 164 ha de temporal; de los terrenos de Los Vázquez, en la hacienda de Santa Cruz 100 ha de temporal; y de la hacienda de Amazcala[28], propiedad de la Sra. Dominga Ugalde viuda de Mota, 116 ha de temporal. Estas superficies pasarían a poder del poblado beneficiado, con todos sus usos, accesiones, costumbres y servidumbres. [29]

Con el crecimiento natural de la población de Santa Cruz, el poblado recurrió a otra acción agraria, la ampliación. En la primera ampliación de ejido, el poblado obtuvo una superficie de 127-60-00 Hectáreas, que benefició a 105 personas, por medio de la Resolución Presidencial de fecha 10 de enero de 1967, ejecutada el 10 de noviembre de 1970.

En la década de los años sesenta del siglo XX, los ejidatarios del ejido Santa Cruz, solicitaron al gobierno una segunda ampliación del ejido (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010). Las necesidades de tierra se habían incrementado por el crecimiento natural de la población en la comunidad. La segunda ampliación del ejido, una superficie de 1,420-40-00 ha, benefició a 69 personas. La Resolución Presidencial fue dictada en fecha 22 de marzo de 1985, y quedó publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de abril de 1985[30]. Para los ejidatarios de este ejido y los pobladores de Santa Cruz este hecho, fue

[28] El nombre de Amazcala, aparece en documentos oficiales escritos también de la siguiente forma: Amascala; no se identificó la forma adecuada de escribirlo, en este trabajo se aceptan ambas formas como adecuadas.

[29] Acta de Posesión relativa a la Dotación Definitiva - ejidos al Poblado de Santa Cruz, Municipio del Centro, Estado de Querétaro. Del día dos del mes de junio del año de mil novecientos cuarenta y cuatro. Hojas uno y dos. Se reporta este documento debido a que en los archivos que obran en el Registro Agrario Nacional, Delegación en el Estado de Querétaro, está incompleto y no aparece la pág. 24, referente a la Resolución presidencial de Santa Cruz Municipio del Centro, Edo. de Qro., del Diario Oficial de fecha Viernes 25 de diciembre de 1936.

[30] Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de 8-09-19 ha de agostadero de uso común, de terrenos ejidales del poblado de Santa Cruz, Municipio de El Marqués, Qro., (Reg.-2112), Diario Oficial. Jueves 11 de 1993. p. 34.

trascendente, pues dos grupos de personas de la comunidad, se disputaron la tierra.

3.3.5.3 La lucha entre dos grupos por las tierras agrícolas

En 1990, un grupo de los 69 sujetos beneficiados oficialmente, de la segunda ampliación del ejido de Santa Cruz, fueron privados de sus derechos agrarios mediante una IGUPE[31]. En el año 2000, ese mismo grupo se quejó mediante un juicio de amparo, y le fue concedida una representación de sus derechos y el ejido nuevamente resolvería sobre la privación y nuevas adjudicaciones[32].

Los beneficiados de la segunda ampliación del ejido Santa Cruz, realizaron una asamblea de división del ejido, que aprobó el ejido. Sin embargo, el acta no fue inscrita en el Registro Agrario Nacional (RAN), perdiendo su validez. Posteriormente, un grupo de ejidatarios de la segunda ampliación, asistidos por el comisariado ejidal, inició un juicio agrario, sobre el cumplimiento forzoso, del acuerdo de dicha asamblea, y el Tribunal Unitario Agrario instauró un expediente agrario[33].

En ese momento dos grupos pugnaban por la tierra de la segunda ampliación del ejido Santa Cruz, estas personas principalmente eran hijos de ejidatarios del ejido Santa Cruz. Un grupo lo constituía los beneficiados oficialmente y, otro, el grupo de “los posesionarios”, que no habían salido beneficiados, pero que habían cultivando la tierra durante 15 años.

La disputa por la tierra que mantenían estos dos grupos, en algunas ocasiones se manifestó por medio de enfrentamientos verbales y físicos, lo que requirió que se hiciera presente la policía municipal y la policía judicial en Santa Cruz (HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011). Durante el tiempo de la disputa, ambos bandos invitaron a personas ajenas al conflicto, les ofrecían un pedazo de tierra. Estas personas eran de Santa Cruz y de otras comunidades vecinas y

[31] Investigaciones Generales de Usufructo Parcelario Ejidal (IGUPE).
[32] Acta de Asamblea de Ejidatarios de Santa Cruz Municipio del Marqués, Estado de Querétaro, Celebrada el 21 de diciembre del 2003.
[33] Acta de Asamblea de Ejidatarios de Santa Cruz Municipio del Marqués, op. cit.

cuando la veían difícil se retiraban. La necesidad de tierra agrícola, alimentó el conflicto entre ambos grupos. Cada grupo tenía su "comité" y a sus representantes.

Los "posesionarios", esperaron la asignación formal de la tierra, misma que no se concreto de manera pacífica. Sobre este hecho, un posesionario, EJIDATARIO 47 AÑOS, comentó que él empezó a pelear ese terreno cuando tenía 16 años de edad, porque su padre lo metió como posesionario. El padre ahora finado, fue ejidatario del ejido Santa Cruz, en algún momento tuvo un cargo en su ejido. Comenta el ejidatario:

> "...mi padre y muchos metieron una solicitud al gobierno más o menos como en el sesenta y seis, que fue aprobada, … más o menos en marzo del ochenta y cinco, se dio la posesión a estas personas, como segunda ampliación. Sin embargo, quien la agarro, fue el ejido *Santa Cruz*[34,] porque legalmente el ejido, era el que mandaba, entonces de ahí se derivaron problemas grandísimos, nos quitábamos las cosechas, nos agarrábamos a golpes ¡a morir eh!, …". (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010)

Por otro lado, EJIDATARIO 46 AÑOS (HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011, de 46 años, otro ejidatario del ejido Las Cruces, tiene entendido, que de las 69 personas que fueron beneficiadas de la lista, aproximadamente 25 o 29 de ellas, comenzaron la disputa por la tierra a los posesionarios, y el comisariado ejidal en turno, formo otro "comité" paralelo al del ejido Santa Cruz. El segundo comité se conformó con ejidatarios del ejido Santa Cruz y gente de la comunidad que tenían la posesión de la tierra. El ejidatario cuando lo metió su papá a "los fandangos del ejido" tenía 14 años de edad comentó: "… ellos eran los meros, meros, los del Ejido Santa Cruz, … mi jefe me metió a mí y a otro de mis hermanos y ya fuimos aceptados, y así cada quien metió de dos ejidatarios, …ahí anduvimos en pleitos, … en ese tiempo sembrábamos aquí, por el cerro, ahí donde andan haciendo una universidad[35]…".

[34] Se anexó el texto en cursivas.

[35] La Universidad a la que alude el ejidatario es la Universidad Anáhuac, misma que en ese momento de la entrevista estaba en proceso de construcción. Los terrenos del "cerro", son los que pertenecieron al ejido Santa Cruz de la segunda ampliación, terrenos que posteriormente cuando se repartieron entre ambos comités que pugnaban por la tierra, dio origen al naciente ejido Santa Cruz Monte Hermoso. Los ejidatarios de este ejido eligieron esa ubicación.

En el proceso del conflicto, algunas personas fallecieron por muerte natural, y sus familias o familiares continuaron la lucha. Este es el caso de una EJIDATARIA TERCERA EDAD[36] (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011), de aproximadamente 80 años de edad, después de muerto su esposo continuo participando en esa lucha por la tierra. Ella recuerda que a su esposo, de edad avanzada, no estuvo desde el inicio del conflicto, una persona lo invito a participar: Después de que murió su esposo, su suegro le preguntaba si continuaría luchando por la tierra, porque el dejaría de participar:

> "…pues yo también quiero dejarlo, pero ya ve su hijo gasto mucho y pa´ dejar la cosa así nada más, yo voy a seguir, …, ya cuando él se acabo, que ya me dejo, a veces yo no jayaba ni con que dar aquellas cuotas … porque yo no tenía a veces ni pa´ un caldo de frijoles para mis hijos, porque a mí me quedo mucha familia, me quedaron 8 hijos y yo sola tener que mantener esa familia, pues no me alcanzaba … y ya luego, si me dijo mi suegro, pues ¡síguele, si quieres seguile!; pero, yo ya no, dijo… ¡a ver qué pasa¡, … le dije, yo soy una señora muy tonta, pues cualquiera me va a decir que para que me quieren en esa bola…".

Para ese entonces, el comité de los posesionarios, del ahora ejido Las Cruces, tenía una posesión de tierra de la segunda ampliación del ejido Santa Cruz de más de 15 años, que trabajaban y pronto prescribiría. Sin embargo, no quisieron realizar el procedimiento legal de la tierra, porque sólo les darían ese pedazo de tierra que poseían y ellos querían obtener más beneficios (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010).

3.3.5.4 ¡Fuimos Segunda Ampliación!...

El problema entre los dos grupos por la segunda ampliación del ejido Santa Cruz, llegó hasta el Tribunal Unitario Agrario. La propuesta del gobierno en turno, en los primero años del siglo XXI, fue realizar un convenio, mismo que se elevaría a sentencia, el cual solucionaría el problema de la segunda ampliación entre ambos grupos. El ejido Santa Cruz llevaría a cabo una Asamblea General de Ejidatarios, que tendría como objetivo dividir en dos fracciones el ejido de Santa Cruz, y en ésta los ejidatarios del ejido Santa Cruz no intervendrían. Sólo negociarían los dos grupos o comités en conflicto. El tribunal Agrario indicó que la

[36] La ejidataria dijo no recordar su edad, pero cree haber nacido en 1930.

tierra se repartiría en partes proporcionales según el número de integrantes de cada grupo. (Tribunal Unitario Agrario, 2004; HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011; y JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010)

La Asamblea se realizó el 21 de diciembre del 2003, en la que estuvieron presentes 134 ejidatarios de un total de 198, legalmente reconocidos, es decir, 67.67% del quórum legal exigido, que era del 51%. El padrón presentado reportaba un total de 219 ejidatarios, debido a que existía duplicidad de derechos en 25 casos. El padrón real y legal reportó 194 ejidatarios. La Asamblea por unanimidad de votos, aprobó la división del ejido de la segunda ampliación, y a partir de ese momento quedaron constituidos los dos nuevos ejidos, Las Cruces con 783-33-32.594 ha, y el ejido de Santa Cruz Monte Hermoso con una superficie de 570-36-06.075 ha, a favor de los sujetos que más adelante la asamblea acordara. En los términos de la resolución del juicio agrario. El ejido Las Cruces, se quedo con dos predios, uno *denominado "El Picacho", donde un grupo de ejidatarios y posesionarios tenían* la posesión de parcelas, y el área de "Las Granjas". La primera fracción, es decir, el ejido Las Cruces se conformó de 81 ejidatarios y 5 posesionarios, parcela ejidal, casa ejidal y parcelas sin asignar. La segunda fracción denominada el ejido Santa Cruz Monte Hermoso quedó conformado por 32 ejidatarios y 12 posesionarios.

Los nuevos ejidos en su interior decidieron y asignaron los derechos parcelarios y de uso común para cada ejidatario de manera diferenciada. En el ejido de Las Cruces para la asignación de derechos parcelarios y de uso común, se especificó que un grupo de ejidatarios y posesionarios ya contaba con la posesión de parcelas ubicadas en el predio denominado "El Picacho", y que el área nueva de los terrenos ubicados en el predio conocido como "Las Granjas" sería sorteado y asignado en los siguientes términos: dependiendo de los apoyos, ayudas y cooperaciones, asistencias a las juntas realizadas por el grupo del ejido de Las Cruces, de conformidad a los artículos 23 y 56, 57 de la Ley Agraria[37].

[37] Acta de Asamblea de Ejidatarios de Santa Cruz Municipio de Santa Cruz Municipio del Marqués, Estado de Querétaro, Celebrada el 21 de diciembre del 2003, desahogada en el lugar de costumbre, hojas seis, siete y ocho.

Los ejidatarios de éste ejido, afirman que previo a llevarse a cabo el convenio para resolver el conflicto entre ambos grupos, las autoridades del Tribunal Unitario Agrario preguntaron a los representantes del grupo de los posesionarios, si la repartición sería de manera equitativa, pero ellos resolvieron que sería según la participación de cada integrante en el movimiento, sin antes preguntar a sus representados (HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011. A pesar de la inconformidad de los ejidatarios, legalmente los representados aceptaron esas condiciones establecidas, en la asamblea general de ejidatarios del 21 de diciembre de 2003 (Véase Foto 11 y Foto 16).

3.3.5.5 Recuerdos de los ejidatarios del Ejido Las Cruces sobre el conflicto por la segunda ampliación

El grupo de los posesionarios, ahora los ejidatarios del ejidos Las Cruces, recuerdan que para conseguir la tierra, se requirió de la participación activa de todos los integrantes, tanto económica como presencial, para llevar a cabo los trámites para reclamar la dotación, misma que llegó hasta las oficinas de Gobierno Federal en la ciudad de México. Las autoridades federales le pedían al comité, que entraran a las oficinas para evitar que su presencia alterara la tranquilidad pública.

Para resolver el problema de la segunda ampliación, el comité de los posesionarios, intento acercarse al PRI, pero según comentaron los ejidatarios, no obtuvieron eco. Al final ellos solos resolvieron el problema. En percepción de un ejidatario, comentó que cuando el Partido Acción Nacional subió al poder, hubo más interés para que los problemas agrarios se arreglaran, que al menos éste logró, que ambos grupos dejaran de enfrentarse y llegaran a un acuerdo. (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010) (Véase Foto 14 y Foto 15)

A la distancia, algunos de los ejidatarios del ejido Las Cruces, se han podido dar cuenta, que legalmente estaban en un error, cuando peleaban la tierra de la segunda ampliación del ejido Santa Cruz. Ellos piensan que si actuaron de esa manera, fue por las siguientes causas: 1) desconocimiento de la ley agraria, 2) la necesidad de tener tierra para trabajar, y 3) los abogados que contrataron no les

informaban adecuadamente y lo único que buscaban era obtener un beneficio económico y no resolver el problema que les afectaba. En percepción de los ejidatarios, los abogados no resolvieron el conflicto[38], pero si les cobraron altas cantidades de dinero, de acuerdo a su economía. En ese sentido, EJIDATARIO 47 AÑOS (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010), opina, la ignorancia que existe en comunidades en el municipio, como Santa Cruz, es el mayor problema que presentan los pobladores, además de que existe gente, como los abogados que se aprovecha de esa situación.

3.3.5.5.1 Problemas dentro del ejido Las Cruces

Una inconformidad imperante entre los ejidatarios del ejido del ejido Las Cruces, se relaciona con la distribución diferenciada de los beneficios que determinaron los organizadores de su grupo, cuando se resolvió legalmente la constitución del ejido Las Cruces, en la asamblea general el 21 de diciembre del 2003. Pero que los representados aceptaron al firmar de conformidad. Esta inconformidad se recrudeció aun más, a partir de la primera venta de tierras de uso común y algunas parcelas, que el ejido llevo a cabo con agentes inmobiliarios de Querétaro, la cual sucedió poco tiempo después de su constitución como ejido, en el año 2005 (Véase Foto 12).

Por otro lado, desde que se conformó el ejido Las Cruces, existe una división entre los ejidatarios. En percepción de los ejidatarios que conforman el grupo mayoritario dentro del ejido, antes “los posesionarios”, el grupo minoritario no tenía derecho a la tierra que les fue asignada legalmente, y por tanto a formar parte del ejido, porque no contribuyeron a la obtención del ejido. Los ejidatarios de la minoría, dicen tener más derecho que los que fueron “posesionarios”, porque sus padres o abuelos, fueron parte de los “69 beneficiados oficialmente” de la segunda ampliación del ejido Santa Cruz. Desde el inicio, ambos grupos de personas no se ponen de acuerdo en los asuntos del ejido.

[38] En las visitas de campo que se realizaron a la localidad, durante el 2010 y el 2011, este tipo de comentarios sobre los abogados, fue una constante.

La información de este apartado se obtuvo principalmente por medio de las entrevistas realizadas a los ejidatarios y autoridades ejidales. En ocasiones no se trató el tema abiertamente y se capto de manera indirecta, debido a que los ejidatarios les resultaba molesto recordar el conflicto y respondían con respuestas generales.

3.3.5.5.2 Pilgrims Pride en la segunda ampliación del ejido Santa Cruz

En los terrenos que hoy ocupa el ejido Las Cruces, en la fracción conocida como “Las Granjas”, al sur de la localidad, se suscitó que en tiempos de Burgos[39], en la década de 1990, se instaló la empresa transnacional de origen norteamericano Pilgrim´s Pride. Los ejidatarios de este ejido, tienen actualmente sus parcelas de cultivo.

Los ejidatarios dicen, que Pilgrim´s, llegó e instaló sus naves, abrió un pozo y demás instalaciones en ese predio, que no eran de su propiedad, sino de los ejidatarios del ejido Santa Cruz. A pesar de la abierta inconformidad de los ejidatarios, permitieron que se asentara, debido a que Pilgrim´s tenía el consentimiento y apoyo de Burgos, al final el ejido firmó un convenio con la empresa (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010).

Habitantes de la comunidad, recuerdan que los ejidatarios del ejido Santa Cruz, lucharon mucho para que la empresa desocupara los terrenos del ejido. La salida de Pilgrim´s, finalmente se concreto con Loyola[40]. Esta administración retomo la problemática y resolvió de forma positiva al ejido. Otras personas de la comunidad, tienen entendido que dicha empresa salió de ese lugar, porque había expirado el contrato (DGPJ. 61 años, entrevistado 08-01-2011).

[39] Enrique Burgos García, fue gobernador priista, en el período del 1 de octubre de 1991 al 30 de septiembre de 1997.
[40] Gobernador Ignacio Loyola Vera, de filiación panista, en período de gobierno de 1997-2003.

3.3.6 Los ejidatarios del ejido las cruces

3.3.6.1 Aspectos generales

El ejido Las Cruces lo integran 82 ejidatarios[41], lo que equivale al 2,10 % de la población de la localidad, de acuerdo al INEGI 2010. En el 2003, el 87.65 %, son hombres siendo éste el mayor porcentaje en comparación con el 12,35 % de las mujeres. En percepción del EJIDATARIO 47 AÑOS (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010), la razón de que sean más hombres que mujeres, se debe al machismo, pero las mujeres si acuden a las reuniones del ejido. Las mujeres que han venido quedando han sido producto de los fallecimientos de los ejidatarios. Estas mujeres de edad avanzada, por lo regular son las viudas de los ejidatarios que participaron en la lucha por la tierra y que murieron durante ese proceso, o hijas, estas últimas en edad promedio de los demás ejidatarios.

La edad promedio de los ejidatarios es de 45 a 50 años (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010). Son relativamente jóvenes y se debe a que son hijos principalmente de los ejidatarios del ejido Santa Cruz, que lucharon por la segunda ampliación, una generación joven, próxima a constituir una familia en ese momento, considerando que la edad promedio en Santa Cruz se casa o tiene hijos, a los 16 años.

Los ejidatarios del ejido Las Cruces, en su mayoría son originarios de Santa Cruz, solamente uno de ellos es nativo de La Mariola, porque lo invitaron a participar en la lucha por la tierra. La mayoría de los ejidatarios viven en la misma comunidad, sólo 3 de ellos viven fuera, en San Rafael (1), La Mariola (1), ambas comunidades cercanas a Santa Cruz; y en la ciudad de Querétaro (1). (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010)

Cabe mencionar, que en las entrevistas no se informó de la incorporación de nuevos ejidatarios posterior a la fecha en que se constituyó el ejido en el 2003. Solamente se indicó que eran 82 ejidatarios. Se identificó que 4 avecinados del ejido, que compraron parcelas en la primera y en la segunda ventas de tierra ejidal con los desarrolladores. En asamblea de fecha 15 de abril de 2007[42], los

[41] (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010)
[42] Asamblea de ejidatarios del núcleo agrario ejidal de “el ejido Las Cruces”, Municipio de El Marqués, estado de Querétaro, de fecha 15 de abril de 2007.

ejidatarios aceptaron como nuevos ejidatarios a 2 hombres y 2 mujeres avecindados. La asamblea aclaró que los nuevos ejidatarios quedarían excluidos de la asignación de porcentajes de tierra de uso común y sobre ganancias del ejido, que solo se les reconocería por las tierras parceladas sobre las cuales tenían derecho, sobre las que se les asignaran o adquirieran en el futuro, reconociéndoseles los derechos de voz y voto en asambleas, con derechos y obligaciones que la Ley Agraria vigente les confiriera, salvo las limitaciones antes establecidas.

3.3.6.2 Actividades económicas

En la localidad, la mayoría de los campesinos practican la agricultura de temporal, incluye a los ejidatarios de los ejidos Las Cruces, Santa Cruz Monte Hermoso, y Santa Cruz; y una parte de los ejidatarios del ejido de San José el Alto practican la agricultura de riego (DGPJ. 61 años, entrevistado 08-01-2011). Otro rubro, es la gente de la localidad sin tierra, para sembrar practican la aparcería, conocido como “el quinto”.

Los campesinos en la agricultura de temporal siembran maíz, frijol y calabaza. En el caso de los ejidatarios de San José el Alto, que cuentan con riego, siembran sorgo, maíz, avena y alfalfa. El maíz de marzo es de riego, e inmediatamente de éste “echan avena”, después de la cosecha del maíz la siembran.

Regularmente los agricultores de temporal en la región, pueden comenzar a sembrar en mayo, cuando “se adelanta” la lluvia, en ocasiones desde abril. “Las fechas”, cuando es el tiempo propicio para sembrar y debería llover, son en los meses de junio, julio y agosto. El mes de septiembre, ya no es considerado como un mes bueno, ellos creen que “ya sería un riesgo”, porque el hielo “los alcanza” y afectaría la cosecha (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010).

Algunos campesinos de la localidad siembran “intercalado” o “entrecalado”, esto se refiere a cuando siembran juntos, maíz y frijol, ó maíz y calabaza”[43].

[43]En la experiencia de EJIDATARIA TERCERA EDAD (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011): el entrecalado es “un paso de frijol un paso de maíz, las calabazas también revueltas en el maíz”; el yerno de EJIDATARIA TERCERA EDAD, comentó que entrecalado en riego, es diferente al de temporal, “se siembra adelante”, es decir, un tiempo antes que se siembre el maíz. En la tierra de temporal todo se siembra en la

Algunos campesinos lo han dejado de hacer por la plaga del chapulín que se come el frijol.

Últimamente uno de los problemas con la yunta de caballos, es el incremento de robo de los animales, por esta razón algunos campesinos construyen o quieren construir un cuartito en su parcela para cuidarlos de cerca, en la noche. Aunque, los ladrones también comenzaron a robar de día (HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011).

Otro de los problemas que aqueja a los campesinos de la zona, son las plagas que pueden acabar con la siembra, principalmente el chapulín. Otra plaga de menor importancia es la chondita, que afecta a la calabaza[44]. Los campesinos no tienen forma de controlar las plagas, uno de los campesinos piensa que tendrían que ir a las oficinas del banco rural para que les ayuden los ingenieros. El recuerda que antes el banco rural, a los campesinos de la localidad, les daban "polvo", fertilizante, para controlar las plagas y el abono para la tierra, aunque ahora cree que ambos ya no los dan[45]. En ese sentido, es evidente la necesidad que tienen los campesinos de ayuda técnica en la materia, para resolver ésta problemática.

Respecto a los fertilizantes[46], los campesinos piensan que son efectivos y ayudan a la tierra para que produzca más, pero prefieren no utilizarlos porque dicen "se impone" la tierra, es decir, se acostumbra al fertilizante y cuando dejan de aplicarlo, la tierra ya no produce como de costumbre, hasta que pasa un tiempo de recuperación, 2 o 3 años; además, no siempre tienen dinero para comprarlo.

La mayoría de los ejidatarios del ejido Las Cruces y campesinos de la localidad rentan un tractor para barbechar, sembrar y escardar, cuando el terreno es propicio y no tienen mucho "trompezón". Cuando la tierra tiene mucho

---

misma fecha. Por otro lado, él considera que, cuando llueve en junio se adelanta y en mayo o en junio se atrasa. Luego se retrasa todo junio hasta agosto en ocasiones. Eso lo piensa porque ya casi no han sembrado en mayo ni en abril.

[44] El yerno de EJIDATARIA TERCERA EDAD (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011), dice que la panoja (hoja del maíz) es la que le da vida al maíz y se la come el chapulín. La plaga que le pega a la calabaza es la chondita, un gusanito negro que come el tallo de la parte de debajo de la planta, que es lo mas tiernito, hace a que se seque la calabaza.

[45] Yerno de EJIDATARIA TERCERA EDAD (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011),.

[46] Hay de dos tipos de fertilizante uno se llama formula (negro) y el otro es blanco, el negro es el "más bueno", el precio es $250.00 pesos (25 o 50 kg no sabe bien), para una hectárea se necesitan 2 o 3 bultos, porque ese va por cada matita; yerno de EJIDATARIA TERCERA EDAD (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011).

“trompezón”, sólo utilizan la yunta de caballos, porque los discos del tractor se descomponen. En otras ocasiones combinan el tractor, para barbecho y siembra, y la yunta de caballo ó yeguas. Los animales de la yunta de los campesinos a veces es de su propiedad, en otras es prestado. El costo de la renta de un tractor es de $600.00 pesos por ha.

Por otro lado, cuando la gente de la localidad, no cuenta con tierra para sembrar, recurren al préstamo de tierra o a la aparcería, con algún familiar, este es el caso de una de las hijas de EJIDATARIA TERCERA EDAD, ejidataria del ejido Las Cruces, durante dos años le prestó la parcela a su hija, pero dejo de sembrar porque estaba muy lejos. Para la hija y su esposo, 2.5 km es lejos, siendo la distancia entre la localidad y el terreno de “Las Granjas”, donde se ubican las parcelas de los ejidatarios del ejido Las Cruces. Ahora, la tía del esposo, de la hija de doña Berna, les presta una parcela contigua a la mancha urbana de Santa Cruz[47]. La hija siembra con yunta de caballos, con una yegua prestada, se asumió mediera, que también le llaman “quinto” (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011).

3.3.6.3 Experiencia de los ejidatarios

Doña Berna, ejidataria del ejido Las Cruces, de la tercera edad ya no puede trabajar la tierra, su hijo de 50 años de edad, siembra su parcela con tractor y termina en un día, inicia la actividad a las 8 de la mañana y regresa aproximadamente a las 2 de la tarde. En el caso de la hija de doña Berna con su esposo con la yunta les lleva de 3 a 4 días sembrar. Ambas no tienen la certeza del tamaño de la tierra que siembran, pero creen que la parcela de Doña Berna es menor a 2 hectáreas.

Es común que los ejidatarios de Santa Cruz, no sepan la cantidad exacta del producto que sacan del campo, lo que si identifican, es el tiempo aproximado que les durará. Las parcelas pequeñas, menores a dos hectáreas cubren las necesidades familiares de 6 meses en el año. Cuando el producto se les termina, lo compran en la tienda o la consiguen con los mismos ejidatarios vecinos de la

[47] EJIDATARIA TERCERA EDAD y su hija (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011).

localidad, que obtuvieron una mayor cantidad de producto, ya sea porque sus parcelas son más grandes y/o tienen más de una, o la calidad de la tierra es mejor. Por comentarios de los ejidatarios, se sabe que los ejidos de Santa Cruz y San José el Alto, son los que han contado con las parcelas de mayor tamaño y de mejor calidad, además su ubicación es próxima a la mancha urbana de Santa Cruz.

Los ejidatarios de Las Cruces y demás ejidatarios de los ejidos de la Santa Cruz, que obtienen una cantidad mayor de producto, guardan lo necesario para su familia, lo demás lo venden en las tiendas locales, o directamente a los vecinos en sus casas, para que se entere la población ponen un letrero fuera de su casa, de "se vende maíz" o "se vende frijol" (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010).

Los ejidatarios o campesinos en Santa Cruz, pueden no cosechar frijol, porque lo consiguen en la tiendas de su localidad, pero no es lo mismo con el maíz, ese no debe faltar, sería muy grave, porque es la base de la alimentación de los habitantes de la localidad y los ejidatarios.

3.3.7 Mercado de suelo

3.3.7.1 Inicio de ventas de tierra en la zona

En el siglo pasado, al final de la década de los ochenta, los primeros ejidatarios en vender tierra ejidal en Santa Cruz, fueron los del ejido San José El Alto. Las primeras ventas se llevaron a cabo entre ellos y posteriormente con personas de la comunidad de San José el Alto (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010).

En la siguiente década, en 1999, los ejidatarios del ejido San José El Alto, incorporaron una fracción de tierra de uso común como área de crecimiento en la comunidad de San José El Alto, misma que entre ellos se repartieron. A cada ejidatario le tocaron 2 lotes, uno se lo quedaban para su patrimonio y el segundo lote, considerado como un beneficio extra que obtenían del ejido, lo vendían,

principalmente a personas externas al ejido y a la comunidad (DGPJ. 61 años, entrevistado el día 08 de enero del 2011).

En experiencia del EJIDATARIO 61 AÑOS (DGPJ. 61 años, entrevistado el día 08 de enero del 2011), en 1999, cada lote fue vendido en promedio $7,000.00, ahora piensa que era muy poco dinero, porque la tierra aun no valía mucho, esto lo piensa así debido a las ventas que hicieron con los inversionistas en primera década de siglo XXI. El dinero que obtuvo por la venta lo utilizó para gastos familiares y su parcela. Las negociaciones, eran tratos directos entre el ejidatario y el particular (comprador), generalmente este último, proponía el precio del lote, le decía al ejidatario “yo te doy tanto”. Según EJIDATARIO 61 AÑOS, todas la personas que compran “no dan de junto” el dinero, “no pagan al chaz chaz”. En su experiencia los compradores hacen varios pagos. Esto incluye al particular con bajos recursos que compra un lote para su obtener un patrimonio, hasta el empresario o desarrollador que compra una mayor cantidad de suelo ejidal para sus desarrollos inmobiliarios. En general, los compradores interesados en la tierra han llegado a buscarlos a la zona.

Algunos ejidatarios de Santa Cruz, que no pertenecen al ejido San José El Alto, consideran a la comunidad San José El Alto más desarrollada, y que los habitantes cuentan con mayor recursos económicos para comprar predios, esto en contraste con localidades como Santa Cruz, donde la mayoría de la población no tiene las posibilidades económicas para hacerlo.

Físicamente San José El Alto, es una localidad periférica, próxima a la mancha urbana de la ciudad de Querétaro, conurbada y conectada por la carretera estatal 540. Con el tiempo, la mancha urbana de esta localidad se ha ido configurando con múltiples usos: habitacional, comercial y servicios.

Antes del 2008, entre las localidades San José El Alto y Santa Cruz, existían vacios urbanos, predominado usos rurales o ambientales dentro de la ZMQ. A partir de esta fecha, el paisaje comenzó su transformación, con la construcción de la infraestructura vial, del Anillo Vial Fray Junípero Serra y Circuito Universidades (Véase Foto 1 y Foto 2). Estas dos vías han sido los detonadores del Querétaro Moderno, al este de la Ciudad de Querétaro, donde diferentes

desarrolladores compraron reserva de suelo privado y ejidal. En percepción de un ejidatario del ejido Las Cruces, cuando vendieron el suelo ejidal en el 2005, comentó: “nunca pensamos que la ciudad viniera de ese lado”[48].

3.3.7.2 Venta de tierra del ejido Las Cruces

Durante el conflicto por la segunda ampliación del ejido Santa Cruz, cuando los dos grupos pugnaban por la tierra, no se habló sobre la venta de la tierra. Sin embargo, en cuanto se resolvió el conflicto, las autoridades ejidales les informaron a los ejidatarios, que había un comprador, les dijeron ¡señores hay un comprador!, “un contacto”, un interesado en comprar tierra del ejido y los ejidatarios preguntaron cuanto ofrecía esta persona (HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011). El ejido Las Cruces se conformó en el mes de diciembre del 2003, poco tiempo después, en el 2005, los ejidatarios hicieron la primera venta de tierra del ejido, de tres que a la fecha han realizado con desarrolladores (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010).

De las tres ventas que han realizado los ejidatarios, la primera, fue la más importante, por una sola razón, el comprador adquirió alrededor de 300 hectáreas, principalmente tierra de uso común y en menor cantidad parcelas de cultivo. La cantidad de dinero que ellos recibieron por el pago de la tierra fue muy significativa, este respondió a la asignación diferenciada de la tierra de su ejido desde su origen. Las cantidades, según comentaron algunos de ellos, significó “un dinero que nunca habían tenido en sus manos”. Lo preocupante es que quizá muchos de ellos jamás volverán a tener en sus manos esas sumas de dinero.

Se identificó, entre los ejidatarios del ejido Las Cruces, que la segunda y tercera venta de tierra ejidal con los inversionistas, no les fueron muy

[48] En la entrevista, el desarrollador de Zibatá, DRT afirmó que la empresa les informa a los ejidatarios de forma clara y veraz, para que destinará la tierra que compra. Por otro lado, la respuesta de los ejidatarios de los tres ejidos fue variable, unos confirmaron la respuesta del desarrollador y otros afirmaron que no les habían informado nada.
Los ejidatarios de los ejidos San José El Alto y Santa Cruz tenían claro el proyecto del comprador. Los ejidatarios más informados habían tenido un cargo dentro del ejido.
Por otro lado, en la entrevista con la Procuraduría Agraria (Palacios, 2010), algunos Visitadores Agrarios comentaron que un problema constante al realizar su trabajo con los ejidatarios, era la comunicación, ya que debía ser muy básica y sin lenguaje técnico. La pregunta que surge es ¿todos los actores que intervienen en las ventas de tierra, están interesados en comunicarse al cien por ciento?...

significativas, porque la cantidad de tierra vendida fue mucho menor que en la primera, por lo tanto recibieron menos dinero.

Posteriormente, la empresa Casas Geo, contactó al Comisariado Ejidal del ejido Las Cruces para conocer la ubicación de su tierra, al inversionista no le interesó, porque era mucho tiempo tenerlas ahí, que “era futuriar” mucho (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010).

3.3.7.2 Acercamiento entre el desarrollador inmobiliario y los ejidatarios

En el año 2005, los ejidatarios del ejido Las Cruces, fueron los primeros en vender tierra de su ejido a inversionistas. Ellos consideran que simultáneamente los ejidatarios del ejido Santa Cruz Monte Hermoso vendieron al mismo comprador. Cabe mencionar, que antes de este año, la venta de tierra ejidal con gente externa de su localidad era nula y mucho menos con gente de la comunidad, entre ellos los ejidatarios (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010). Esto último, se debe a que los habitantes de Santa Cruz en general, no contaban con recursos económicos suficientes para hacerlo, esto se refleja en las condiciones materiales precarias de la localidad.

Los ejidatarios del ejido Las Cruces, eran asesorados en materia agraria por dos abogados que trabajaban uno en Gobierno del Estado y otro en el Tribunal agrario. Por medio de estos abogados el comprador los contactó y realizaron la primera venta de tierra ejidal. De las tres ventas principales de tierra ejidal que ha hecho el ejido, los ejidatarios tienen entendido, que la primera y la tercera, el comprador fue el Desarrollador, y la segunda venta la hicieron con un abogado que trabajó con él primer comprador. Aunque esto les informó el segundo comprador, para los ejidatarios, los adquirientes son “los mismos” (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010; y HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011). Por información proporcionada por los ejidatarios, es probable que la primera y la tercera de las enajenaciones de tierra, el comprador haya sido la empresa Desarrollos Turísticos Residenciales S.A. de C.V. (DRT).

En la primera venta, el ejido vendió alrededor de 300 ha de tierra de uso común y varias parcelas, avalada en la asamblea por la mayoría de los ejidatarios.

En promedio, el comprador pago por la tierra 90 mil pesos la hectárea de cultivo y 70 mil pesos la de uso común. (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010; y HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011)

El ejido para la venta realizó un cambio de destino de sus tierras de uso común. Una gran mayoría de ejidatarios, ni siquiera sabía dónde estaban ubicadas las parcelas que estaban vendiendo. Algunos ejidatarios comentaron que esas parcelas nunca las trabajaron. Según informó la PA, el cambio de destino de la tierra de uso común, es una modalidad recurrente por los desarrolladores en la ZMQ (Palacios, 2010).

El mismo inversionista que compró al ejido Las Cruces, compró a los otros tres ejidos de Santa Cruz, Santa Cruz Monte Hermoso, Santa Cruz y San José El Alto. En todos los ejidos, la asamblea contó con la mayoría de votos requeridos.

Después de que hicieran las ventas de tierra ejidal, los ejidatarios de los cuatro ejidos, algunos de ellos, al parecer muy pocos, con el dinero que obtuvieron por la venta de sus tierra ejidal, optaron por comprar tierra a ejidatarios de ejidos vecinos, de Amazcala y Atongo. Por dos razones, una porque la cantidad de dinero recibida les permitió hacer la inversión y otra porque pensaron en incrementar su patrimonio familiar.

3.3.7.3 Pagos por la tierra

Cuando se le pregunto a los ejidatarios acerca de lo que les pagaron en las otras dos ventas de tierra ejidal que hicieron, solo comentaron que fue muy poco, y en la última venta el comprador a la fecha no había terminado de pagarles.

Las diferencias que hubo entre una y otra venta fue que, en las dos primeras habían firmado convenios los ejidatarios con el comprador, y en la última venta no. En la última venta, los ejidatarios consideran que se había retrasado mucho tiempo el pago final. El tiempo que había transcurrido entre el anticipo y el pago final era más largo, tenían más de 6 meses esperándolo. En la primera vez, el comprador el pago final lo hizo aproximadamente en 3 meses. Cuando los ejidatarios y el comprador, firmaron los convenios, ambas partes acordaron la forma de pago y los tiempos en la compraventa. Los ejidatarios recibieron un

anticipo y firmaron de conformidad. (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010; y HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011)

En percepción de los ejidatarios, la firma de los convenios en las dos primeras ventas, les permitió una mayor organización y claridad con el comprador. En la última venta, sin un convenio, los ejidatarios percibían mayor desorganización con el comprador, lo que repercutió en los tiempos del pago final, que se alargaron. De hecho, durante las visitas de campo, un tema recurrente entre ellos era la espera del pago.

Se identificó, que para las enajenaciones de la tierra ejidal, generalmente el comprador hizo el contacto directo con las autoridades ejidales. Los ejidatarios reconocen que no han tenido problemas con los compradores. Creen que el comprador todo lo hizo de manera legal, ya que cuentan con personal muy capacitado para concretar las enajenaciones. El único problema que los ejidatarios identifican de las compraventas, es que ya se acabaron el dinero. (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010; y HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011)

Los beneficios que obtuvieron los ejidatarios, comento el EJIDATARIO 47 AÑOS, fueron:

> "recibir un dinero que, que jamás hemos tenido…comprar algún vehículo que en algún momento, pos es el sueño de todo ejidatario tener. Pero fuera de ahí, pos beneficio así que diga yo… que salió adelante con esto, que hizo un negocio, que compró una "x" cosa, que un futuro trabajo, no, al menos no lo he visto yo!". (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010)

Los ejidatarios del ejido Las Cruces, gastaron su dinero en:

> "Hubo inclusive que abandonó a su familia, que se divorció, que abandonó … a una familia unida, ¡se dejaron!. En vicios fáciles que son las mujeres, que es el vino, vicios fáciles…En carros, en cuatrimotos, en viajes,…En ese tiempo se sacaron inclusive viajes de playas…venían por ahí mueblerías exclusivas, pusieron casi un tianguis en la entrada de la comunidad, porque sabían que aquí había el dinero". (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010)

Los ejidatarios no han tenido problemas con los compradores de la tierra ejidal, porque según comentó el EJIDATARIO 47 AÑOS, "…estas personas realmente…tienen personal muy capacitado para llevarlas a cabo y todo es

legal...el único problema aquí, que ya nos acabamos el dinero, ese es el único problema, que ya no tenemos” (DJMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010).

En el caso de los ejidatarios del Ejido Las Cruces, una minoría realizó una inversión de este tipo, una gran mayoría de ellos gasto su dinero en cosas superfluas y/o lo compartió con sus familias. Los que obtuvieron más dinero, compraron camionetas de lujo y carros, algunos hicieron una mejora a su casa, construir un cuarto o un baño.

Este evento marcó no sólo a los ejidatarios de estos ejidos, sino también a toda la comunidad de Santa Cruz, porque dió inicio a una serie de ventas de tierra ejidal en la zona, poco tiempo después también vendieron tierra ejidal, los ejidatarios de los ejidos Santa Cruz y San José el Alto. Es bien sabido por toda la comunidad de Santa Cruz, que muchos ejidatarios, se gastaron el dinero en borracheras y mujeres de la vida alegre, que hubieron divorcios o separaciones entre algunos ejidatarios y sus esposas. Se habla hasta de un autosecuestro, pidiendo un rescate a su familia.

En párrafos anteriores se mencionó que los ejidatarios del ejido Santa Cruz en el siglo pasado, se vieron en la necesidad de solicitar una segunda ampliación de tierra al gobierno, la cual estaría destinada al cultivo, por el incremento natural de la población y serviría para el desarrollo social de las familias y por tanto del pueblo. ¿En dónde quedó su interés inicial de los ejidatarios del ejido Las Cruces?, la compra-venta los cambió, en el caso de los ejidatarios de Las Cruces, se sabe que no vendieron toda su tierra, se quedaron con alguna parcela, pero continúan vendiendo los cuatro ejidos de Santa Cruz a las personas que según ellos son los mismos, aunque vayan diferentes personas.

A continuación se presentan algunas opiniones de los ejidatarios de los ejidos en Santa Cruz sobre la compraventa de tierra:

Ejido Santa Cruz:

1. **EJIDATARIO TERCERA EDAD**: considera que vendió a un mejor precio, en comparación de la mayoría de los ejidatarios de su ejido y compró tierras

a ejidatarios del Ejido de Amazcala. Consultó con su esposa e hijos. No quiso indicar la cantidad que le habían pagado (MCG. Tercera edad, entrevistado 29-01-2011).

Ejido San José El Alto

2. **EJIDATARIO 61 AÑOS**: vendió y cree que ellos venden a mejor precio que los ejidatarios de Santa Cruz, Las Cruces y Santa Cruz Monte Hermoso, consultó con su esposa. (DGPJ. 61 años, entrevistado el día 08 de enero del 2011)

Ejido de Las Cruces

3. **EJIDATARIA TERCERA EDAD:** vendió porque la asamblea era mayoría, no compró más tierras porque su parcela era muy pequeña y el dinero que obtuvo fue una cantidad mínima (la cual no quiso indicar), la repartió entre sus hijos, se quedó con una parte del dinero obtenido, pero ya no le queda nada. La decisión la tomo consultando a sus hijos. (BPH. Tercera edad 08-01-2011)

EJEMPLO: EJIDATARIO 46 AÑOS: casado, religión católica y grado escolar tercero de primaria. Las preguntas forman parte de la entrevista a profundidad.

- **¿Usted ha vendido toda o parte de su tierra ejidal?**

  "No, sólo la tierra de uso común". (No quiso indicar la cantidad que le pagaron)

- **¿Por qué acepto el precio que les ofrecieron?**

  "Porque a uno de jodido se le hacía a uno mucho dinero…, ¡pues yo si le entro! y así ya se fueron los demás, y ya cuando todos vieron que toda la mayoría era, no pues, yo también".

- **¿Cree que el pago que recibió por la venta de la tierra fue el justo?**

  "No, fue un robo, pero ahí no fue culpa del que comprador, fue culpa de uno, pues porque no sabe uno el valor de la tierra, casi por decir, ellos dicen que la pagan a 70 y ya está bien pagada y aunque vaya uno allá a ver a un valuador, el valuador

decía que valía unos $30,000.00 pesos, no pues si así vamos andar, y es que como dicen, entre todos, son unas sociedades que … a eso se dedican, oye ve a ver a fulano a ver si te pagan más".

- **¿Averiguo si era un buen precio?**

  "Si, pero son los mismos, hay unos que vienen y pues te doy tanto".

- **¿Qué hizo con el dinero que cobró en esta primera venta de tierra?**

  "no pues hice mi casita, el baño, y las deudas que tenía que son las que más acatarran, que no dejan ni dormir, ¡nomas estar pensando que uno debe dinero!."

  (El ejidatario comentó que ya no tenía dinero y quisiera otro montón, pero se pregunta de dónde).

- **¿Ha recibido algún beneficio por la venta de sus tierras?**

  "No. Porque no. Pues nada mas lo que hice, ya me beneficie con eso, mi casa y ya, el bañito que a veces es lo que más se ocupa".

- **¿La tierra que vendió tenía un valor distinto a la tierra que se quedo?**

  "Pues tienen el mismo valor, porque ahora aunque la tierra sea un peñascal vale, para uno si vale, pero para los que compran dicen que no, porque es pura peña y esto no me sirve … es que le voy a meter mucho gasto ".

- **¿Usted sabía que haría el comprador en la tierra que vendería?**

  "No. uno no sabe ni lo que tiene la verdad…, "todo lo vendieron (matas de guamixa, la piedra tierra y las matas de chilitos)[49] las exportaron a Japón, ah ya ve que todo se sabe" dice que se enteraron que las estaban exportando para Japón a $1,000.00 pesos cada mata de guamixa nomas échele cuentas "y nosotros no sabíamos ni lo que teníamos, todo eso las guamixas, pitayas, todo lo que podían sacar" (y que según lo exportaron eso es lo que dicen, pero no sabe si sea cierto), y sabe que ahí con las plantas anduvieron adornando la Universidad y la entrada de la misma y en el campo de golf "dicen que está bien adornado"…ya no dejan, no, no dejan, ahí no mas entran los trabajadores, dicen ¡tú que buscas aquí!. Es que hay vigilancia … el que entra a pie, ¡oye tu! ¿que buscas aquí?, ¡no ya no¡, le digo, por eso que no sabía lo que tenia. Ahora ya no dejan ir a sacar ni siquiera un leño, nada…". (Véase Foto 17 y Foto 18).

¿Por qué le gustó a usted la tierra?

"pues no sé, es que cuando mi papá, como allá en antes, ¡uh, le madrugaban¡, porque eran pura yunta de gueyes, entonces eso tenía uno que levantarse a las 4 de la mañana o antes,

[49] Se agregaron comentarios en paréntesis.

él iba a echarles para darles de almorzar a la yunta, y ya a las 6 de la mañana ya venía, separaba uno la semilla y ¡vámonos¡".

Una percepción que tienen los ejidatarios en la zona, es que los que compran la tierra como el desarrollador, los abogados, los valuadores, y demás relacionados, son personas que entre ellos se conocen, que tienen los mismos intereses, entonces no pueden confiar en esas personas para que los orienten. Consideran que la información que les dan no es fidedigna.

También, se detectó que los ejidatarios de las dos zonas de estudio, confían en los Visitadores Agrarios, consultan sobre los procesos de venta de tierra y preguntan sobre los precios que ofrecen los compradores, para tomar sus decisiones.

3.3.7.4 Venta de lotes en la zona urbana

Por otro lado, existe también una venta de lotes en la zona urbana que se lleva a cabo entre los mismos vecinos o gente externa a la localidad, principalmente a personas migrantes que llegan a vivir al pueblo. Estas ventas son muy bajas, en comparación con las tierras ejidales.

3.4 Zibatá "La comunidad planeada"

En el año 2009, comenzó a promoverse la venta de Zibatá, el Diario de Querétaro, uno de los periódicos de mayor circulación en el estado de Querétaro, informaba, "Nace Zibatá", la nueva ciudad de El Marqués, la primera comunidad planeada, refería que era el proyecto urbano más grande del estado, aproximadamente mil 500 hectáreas, desde entonces anunciado como "lo imposible, posible" y liderado por DRT.[50] Zibatá se ha publicitado en los medios de comunicación local como la radio y la televisión, y a nivel nacional mediante la televisión y diferentes medios que utiliza el mundo inmobiliario en la red o de

[50] Diario de Querétaro, 3 de agosto de 2009. http://www.oem.com.mx/diariodequeretaro/notas/n1270070.htm, consultado en año 2009.

manera impresa y aparece en espectaculares (Véase Ilustración 1; Foto 30, Foto 31, y Foto 33).

3.4.1 Un Nuevo Concepto [51]

ZIBATÁ, es un desarrollo inmobiliario de gran envergadura en el estado de Querétaro, 1000 hectáreas en su haber, de la empresa desarrolladora Desarrollo Residenciales Turísticos. El nombre significa “lugar en la cima del valle”, deriva de la lengua otomí. Se ubica en el Querétaro moderno, en la zona de mayor crecimiento de la ciudad de Querétaro del año 2009. El proyecto es considerado una de las mejores y más innovadoras propuestas en el mundo inmobiliario y un lugar espectacular para vivir en Querétaro, frente a dos de las vialidades más importantes: el anillo vial Junípero Serra y el Circuito Universidades. Un concepto urbanístico y comunitario planificado para proporcionar una altísima calidad de vida, diseñado por los prestigiosos despachos de arquitectura: EDSA, Michael McKay, OBMI, Estudio LAMELA y DTJ. El proyecto valora la vida familiar y laboral.

Se publicita con el concepto de Comunidad Planeada, cuyo concepto contempla espacios públicos los cuales deberán formar parte sustantiva del hogar, de la vida de los residentes, con parques, zonas deportivas y escolares, equipamiento y servicios integrados para satisfacer todas las necesidades de la familia, todo en un mismo lugar. Contará con un Town Center el cual conformaría el corazón de la comunidad; un centro urbano diseñado por OBMI; un gran lago, un campo de golf público diseñado por Morrish Alarcón, operado por Troon Golf y una escuela de golf avalada por la campeona Lorena Ochoa. ZIBATÁ, está planeado por etapas de crecimiento, calculado para su óptimo funcionamiento, por lo que es un excelente lugar para vivir y una oportunidad de inversión (Véase Foto 32, Foto 34, Foto 35, Foto 35 y Foto 34).

---

[51] La información se obtuvo del sitio http://www.zibata.com/, consultado en fecha 16 de octubre de 2009.

3.4.2 Selección del sitio

Un aspecto importante por conocer, fue como el desarrollador lleva a cabo la elección de la ubicación donde realizará sus proyectos. Al respecto, el desarrollador comentó que inicialmente la empresa no llevaba a cabo un proceso de planeación de sus desarrollos, pero que han querido quitar la visión que tenían antes, de poner sus desarrollos inmobiliarios en "donde cayera", y ya después venía la planeación, comenta, "Antes primero era poner el fraccionamiento y luego ver como improvisar las cosas, ahorita hemos cambiado la estrategia y decimos, primero hay que planear y no improvisar … que estén regulados en un plan de desarrollo *urbano*[52]"; entre otros, considerar la existencia de la infraestructura carretera, la dotación suficiente de servicios y que no se encuentre en zona de protección ecológica (Véase Foto 32, Foto 33Foto 34, Foto 35 y **Foto 36**).

.

Asimismo, el desarrollador considera que la política de desarrollo territorial, es fijada por Gobierno del Estado y la autoridad municipal, ambos indican para donde crecer y para donde no crecer. Y refirió, que en la época de Rolando García Ortiz y de Francisco Garrido Patrón[53], se sacaron unos planes parciales de desarrollo urbano que marcaban hacia donde debería crecer la ciudad de Querétaro, y para donde no. Donde había recarga de mantos acuíferos, era donde no podía crecer esta. Estos instrumentos de planeación urbana, al desarrollador le permitieron decidir dónde comprar su mayor reserva territorial, que resultaron ser los rumbos de Zibatá, en el Municipio de El Marqués. Asimismo, ha tenido la experiencia, que ejidatarios de los ejidos el Salitre y de Jurica del Municipio de Querétaro, le hayan ido a ofrecer mil veces reserva territorial en Peña Colorada, y no ha aceptado comprarles suelo en esa zona, debido a que la autoridad municipal, la considera un pulmón fundamental dentro de la ciudad de Querétaro. (Vega, 2009)

---

[52] Se anexó la cursiva.

[53] Presidentes municipales del Municipio de Querétaro: Lic. Francisco Garrido Patrón 1997-2000 y Dr. Rolando García Ortiz 2000-2003.

3.4.3 Política de DRT

DRT se centra principalmente en el sector inmobiliario, genera Banco de Tierra, que consiste en realizar la adquisición, regularización y urbanización de grandes predios para ofertar lotes y macrolotes que brinden nuevas y mejores oportunidades a los desarrolladores de vivienda. Los desarrollos que proyectan, contemplan una visión a largo plazo (10 años), con crecimiento ordenado e infraestructura de primer nivel, para garantizar a sus clientes una sólida inversión con futuro, como es el caso de Zibatá, refiere el empresario:

> "nosotros comenzamos con el proceso de adquisición de tierras, que van desde la desincorporación de tierras ejidales a propiedad privada, la permisología correspondiente, ante municipio y finalmente el trámite correspondiente al proceso jurídico-administrativo para conservar la venta". Su política es "hacer bancos de tierra que tengan certeza". (Vega, 2009)

DRT busca que el pequeño y mediano desarrollador, pueda concretar un proyecto en un tiempo razonable. El banco de tierra, permite vender tierra autorizada con servicios a pie de lote, con factibilidades susceptibles para su comercialización en forma inmediata. El suelo que compra, puede ser propiedad privada y/o propiedad ejidal, en esta última, uso común y tierra parcelada. (Vega, 2009)

Actualmente todo el suelo del banco de tierra de la ZMQ, es propiedad privada y ya cuenta con la autorización de un fraccionamiento, y todo ya está incluido en los programas de desarrollo urbano en los tres municipios. En muchos proyectos del banco de tierra de la ZMQ, hay tierras ejidales, según el desarrollador, "generalmente son parcelas, no forman parte del uso común ejidal, sino que ya son tierras parceladas que le corresponden a un ejidatario…"; es decir, tierra de uso común desincorporada de ese rubro y parcelada, y que en la compra-venta de suelo ejidal, el ejidatario decidió vender de manera individual y no colectiva (Vega, 2009).

Durante la investigación se entrevistó a personal de la PA, informó que la desincorporación de la tierra de uso común es una modalidad que está de moda en la ZMQ (Palacios, 2010).

3.4.4 Compra-venta de suelo ejidal

El desarrollador compra a los ejidatarios el suelo ejidal, hasta que este adquiere el dominio pleno. En el proceso de compra-venta de suelo ejidal, adquirió tierra parcelada y de uso común, para el banco de tierra en la ZMQ. En este proceso, los comisariados ejidales juegan un papel fundamental, porque a través de ellos se genera el acercamiento para la adquisición de la tierra. El desarrollador considera que en este proceso se ha vuelto un experto, el cual genera a partir de una relación de excesiva confianza y de cumplimiento en los acuerdos establecidos con los ejidatarios, entre ellos el pago pactado, comenta:

> "… Si nosotros nos acercáramos y no cumpliéramos, no nos venderían. Entonces, yo creo que la empresa se ha caracterizado por cumplir y saber precisamente, presentar proyectos que también sean viables para las gentes que les estamos comprando los terrenos. Siempre es un ganar-ganar para ambos lados, si no les ofreciéramos un buen precio, sino les cumpliéramos y si no les habláramos con la verdad, creo que no hubiéramos tenido el éxito para tener la reserva territorial que hoy tenemos." (Vega, 2009)

La verdad, se refiere a que el desarrollador le informa al ejidatario que pretende vender el suelo ejidal, para que lo utilizará, cuando harán los proyectos y cuanto pagará por este.

Los criterios para pagar el suelo en breña en Zibatá, fueron variados, pues había propiedades que le correspondían a ejidatarios en lo individual, a personas morales, a personas físicas y en su conjunto a distintos ejidos. El pago por el suelo, comentó el desarrollador, "la que nos permita nuestros costos", máximo $800.00 pesos por m^2, porque DRT vende en un precio promedio de $1,500.00 m^2 (Vega, 2009).

Al desarrollador se le inquirió, si el gobierno había participado en el proceso de adquisición del suelo para conformar su banco de tierra en Zibatá, la respuesta fue que "absolutamente ninguno, … porque es un tratamiento que se da en

particular con el comisariado ejidal, que es ajeno al municipio" (Vega, 2009). Aclaró, que esa era una inversión privada.

Por otro lado, las personas que vendieron el suelo para el proyecto Zibatá, tanto los de propiedad privada como los de tierra ejidal con dominio pleno, su participación no ha sido homogénea, el desarrollador comentó al respecto, "… hay algunos que han querido reserva territorial en nuestros propios desarrollos, pero la mayoría de ellos quiere su dinero contante y sonante". El desarrollador, paga alrededor de $400.00 a $800.00 pesos por m^2, por el suelo ejidal en la ZMQ, adquirió suelo ejidal de los ejidos de Jurica, ejido del Salitre, en La Negreta y El Nabo, por mencionar algunos (Vega, 2009). En San Juan del Río, el desarrollador no ha adquirido suelo ejidal para su banco de tierra, pero no indicó la razón.

3.4.5 Sobre los proyectos de DRT

DRT Inicialmente incursionó en la construcción y comercialización de vivienda social y de hoteles. Posteriormente, fue ampliando su oferta, como la construcción de infraestructura en el sector industrial, urbanización y venta de lotes y macrolotes para uso habitacional y comercial; y construcción de vivienda media alta, residencial y residencial plus (Véase Ilustración 5).

Actualmente, el desarrollador de vivienda, se especializa en el segmento de clase media, su más grande proyecto es Zibatá. Fraccionamientos de interés medio segmentados: interés medio bajo, interés medio regular e interés medio alto. Esto significa que la gama de productos (lotes), puede ir desde un lote de 90 m^2 hasta los 500 m^2, en un promedio de adquisición de $230,000.00 pesos por lote (Vega, 2009).

DRT tiene su mayor presencia en México, principalmente en la zona central. En percepción del desarrollador, su empresa contribuye a un crecimiento urbano más ordenado y a dignificar la vivienda. En Estado Unidos de América tiene un proyecto inmobiliario en San Antonio Texas. Anteriormente en Venezuela tuvieron un proyecto de vivienda, una inversión que se dirigiría al segmento de interés social y de interés medio, "nada más que con la estrategia y la política de Hugo Chávez, decidimos vender", explicó del desarrollador. Asimismo, informó que en la

ZMQ, sus desarrollos se encuentran distribuidos en las principales áreas de los municipios de Querétaro, Corregidora y El Marqués. Al norponiente en la zona de Juriquilla, en la zona nororiente que es El Refugio y Zibatá, Cumbres de Lago, y otros desarrollos, en el libramiento Surponiente como Sonterra, y otro nuevo próximo en salir denominado Punta Esmeralda y otros en el municipio de Corregidora (Vega, 2009). Cabe aclarar, que el desarrollador no mencionó el desarrollo Cumbres del Cimatario, ubicado en el Municipio de Huimilpan, Qro., éste también fue desarrollado por DRT. Lo anterior muestra la presencia en los 4 municipios de la ZMQ de DRT (Véase .

Estratégicamente el Grupo DRT, se ha asociado con diferentes compañías desarrolladoras de éxito a nivel nacional e internacional. Es decir, sus proyectos se llevan a cabo con capital extranjero y capital nacional. Exclusivamente en Zibatá y El Refugio, participan con un fondo de inversión de capital norteamericano, Morgan Stanley Real Estate, en Zibatá participa con un 30% Anida Inmobiliaria, brazo inmobiliario de BBVBANCOMER. En otros desarrollos de la ZMQ solamente hay capital mexicano. (Vega, 2009)

El desarrollador, comentó que el tiempo transcurrido para concretar Zibatá entre “la adquisición de la tierra y el último procedimiento, que es el permiso de venta de lotes pasaron 5 años, y aclaró que esto no aplica para todos los proyectos, pues todo depende de los criterios de cada uno de ellos. En general, las etapas que llevan mayor tiempo en un proyecto, son la adquisición de la tierra y la planeación. (Vega, 2009)

3.4.6 DRT y el gobierno municipal de El Marqués

Por competencia, el municipio es el encargado de autorizar o no los desarrollos inmobiliarios. El desarrollador se coordina con las autoridades municipales donde crea sus proyectos, aunque también con otras dependencias y organismos de nivel estatal y federal.

Los primeros en presentarse ante las autoridades municipales, son los directivos de la empresa, que presentan la viabilidad de los proyectos. El desarrollador define la relación que lleva con las autoridades municipales, como

institucional, de absoluta coordinación y respeto, un ganar-ganar, que si bien éste realiza inversiones en el territorio municipal con sus desarrollos inmobiliarios y obtiene un recurso por la comercialización de los lotes. También el municipio obtiene ingresos económicos para sus arcas, por todos los pagos de autorizaciones municipales que le cobran al desarrollador por cada proyecto. Por ejemplo, hasta el año 2009, el desarrollador había pagado por 1000 hectáreas de Zibatá, más de $23 millones de pesos en este rubro. Otros beneficios que el desarrollador considera le representan al municipio son: un desarrollo planeado, creación de reserva territorial privada, infraestructura, servicios y planeación de nuevas opciones de vivienda. (Vega, 2009)

En el proceso de autorización de Zibatá, personal del desarrollador mantiene mayor contacto con las siguientes oficinas del Municipio de El Marqués: la Secretaría del Ayuntamiento, la Secretaria de Finanza y la Dirección de Desarrollo Urbano[54], principalmente con esta última. (Vega, 2009)

3.5 El Caso de El Rodeo en San Juan del Río

3.5.1 Ubicación

El Rodeo se encuentra en el municipio de San Juan del Río, es una de las tres comunidades que conforman el ejido Dolores Godoy, junto con Nería de Dolores Godoy y Dolores Godoy (véase Plano D-3 y D-4; Foto 45, Foto 46 y Foto 48).

El municipio de San Juan del Río tiene una superficie de 796,69 km^2, colinda al norte con los municipios de Pedro Escobedo y Tequisquiapan; al este con los estados de Hidalgo y México; al sur con el Estado de México y el municipio de Amealco de Bonfil; al oeste con los municipios de Amealco de Bonfil, Huimilpan y Pedro Escobedo.

El ejido se ubica en la región suroriente del Municipio y las tres comunidades que lo integran, administrativamente pertenecen a la Delegación

[54] En otros municipios del Estado de Querétaro, son la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU) u oficinas afines.

Paso de Mata, cada una con su subdelegación. El Rodeo es la más próxima a la cabecera municipal de San Juan del Río, a 5 km aproximadamente.

El origen del nombre de la comunidad El Rodeo, se remonta a “los antigüitos”, los abuelitos de los ejidatarios, había un rodeo donde encerraban a los animales propios de la hacienda (MCG. Tercera edad, entrevistado 29-01-2011). Por otro lado, algunos ejidatarios piensan que el nombre de Dolores Godoy, era el nombre del patrón de la hacienda, y en Nería de Dolores Godoy era uno de los graneros de la misma (PGJ. 56 años, entrevistado 05-02-2011).

3.5.2 Medio físico natural

De acuerdo a INEGI 2010, El Rodeo se encuentra a 20º 21´ 02´´ latitud norte, a 99º 58´ 38´´ de longitud oeste y con una altitud sobre el nivel del mar de 2038; Nería de Dolores Godoy a 20º 19´ 57´´ de latitud norte, 99º 58´ 04´´ de longitud oeste y con una altitud sobre el nivel del mar de 2055; y Dolores Godoy a 20º 19´ 58´´ de latitud norte, a 99º 57´ 36´´ de longitud oeste, con una altitud sobre el nivel del mar de 2070.

Orografía

En la región donde se localiza la localidad El Rodeo, son visibles dos elevaciones principales, al noroeste el Cerro de La Venta y al sureste el Cerro de Jingo (INEGI, 2004) (Ver Cuadro 7´).

Fisiografía

La región donde se ubica el ejido, forma parte de la provincia fisiográfica del eje neovolcánico y la subprovincia de las llanuras y sierras de Querétaro e Hidalgo, en el sistema de topoformas de Lomeríos (Municipio de San Juan del Río, s/f: 8).

Clima

La precipitación pluvial media anual es de 466 a 623 mm, con clima semiseco-semicalido, semiseco-templado y templado-subhúmedo y su temperatura media anual es de 10º a 23º centígrados y con un régimen de lluvias en verano, mayo-septiembre (Municipio de San Juan del Río, s/f: 12).

Hidrografía

El municipio de San Juan del Río se ubica en la Región Hidrológica RH26 denominada Pánuco, en la cuenca R. Moctezuma. La región donde se encuentra inmersa la localidad El Rodeo, es la Subcuenca R. San Juan. (INEGI, 2004)

3.5.3 Infraestructura y servicios

Al norte en la parte alta de El Rodeo se encuentra un tanque de almacenamiento de agua operando. Dentro del Ejido Dolores Godoy en la comunidad El Rodeo se ubica un pozo de agua que proporciona el servicio a las tres comunidades del ejido Dolores Godoy, beneficia también a Dolores Godoy y Nería de Dolores Godoy; y a otras colonias aledañas a la zona urbana de El Rodeo. [55]

El servicio de agua para todos los habitantes de la zona no es homogéneo, el mejor servicio lo obtienen los que son originarios de las comunidades, entre ellos, los ejidatarios. Caso contrario es para los nuevos vecinos gente externa a El Rodeo que llegaron a vivir a la zona urbana, porque compraron a los ejidatarios un solar completo o una fracción de estos.

Los nuevos vecinos obtienen el agua por medio de conexiones provisionales con mangueras, que conectan a la toma de agua de los ejidatarios o de su familia extensa.

Respecto al servicio de drenaje, de acuerdo a lo que reporta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Guadalupe de las Peñas –El Rodeo, lo tienen las colonias El Rodeo 2ª sección y El Rodeo 1ª sección, las demás colonias y la comunidad El Rodeo no cuentan con este servicio totalmente. Esta situación ha condicionado el estancamiento de otros proyectos en la zona, como es el caso de la planta de tratamiento de aguas residuales proyecto que se planeó con ayuda del PAC (Programa Acción Ciudadana) de SEDESOL, en el trabajaron juntos el gobierno, las comunidades y varias colonias; y JAPAM (Junta de Agua Potable y

[55] El EJIDATARIO 69 AÑOS (AJGR. 69 años, entrevistado 06-02-2011), comentó que su comunidad tienen agua “gracias a dios”, por las faenas que realizó la gente de las comunidades de la zona, hicieron trabajos con el marro, cuña, salpa pico y barra, rompiendo piedra desde la empresa Kimberly Clark de México, hasta su comunidad Nería de Dolores Godoy. Después que llegó el agua pública, los obligaron a contar con agua en cada casa.

Alcantarillado Municipal). En esta obra[56] hubo participación económica de las comunidades y varias colonias aledañas, compraron un terreno y debido a que no hay drenaje en la totalidad de la localidad El Rodeo y otras colonias en la zona, no se ha podido concretar.

El Rodeo actualmente cuenta con equipamiento educativo básico, un preescolar comunitario, una primaria y una telesecundaria. Este último equipamiento no existía hace 6 o 7 años, la población obtenía el servicio en la cabecera municipal, sin embargo, la gente de la comunidad comenta que aun existe un déficit de aulas y el maestro no puede ofrecer el servicio a todos los que lo necesitan, así que una minoría de la población, sigue obteniendo el servicio en la cabecera municipal[57]. La localidad de Dolores Godoy en este rubro, cuenta con preescolar y primaria. La población de Nería de Dolores Godoy obtiene estos servicios en Dolores Godoy, y ambas comunidades reciben el servicio de la secundaria en la localidad La Loma, cerca de las quebradoras de Dolores Godoy al noroeste de la misma. Además cuenta con equipamiento de recreación y deporte, una cancha de futbol. Para sus actividades religiosas han comenzado a construir desde hace tiempo su iglesia. Los terrenos que ocupan los equipamientos de las comunidades El Rodeo y Dolores Godoy han sido donados por los ejidatarios del ejido de Dolores Godoy (LPA. 43 años, entrevistado 30-01-2011).

3.5.4 Vialidad y transporte

Víalidades

La vialidad que permite llegar al ejido Dolores Godoy, por sus cuatro accesos, es la carretera federal número 57, asfaltada de 6 carriles, con 3 carriles en ambos sentidos. La vía más directa para acceder a El Rodeo, se realiza por medio de la incorporación de la Terminal de Autobuses San Juan del Río, siendo

[56] La planta tratadora abarca 7000 m^2 (LPA. 43 años, entrevistado 30-01-2011).

[57] Cuentan que hace 6 o 7 años, no había secundaria y entraba de 1:30 a 19:00 hrs., había un taxivan especial que recogía y regresaba a los chicos de la zona (La Estancita, Guadalupe de las Peñas y La Magdalena). Construyeron la telesecundaria en El Rodeo para dar servicio a La Magdalena, Soledad del Río, Guadalupe de las Peñas, La Estancita y demás colonias en la zona, sin embargo, el servicio no es suficiente y algunos jóvenes van a San Juan del Río a la escuela (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011).

este también el acceso del puente a desnivel que comunica a la cabecera municipal de San Juan del Río con el sureste del municipio, por medio de la calle Miguel Hidalgo y Costilla en dirección sur hasta llegar a la intersección con la calle Cedro, misma que comunica y estructura al pueblo de Guadalupe de las Peñas, la calle Cedro es la que conecta de forma directa a El Rodeo y a colonias nuevas de origen ilegal y a otras comunidades en la zona. A partir de la colonia Ampliación Guadalupe de las Peñas toma el nombre de Av. Cedro hasta el cruce con el puente de la vía del tren. A partir de este punto hasta El Rodeo esta vialidad empedrada se conoce con el nombre de camino a El Rodeo, en su continuación al este se conoce también como camino a La Estancita o camino a Soledad del Río, estos nombres corresponden a las comunidades que comunica y atraviesa (Véase Foto 49)[58]. El segundo acceso a El Rodeo es por la zona conocida como las antenas, esta vialidad de terracería comunica por la colonia Santa Isabel y otras colonias ilegales ubicadas al noreste de la localidad. El tercer acceso al sur, es la incorporación y puente a desnivel, por la vía de penetración que conduce a las quebradoras (en esta zona se encuentran bancos de material privados de grava, arena y tepetate) y da servicio a las comunidades de Dolores Godoy y Nería de Dolores Godoy[59]. Este camino empedrado, atraviesa el poblado de Dolores Godoy y se conecta al noreste con el camino a Soledad del Río. La cuarta vía de penetración esta empedrada y se conoce como camino hacia Soledad del Río. Este camino conecta y rodea en dirección este y sur, al ejido Dolores Godoy. El camino atraviesa a la localidad del mismo nombre, La Estancita, y comunica a pequeñas propiedades y ranchos, hasta enlazar con El Rodeo.

Transporte

La población de El Rodeo, Dolores Godoy y Nería de Dolores Godoy y demás comunidades y colonias en la zona, utilizan el transporte público, el automóvil particular, el servicio de taxi, la bicicleta y a pie. La población de El

[58] "…el presidente municipal del PRI fue Jaime Nieto Ramírez hace 20 año, el PRI abrió las brechas, las terracerías, para Soledad del Río y cuando llegó el PAN se puso el empedrado, la electrificación y entró el transporte público…" (LPA. 43 años, entrevistado 30-01-2011).

[59] Estas dos comunidades pertenecen al ejido Dolores Godoy, junto con El Rodeo. Para llegar a Nería de Dolores Godoy existe un camino empedrado al sur de la localidad de Dolores Godoy, el cual entronca con el antiguo camino real de terracería que llega hasta El Rodeo en su parte noreste.

Rodeo y Dolores Godoy, cuentan con una ruta de transporte público suburbano a la cabecera municipal de San Juan del Río, con servicio constante de cada 20 minutos. Otra ruta de la que se beneficia la población de El Rodeo, tiene como destino la localidad de Soledad del Río, pasa tres veces al día, en la mañana, tarde y noche.

La población de Nería de Dolores Godoy, no cuenta con el servicio de transporte público suburbano, para obtenerlo, la población se traslada caminando a El Rodeo o a Dolores Godoy, el tiempo de traslado es de 20 minutos aproximadamente. Para el El Rodeo, los habitantes utilizan el camino Real de terracería y para Dolores Godoy el camino empedrado que pasa por los bancos de material y el bordo. Es común que la población que se desplaza caminando a estas dos comunidades, reciba el apoyo de otras personas de la comunidad que cuentan con vehículo particular, y los acercan a El Rodeo o Dolores Godoy o a puntos estratégico donde puedan obtener el servicio.

Las tarifas del transporte con destino a la cabecera municipal de San Juan del Río, desde El Rodeo es de $7.00 y de Dolores Godoy de $8.50 pesos, los tiempos de traslado son entre 25 y 30 minutos respectivamente.

Es común que la población de Nería de Dolores Godoy y Dolores Godoy para ir al trabajo, a las zonas cercanas se desplacen por medio de la bicicleta siempre y cuando sea dentro o cerca de la comunidad. En caso de una urgencia en las tres comunidades solicitan el apoyo a personas que cuentan con un vehículo particular, esto es más común que pase con la población de Nería de Dolores Godoy, por ser una localidad muy pequeña y estar enclavada en las inmediaciones del ejido sin servicio de transporte público.

Existen movimientos pendulares de la población de las tres comunidades del ejido o las colonias. Estos se realizan principalmente a los sitios de empleo, como son las zonas industriales al este del municipio, la cabecera municipal y sus colonias; o diferentes puntos cercanos o lejanos de sus comunidades a las que pertenecen, donde ofrecen sus servicios, entre algunas son Palmillas, Palma de Romero y Amealco.

Existen otras razones por las que la gente sale de su localidad: 1) principalmente para realizar pagos de servicios públicos como la luz y el agua, y el predial en el municipio; 2) servicio médico privado en alguna urgencia , compra de productos básicos, principalmente en la cabecera municipal de San Juan del Río. Otras ocasiones salen para realizar visitas a familiares o amigos a las comunidades cercanas como Soledad del Río, La Magdalena, La Estancita, Palmillas, Palma de Romero, entre otras. O se desplazan a San Juan u otras colonias como Cerro Gordo.

Los ejidatarios, autoridades ejidales y los representantes legales de las colonias a veces tienen que desplazarse a la ciudad de Querétaro para realizar trámites ante alguna dependencia de gobierno o alguna institución. Los ejidatarios y las autoridades ejidales actualmente acuden al Registro Agrario Nacional principalmente para realizar trámites relacionados con el cambio de sucesor cuando fallece el ejidatario titular. Anteriormente, con lo del PROCEDE iban para obtener la documentación correspondiente. A la Procuraduría Agraria y al Tribunal Agrario los ejidatarios solo asisten en casos de alguna controversia mayor.

Los representantes de las colonias cuando buscan su legalización van a las oficinas de la Procuraduría Agraria o la CORETT. En estos últimos, las personas utilizan el servicio de transporte público suburbano local y los servicios de transporte foráneo que ofrece la Terminal de Autobuses San Juan del Río, el gasto que realizan por persona en un viaje redondo es de aproximadamente $160.00 pesos que incluye una comida cuando es necesario, las personas hacen lo posible que no suceda, porque les representa un gasto extra y les parece caro, además de que prefieren la comida que preparan en sus casas. En otras ocasiones cuando los ejidatarios necesitan hacer tramites o arreglar asuntos en la capital del estado, se organizan con alguna persona que tenga vehículo particular, esta personas puede ser de su localidad o externa a ella, y el gasto total lo reparten entre todos, en su percepción el gasto es menor de esta manera.

Algunas veces la población de las comunidades, entre ellos los ejidatarios y los vecinos de las colonias utilizan el servicio de taxi para urgencias. Es común también que la población que no cuenta con automóvil particular y tiene un

pequeño negocio, como las misceláneas, utilice el servicio para trasladar los productos que consume en la cabecera municipal, la tarifa promedio del servicio a la zona es de $50.00 pesos por viaje.

3.5.5 Aspectos Socioeconómicos

Demografía

De acuerdo al INEGI 2010, entre las tres comunidades correspondientes al ejido Dolores Godoy suman un total de 1 340 habitantes, 0,07 % del municipio, mismo que cuenta con 241 699 habitantes. La localidad El Rodeo, cuenta con 772 habitantes, Dolores Godoy con 450 y Nería de Dolores Godoy con 118.

En el ejido el 48,66 % son hombres y 51,34 % son mujeres. En la localidad El Rodeo el 47,15 % son hombres y el 52,85 % son mujeres; en Dolores Godoy el 50,22 % son hombres y el 49,78 % son mujeres; y en Nería de Dolores Godoy el 52,54% son hombres y 47,46 % son mujeres, en estas dos últimas comunidades, llama la atención que el porcentaje mayor son los hombres, inverso al patrón del municipio (Véase **Tabla 11**).

Población ocupada y desocupada

La población ocupada para los años 1990, 2000 y 2010 (INEGI), en el ejido Dolores Godoy, fue en aumento, en las diferentes décadas (31.23, 36.92 y 38.51 %), patrón similar ascendente en la cabecera municipal, el municipio y la entidad.

En 1990 Dolores Godoy (32.68 %), sobresale su porcentaje superior a la cabecera municipal (31.44 %) y el municipio (28.57 %). El Rodeo (31.41 %) sobrepaso al municipio y Nería de Dolores Godoy (17.14 %), presenta siempre más bajos porcentajes respecto a las otras dos localidades del ejido.

En el 2000 fue mayor la ocupación en Dolores Godoy (38.18 %) respecto al municipio (36.98 %).

Resalta que en 1990 el ejido, presenta un porcentaje similar a la cabecera municipal (31.44 %) y superiores al total municipal (28.57 %) y estatal (27.49 %). La población desocupada representa el 1.57 %, menor porcentaje que en la cabecera municipal, el municipio y la entidad, 2.03, 2.14 y 2.25.

Actividades Económicas y Empleo

El Ejido Dolores Godoy, de acuerdo al INEGI, en 1990 el mayor porcentaje de la población ocupada se encontraba en el sector secundario (60.62 %), le siguieron el terciario (23.83 %), y el primario (11.40 %). Para esa mismo año, en el municipio San Juan del Río predominaba el sector secundario (47.09 %), que desplazaba al sector primario (13.63 %), y con un ascenso del sector terciario (36.86 %). La población de la cabecera municipal San Juan del Río, se concentrada en el sector el terciario (49.58 %), le seguía en importancia el secundario (49.58 %), con un mínimo porcentaje en el sector primario (3.35 %).

La población de las tres comunidades del ejido se concentraba en el sector secundario, pero con mayor porcentaje en El Rodeo (73.56 %), Nería de Dolores Godoy (66.67 %) y Dolores Godoy (49.00 %). Dolores Godoy presento el mayor porcentaje en el sector terciario (33.00 %), le siguió El Rodeo (13.79 %) y con menor porcentaje El Rodeo (13.83 %). El mas bajo porcentaje del sector primario lo ocupó El Rodo (8.05 %), le siguió Dolores Godoy (14.00 %), con mayor porcentaje para este rubro lo obtuvo de Nería de Dolores Godoy (16.67 %).

En el 2000, el ejido continuo con similar patrón a 1990, mayor concentración de la población en el sector industrial (62.50 %), le siguió el terciario (22.92 %) y el sector primario (11.81 %). Cuatro cambios importantes, Dolores Godoy (62.86 %), aumento considerablemente su población ocupada en el sector industrial; mientras bajaron un poco sus porcentajes en este rubro El Rodeo (71.28 %) y Nería de Dolores Godoy (61.54 %). Aumentaron la población ocupada en el sector terciario de El Rodeo (25.71%), pero presentaron una disminución Dolores Godoy (25.76 %), un poco menos Nería de Dolores Godoy (15.38 %). La población de Nería de Dolores Godoy (17.95 %) aumento, y disminuyeron en las localidades de Dolores Godoy (9.52 5) y en menor porcentaje El Rodeo (11.81 %). (Véase **Tabla 8**)

Para el 2010, el INEGI reportó que la población ocupada fueron 98,682 habitantes, el mayor porcentaje lo ocupó Comercios y servicios 54.81 % (comercio 19.27 % y 35.55 % los servicios), le siguió el sector secundario (39.06 %) y con el menor porcentaje el primario (5.31 %) (Véase **Tabla 9** y **Tabla 10**).

La población de las tres comunidades, ha ido abandonado las actividades agropecuarias. Las nuevas generaciones un poco los hijos y en mayor medida los nietos. En las 3 comunidades del ejido, los varones en etapa productiva y alrededor de los 60 años de edad, entre ellos los ejidatarios, complementan la actividad agrícola con otras actividades como la albañilería, unos son maestros albañiles, otros “chalanes” o ayudantes de albañil.

En las nuevas generaciones, los hijos varones de los ejidatarios, se emplean en el ramo de la construcción como albañiles o ayudantes de albañil, como obreros en las industrias u ofreciendo sus servicios en restaurantes lugares cercanos como Palmillas, o en comercios y servicios en San Juan. En general, los albañiles trabajan de lunes a sábado, en un horario 8 A 6.30 pm. Un maestro albañil quincenalmente recibe un sueldo de $1700 y $1800.00 pesos; y un peón de albañil $900.00 pesos, ambos reciben su pago semanalmente. Trabajan en las comunidades del ejido principalmente en El Rodeo, porque es donde hay más trabajo; Santa Matilde, en San Juan o en donde encuentren trabajo, dentro o fuera del municipio.

En trabajo de campo, se encontró el caso de un ejidatario del ejido, en El Rodeo, tenía 22 días desempleado y se auto empleó como herrero en su casa. Además, ofrecía trabajos de plomería y electricidad de media y alta tensión. Se autoempleo porque solicitó empleo en CALTEX, la empresa le ofreció trabajo en el cuarto turno, $1100 a la quincena, debía asistir los días jueves, viernes, sábado y domingo; no aceptó porque consideró que el sueldo era muy bajo. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

Antes había trabajado 7 años en la industria ACA JOE en San Juan, 9 meses lo dieron de baja y lo volvieron a recontratar 7 años más, la empresa lo capacitó en electricidad, en ese tiempo tuvo la oportunidad de estudiar y por decidía no lo hizo, según comentó. Posteriormente trabajo con su hermano que se desempeñaba como contratista, con el iba a trabajar a la Ciudad de México. Su último empleo fue en la Comisión Federal de electricidad (CFE), trabajaba 12 horas, de 8:00 a 20:00 Hrs., al principio le pagaban $3000. Dejo de trabajar y regreso a El Rodeo en la última semana porque le pagaron $2500. En la empresa

trabajaban personas de Puebla, Chihuahua, Torreón, Veracruz y Tula, el ejidatario comentó, que los trabajadores que las personas de Tula como vienen de un lugar muy amolado y aunque les bajaran otros $500 pesos, de todas menaras continuarían trabajando. Él piensa que en San Juan, si hay empleo en comparación con la Sierra y Amealco, pero la gente quisiera ganar más. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

En el ejido Dolores Godoy, persiste el trabajo en el campo o "la milpa", como ellos le dicen, siembran, maíz, frijol, chícharo y calabaza. Diferentes miembros de la familia participan en esta actividad, pero la responsabilidad total recae en el esposo. Solo en algunas actividades participan los hijos. Cuando la pareja es joven, ambos realizan conjuntamente todas las actividades en el ciclo. Cuando las parejas rebasan la edad de 60 años, el esposo solo realiza la actividad completa durante todo el ciclo, la esposa, únicamente apoya a seleccionar y/o a desgranar el maíz, y a "echar las tortillas"[60]. En ambos casos los hijos y los nietos participan en actividades como el desquelite y la escarda.

Cabe aclarar, que en la mayoría de los casos estos, prefieren conseguir un empleo urbano. Es común que en las actividades en el campo o "la milpa" como ellos dicen, participan diferentes integrantes de la familia, principalmente el padre y la madre, como apoyo los hijos, y es una actividad familiar que los une llevan comida para convivir.

En Nería de Dolores Godoy el trabajo en el campo que hacen los ejidatarios en su parcela, la realiza la familia nuclear entre semana, es común que los fines de semana, los hijos de los ejidatarios junto con sus familias se incorporen a esta actividad, entre semana trabajan en actividades urbanas.

El beneficio que se obtiene de la parcela no es solamente para la familia nuclear del ejidatario, sino para la familia extensa como hijos e hijas que han formado sus nuevas familias, algunas de estas ocupan parte del mismo terreno o solar urbano, otras de estas, viven en comunidades cercanas o en colonias de San Juan. Los hijos de los ejidatarios o sus esposas participan en estas labores para poder abarcar toda la parcela.

[60] Cocinar tortillas.

La población de las comunidades realiza sus compras en los pequeños comercios básicos existentes como las misceláneas, con las personas que entran en camionetas a vender productos y en San Juan a realizar los pagos de los servicios públicos.

3.6 El Ejido Dolores Godoy

3.6.1 Antecedentes

El expediente: 29 del Departamento Agrario, del ejido Dolores Godoy, Municipio San Juan del Río, Estado de Querétaro, de fecha 10 de marzo de 1937, refiere que los vecinos del poblado Dolores Godoy el 10 de diciembre de 1932, solicitaron dotación de ejidos por no disponer de tierras con el fin de satisfacer sus necesidades. La solicitud fue turnada a la Comisión Local Agraria respectiva, esta autoridad inició la tramitación del expediente en el mismo año. El 06 de octubre de 1933, resultando 97 jefes de familia con derecho a ejido. De acuerdo a los datos técnicos, el poblado de Dolores Godoy se ubicaba enclavado en terrenos de la fracción V, en que se dividió la hacienda de San Antonio Palmillas[61]. Los peticionarios eran agricultores y trabajaban como medieros en los terrenos de las fincas colindantes. Los principales cultivos eran maíz y frijol en un clima templado, con régimen de lluvias irregular y escaso. (Fojas: 0002 y 0003)

En un primer momento el C. Gobernador del Estado de Querétaro dictó su fallo tácitamente en sentido negativo a los peticionarios. Posterior a este fallo, el Departamento Agrario considero que el caso debía ser resuelto con sujeción a las disposiciones del Código Agrario vigente en la época, de conformidad con el artículo 5º transitorio del propio Ordenamiento. La capacidad del poblado solicitante quedado demostrada, con 97 individuos con derecho a dotación, los

61 "… fraccionamiento de esta finca, es consecuencia de la aplicación de los bienes de la Sucesión Testamentaria de la Sra. Marcela Godoy viuda de Ruíz. De los lotes resultantes, solo es afectable la fracción V, que en primero de marzo de 1929 se dividió como sigue: Lote A y A prima, con 162-12-25 Ha., de Amelia Ruíz Godoy lote B, con 150 Ha., de Sara Ruiz Godoy; Lote C, con 160 ha., de Nería de la Luz Godoy de Elizaga; lote D con 179 Ha. De Joaquín Ruíz Godoy; y Lote E con 285 Ha., de Ernesto Ruíz Godoy. El usufructo de los lotes vendidos se reservó a la Srita. Ana María Ruíz Godoy, en virtud de la última circunstancia a que se ha hecho referencia, la fracción V de San Antonio Palmillas, se considera Ana María Ruíz Godoy, con 1176-12-25-Ha…" (Foja: 0003).

cuales se dedicaban a la agricultura, vivían exclusivamente de ella y carecían de las tierras que les eran indispensables para satisfacer sus necesidades, y resolvió que la fracción V de San Antonio Palmillas sería el predio que aportaría el monto total de la dotación que se decretaría, quedando reducido a una extensión superior a la pequeña propiedad, cuyo excedente se destinaría para la dotación al poblado de Palmillas Romero. Lázaro Cárdenas Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, previo al parecer del Departamento Agrario resolvió: "Es procedente la dotación de ejidos solicitadas por los vecinos del poblado de DOLORES GODOY, Municipio de San Juan del Río, Estado de Querétaro…Se revoca la resolución tácita negativa del C. Gobernador de la citada Entidad Federativa…Se dota a los vecinos del mencionado poblado de DOLORES GODOY, con una superficie de 738-62-25 Ha. … de temporal, tomadas de la fracción V de la hacienda de San Antonio Palmillas, propiedad de Ana María Ruíz Godoy". (Fojas: 0003 - 0005).

3.6.2 El ejido Dolores Godoy a partir del PROCEDE

En fecha 20 de junio de 1950 el ejido Dolores Godoy fue dotado, con 445-09-99 ha, por resolución presidencial de fecha 10 de marzo de 1937. En fecha 26 de marzo de 1994, conforme al PROCEDE, en el Acta de asamblea General, con motivo de la realización de la delimitación, destino y asignación de las tierras ejidales, el ejido quedó conformado con las siguiente áreas: Parcelada 235-68-09.287 ha, uso común 147-64-05.445 ha, asentamientos humanos 49-50-72.095 ha, infraestructura 16-37-20.400 ha; ríos arroyos y cuerpos de agua 24-53-98.763 ha, con una superficie total de 473-74-05.990 ha. [62]

Los beneficiados del ejido fueron 40, 32 hombres y 7 mujeres, sin dato 1. Respecto a sus edades, el 77.50 % de los ejidatarios se concentraban entre los 30 y 69 años, el resto entre el rango de los 70 -80 años. La mayoría eran campesinos (32), entre ellos una campesina; una minoría eran mujeres (5) dedicadas al hogar, el resto sin información. Su lugar de nacimiento de: Dolores Godoy (20), El Rodeo

[62] Acta de asamblea General, con motivo de la realización de la delimitación, destino y asignación de las tierras ejidales, de fecha 26 de marzo de 1994.

(10), Palmillas (4), Guadalupe Helgueros (1), San Juan del Río (1) y Palma de Romero (1). [63]

Como anteriormente se mencionó, el ejido Dolores Godoy se compone de 3 comunidades, El Rodeo, Nería de Dolores Godoy y Dolores Godoy. Esta última, es la más fuerte, viven los ejidatarios considerados históricamente como los "mandones". Los límites del ejido, al norte y sur con propiedades privadas, al oriente con el ejido Palma de Romero y al poniente con ejido San Juan del Río (Véase Planos D1 y D4).

El ejido es atravesado por ductos de PEMEX, por esta situación la parcela escolar fue reubicada.

El lugar de reunión de los ejidatarios, al no contar con casa ejidal, sesiona al aíre libre y cambia de lugar, según sea donde vive el comisariado ejidal en turno. Para el 2010, en Dolores Godoy bajo la sombra de un árbol de huizache, alrededor nopales, palo duce entre otros.

Los problemas que identifican los ejidatarios dentro del ejido son:

1) Una persona que explota el banco de material de grava, no paga la cuota acordada desde el mes de junio del 2010.
2) No se cumplen los acuerdos que se toman en las asambleas.
3) El Registro Agrario Nacional (RAN), no les resuelven cuando ellos se presentan directamente a realizar trámites y "los traen vuelta y vuelta". Consideran que solamente a su abogado lo atiende y le resuelven.

Sin embargo, entre ellas se quejaron de que el señor no las había tomado en cuenta. En esa misma reunión llegó un ejidatario de 85 años, el cual los ejidatarios ponían atención porque según decían llega solo pero ya se ha caído varias veces porque va solito.

Los ejidatarios de las tres comunidades llegan caminando a la asamblea, solo dos personas llegan en camionetas de modelo atrasado.

[63] Acta de asamblea General, op. cit..

Los ejidatarios comentaron que antaño, los habitantes del ejido asistían a la tomar sus clases de primaria, ahora ese inmueble que fungió de escuela, ha sido ocupado por una persona, no propietario del inmueble que ha comenzado a modificar la construcción.

Por otro lado, existen avecindados, muchos de ellos, hijos y nietos de los ejidatarios y otras personas ajenas al ejido y a las comunidades, han comprado principalmente en la zona urbana y las dos zonas de crecimiento en El Rodeo, por la cercanía a la cabera municipal de San Juan del Río.

3.6.3 Periferia de El Rodeo: Crecimiento urbano en la zona

En la periferia de El Rodeo, al suroeste, norte y noreste se han ido conformado diferentes colonias (asentamientos ilegales nuevos). Para este trabajo el concepto asentamiento irregular será equivalente a “colonia” así se conocen en la zona, en la comunidad y ellos mismos utilizan esa denominación. Estas colonias asentadas en propiedad privada y tierra ejidal, muchas de ellas se originaron desde los años noventa del siglo pasado.

Al oeste se encuentra Villas del Sol 1ª y 2ª sección, y Guadalupana del Campo. Estas colonias se asientan en parcelas que alguna vez pertenecieron al ejido Dolores Godoy.

Al norte colindan con la colonia El Rodeo Segunda Sección asentada en propiedad privada; al noreste con las colonias Loma Dorada, Los Sabinos, San Martín, Santa María de El Rodeo y Loma Bonita; asentados en parcelas que pertenecieron al ejido Palma de Romero; otras colonias que se extienden en esta dirección son Invernadero 1ª, 2ª y 3ª sección, y Santa Isabel.

Otras colonias cercanas a El Rodeo en su parte norte son primera, cuarta y quinta sección de El Rodeo; y al noroeste San Martín de Porres y la Guadalupana.

Al oeste de la comunidad se ubican algunas viviendas ubicadas en propiedad privada, así como el fraccionamiento Divina Providencia, en el terreno conocido como el campo de tiro del Club Gavilán.

3.6.4 Mercado de suelo

El sureste del municipio, a principios de la década de 1990, la expansión urbana de la cabecera municipal de San Juan del Río, se caracterizó por la presencia de fraccionadores ilegales que llegaban en busca de predios de propiedad privada o ejidal. Los lotes, resultado de los fraccionamientos fuera de las normas agraria y urbana, eran vendidos a personas de bajos recursos que llegaban a la zona en buscaban de un lote para vivienda.

A principios de esta década 1990, esta dinámica en la zona rural alcanzó a El Rodeo en su periferia oeste, mediante lotificaciones ilegales en propiedad privada. Unos de los fraccionadores ilegales identificados en la comunidad, eran militantes del Partido Cardenista de Reconstrucción Nacional. Uno de los fraccionadores, aun conocido en El Rodeo y sus alrededores, porque a la fecha continúa con la actividad, llegando a conformar varias colonias ilegales en la zona. Cabe mencionar, que los fraccionadores ilegales antes citados, no son los únicos en la zona.

A finales de 1990, muchas personas externas a El Rodeo, llegaban en busca de lotes para vivienda. Esto influyó para que habitantes históricamente establecidos en la periferia de la comunidad El Rodeo, se integraran al fraccionamiento ilegal de sus predios de propiedad privada, porque según comentaron, los fraccionadores ilegales de la zona, “les arrimaron los clientes”.

Cabe resaltar, que algunos de los fraccionadores ilegales han permanecido aproximadamente 20 años en la zona, de 1990 al 2010. La reputación que tienen los fraccionadores entre los habitantes de El Rodeo y colonias aledañas, es negativa, principalmente son conocidos por las reventas de terrenos y acciones fraudulentas. Los poseedores de lotes en las colonias cuidan su patrimonio y advierten a otras personas, mediante un letrero que colocan en su predio informando sobre dicha situación. En la actualidad, por los constantes traspasos de predios, es difícil que los ejidatarios o habitantes de El Rodeo, identifiquen a sus vecinos de propiedades privadas. El poblamiento ha sido lento y existe desocupación de lotes en todas colonias aledañas.

Por ejemplo, el fraccionamiento Divina Providencia, de propiedad privada, que se ubica en el terreno conocido como el campo de tiro de Club Gavilán, es un fraccionamiento de una inmobiliaria. No presenta ocupación, solo son visibles los trazos de las vialidades, guarniciones y banquetas. Aun quedan lotes de 105 m^2. Al principio se vendieron en $65,000.00 pesos, actualmente los venden en $85,000.00 pesos. El fraccionador solicita a los dueños de los predios construir de acuerdo al prototipo de vivienda establecido en un reglamento. Algunos propietarios de los lotes, han tratado de venderlos debido a que no les permiten construir “casitas de lámina”, porque “deben de ser techos de loza”. El dueño del fraccionamiento no quiere cooperar con la comunidad El Rodeo para los servicios según, comentó el subdelegado (LPA. 43 años, entrevistado 30-01-2011). En las visitas de campo, no se logró identificar si el fraccionamiento era legal o ilegal. El predio estaba urbanizado con un diseño formal.

3.6.4.1 Ventas de predios

En la década de 1990, en El Rodeo, según comentó un habitante no ejidatario de la comunidad, fue cuando se vino la “ambición de los terrenos” en la zona. Por esas fechas los ejidatarios del ejido Dolores Godoy, concentraron dos zonas de crecimiento, contiguas a la zona urbana de El Rodeo. Los lotes de estas dos zonas, se los repartieron, muchos de ellos fueron vendidos principalmente a nietos de ejidatarios. En menor cantidad a sus hijos y a gente de “fuera” de la comunidad y del ejido. Pocos ejidatarios, no vendieron y lo destinaron como patrimonio familiar.

Desde 1990 a la fecha, los ejidatarios acordaron que cualquier comprador de predios en zona urbana o las parcelas, pagarían al ejido el 10% del precio. Los ejidatarios, consideran esta aportación, como un apoyo que la gente hace al ejido. En general los compradores que son habitantes de la comunidad, sí lo pagan, porque según los ejidatarios estos “si quieren cooperar”, en cambio, la gente que viene de otros lados, “no quieren dar la cooperación”, muchas veces no lo pagan.

En promedio los lotes de la zona de crecimiento miden 600 m^2, fueron vendidos en $80,000.00 pesos, sin servicios, pero fueron vendidos como si los

tuvieran, por el simple hecho de estar cerca de donde estaban. Los habitantes de El Rodeo que compraron lotes, en su mayoría construyeron sus viviendas y las habitan. La gente de “fuera”, en sus lotes, algunos construyeron su vivienda donde viven. Otros los tienen bacantes o los han traspasado y los ejidatarios ya no saben quién los compró.

Los predios de la zona urbana, en promedio 4700 m^2, han sido repartidos por los ejidatarios a sus hijos de manera verbal, fraccionados y vendidos fuera de la norma urbana. Por ejemplo, el predio donde vive un ejidatario esta entestado, varios de sus hermanos construyeron sus casas con anuencia del padre antes de morir, que además vendió 2 lotes en el 2005 y 2008 a personas de “fuera” de la comunidad El Rodeo. Debido a esta situación, él consiguió un abogado para que le ayude a regularizar el predio (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011).

El que gente de “fuera” no quiera hacer la aportación al ejido, causa cierta molestia a los ejidatarios, diferencia la relación inicial entre comprador y vendedor, entre los que son de la comunidad y los que son de “fuera”. Los terrenos se vendieron sin servicios, el agua la reciben por conexiones provisionales que hacen con mangueras. El servicio de agua, es un segundo punto de tensión entre los ejidatarios y los nuevos vecinos (compradores externos), porque muchas veces no quieren pagar este servicio. (MCG. Tercera edad, entrevistado 29-01-2011)

Algunos ejidatarios comentaron que vendían por necesidad, entre ellas una ejidataria viuda de la tercera edad, de Dolores Godoy, que vende poco a poco fracciones de su predio ubicado en la zona urbana donde está su vivienda. El dinero lo utiliza para mantenerse ella y sus hijos (en realidad son nietos).

Los ejidatarios de Dolores Godoy en su comunidad, han vendido muy poco a gente externa del ejido, a sus hijos o nietos los ejidatarios les ceden fracciones de parcelas o dentro del pueblo. En Nería de Dolores Godoy no se identificaron ventas de terrenos.

Algunos habitantes contiguos a El Rodeo, fraccionan sus predios de propiedad privada, los venden a familiares y a gente externa de la comunidad, al igual que los ejidatarios. Por conversaciones con habitantes de El Rodeo y los ejidatarios que venden, aprendieron de los fraccionadores ilegales, que han

permanecido en la zona fraccionando predios desde los años noventa a la fecha. En general el tema con los ejidatarios no siempre fue de apertura.

Venta de parcelas

Respecto a las parcelas, muchas veces los ejidatarios no se enteran cómo y cuando las venden sus compañeros, la parcela completas o fracciones de la mismas. Ellos identifican como 6 parcelas que vendieron sus compañeros, dicen que hace mucho tiempo que ya ni recuerdan cuando fue, pero creen, que entre 1995 y el 2000. Entre esas parcelas se encuentran las parcelas que ocupan las colonias ilegales identificadas por los ejidatarios, como La Guadalupana y Villas del Sol 1ª sección. Principalmente venden los ejidatarios de El Rodeo y una persona de Nería de Dolores Godoy. Este último explotó arena el ejidatario, después el que compró continuo con la explotación. Los demás compradores de parcelas, las fraccionaron y vendieron lotes, para vivienda.

Las parcelas vendidas, consideran los ejidatarios aun son pocas. Estas están dispersas pero contiguas o muy próximas a la mancha urbana de El Rodeo. Es el caso de la parcela donde se asentó la colonia Villas del Sol 1ª Sección, en estudio.

Experiencia en venta de predios de un ejidatario en El Rodeo

En El Rodeo, no se pudo contactar a un ejidatario que haya vendido directamente, pero se encontró el caso del EJIDATARIO 46 AÑOS sucesor de su papá, antes de que morir vendió predios, de la zona urbana, de la zona de crecimiento y una parcela.

Venta de una parcela

En el 2000, el papá del ejidatario decidió vender una parcela de 4 ha, que ya no sembraba. La tierra era muy delgada, no entraba el tractor y económicamente no le alcanzaba el dinero para sembrarla. Además, tenía la idea, de que si no la sembraba se la quitarían. Para eliminar esa idea la vendió. La parcela la compró un compañero de trabajo del hijo del ejidatario, el comprador lo

fue a buscar a su tienda. Primero le ofrecieron un lote de la zona de crecimiento de El Rodeo, no le interesó por el tamaño, le ofrecieron la parcela y la compró. Se hizo un convenio escrito, el comprador dio un anticipo del 70% y pidió 4 meses para liquidarlo. En 2 meses pago los $80,000.00 acordados. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

EJIDATARIO 46 AÑOS, considera que el dinero obtenido por la parcela que vendió su papá, no fue justo, piensa que fue “regular”, porque requería una operación su mamá de $30,000.00 pesos. Su papá se quedo con una parte del dinero, para gastos de él y de su mamá. Otra parte del dinero, el papá la repartió entre todos sus hermanos, a él no le tocó nada. Su papá le pidió que hiciera un papel donde firmaran sus hermanos que recibían la pequeña suma de dinero. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

Algo importante por aclarar, en ese tiempo el ejidatario (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011) trabajaba en el municipio, no le daban prestaciones médicas. Con su salario no pudo cubrir los gastos de la operación de su mamá. Le tocaba resolver la situación de sus padres, porque vivía con ellos, sus hermanos no intervinieron.

Cuando el papá vendió la parcela, solo consultó con el ejidatario, si debía realizar la venta. Él le contestó que si así quería lo hiciera. Desconoce si su papá, antes de vender la parcela averiguó un precio de venta, lo que si sabe es que el visitador agrario de la PA, fue un buen apoyo para él y su papá, porque los orientó en el procedimiento de venta, ellos nunca habían “vendido lotes”. Su papá, en ese momento, aun no había perdido la audición, era independiente. Pero cree, que negoció el precio, con el señor que compró, quien visitaba a su papá en su casa, 2 o tres veces fue. Él considera que la parcela agrícola tenía agua potable porque la red pasa cerca. La parcela se ubica lejos del área urbana y cerca de un bordo, entre El Rodeo y Dolores Godoy. El comprador hizo una casa que no habita. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

La parcela que vendió el papá del ejidatario estaba abandonada, ya no le daban mantenimiento a la cerca. Su papá todavía iba a verla porque estaba más

cerca que la que se quedo. El ejidatario piensa que si era buena tierra que daba una cosecha regular. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

Venta en la zona urbana

El papá del ejidatario, vendió dos fracciones de su solar urbano, una de ellas a un ejidatario del ejido San Juan, un fraccionador ilegal, de la comunidad de Guadalupe de Las Peñas. Cuando su papá murió, el ejidatario y el fraccionador hicieron un convenio verbal, de compartir el gasto del predial hasta que pudieran escriturar. El comprador visita seguido su predio, porque tiene una construcción sin concluir. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

Venta en la zona de crecimiento

Su papá vendió otro terreno ubicado en la zona crecimiento en El Rodeo. Se lo vendió a una persona originaria del estado de Hidalgo, la familia vivía en San Juan del Río. La persona llegó a preguntar a la comunidad por un terreno, ofreció un precio al ejidatario, también hubieron otros que le ofrecieron menos dinero. El papá le vendió a la persona “que ofrecía más dinero” (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011).

Los predios vendidos en la zona urbana median 200 m^2 con un frente de 9 de frente, otros de 400 m^2 con un frente de 10 m. Cuando el papá vivía, no tuvo problemas con los compradores. En la actualidad el ejidatario tampoco ha tenido diferencias con ellos. Aclaró que cuando les vendieron a las personas no les ofrecieron a los compradores que les regularizarían. Acordaron que ellos tenían que arreglar lo de sus predios. Lo único que les ofrecieron fue que darían los documentos necesarios para que se regularizaran. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

Algunas reflexiones sobre este caso: Nunca les preguntaron a los compradores para que querían el terreno, porque no les interesaba saber lo que harían. El papá del ejidatario no compró más tierra con dinero de la venta de los predios.

Por otro lado, en el sondeo que se hizo entre los ejidatarios del ejido, se identificó que están dispuestos a cooperar con las personas que les han comprado predios, para que puedan regularizarlos. Entre ellos se encuentran los colonos de las colonias ilegales asentados en la parcelas. Pero la situación de las colonias ilegales en el ejido prevalece, se desconocen las causas. Un caso particular guarda la colonia ilegal Villas del Sol 1ª Sección, asentada en una parcela del ejido Dolores Godoy, la cual forma parte de esta investigación.

3.7 Colonia Villas del Sol 1ª Sección[64]

3.7.1 Antecedentes

En 1997, el hoy desaparecido Partido del Frente Cardenista de Reconstrucción Nacional, compró una parcela a uno de los ejidatarios del ejido Dolores Godoy, con el fin de cubrir la necesidad de vivienda que tenían sus militantes (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011). En el mismo año, este partido comenzó la venta de los lotes, una forma de difusión fue el periódico local (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011) (Véase Plano D-4 y Ilustración 1). La mayoría de los compradores en este momento, fueron personas militantes del partido político en cuestión[65]; un gran número de los compradores pertenecían al magisterio (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011). Posteriormente en 1999, sin contar con ningún servicio básico se asentaron las tres primeras familias en la colonia (Véase Foto 53, Foto 54, Foto 55 y Foto 56).

3. 7.2 Siglo XXI

Pocas familias a principios de éste siglo comenzaron la ocupación de sus lotes. Sin embargo, no fue hasta que en el año de 2007, cuando el Comité de Colonos de la colonia Villas del Sol 1ª sección, mediante las aportaciones de algunos colonos del asentamiento, logró introducir los servicios de electricidad y

[64] Su denominación es Asociación Civil Villas Del Sol 1ª Sección.
[65] El FRACCIONADOR 50 AÑOS, informó que los compradores eran militantes del partido y no ajenas a éste. Pero el COLONO 57 AÑOS, entrevistado en la misma fecha, informó que compró desde el principio, pero no era militante del partido.

agua potable. A partir de este hecho otras familias se incentivaron y ocuparon sus lotes. El resultado de esta acción, aproximadamente 27 familias viviendo permanentemente en la colonia. Las familias que viven actualmente en la colonia, proceden en su mayoría de la ciudad de México, San Luis Potosí y del estado de Hidalgo. En 1999 la colonia, no tenía ningún servicio básico. Sin embargo, las primeras familias que llegaron a vivir, para cubrir sus necesidades compraban pipas de agua cada 20 días. Por cada pipa pagaban $300.00 pesos, entre varios colonos se repartían el líquido y también el gasto económico. Un colono piensa que se le hacía barato lo que pagaba porque era un servicio que necesitaba. A la fecha, la colonia no cuenta con drenaje, usan letrinas. (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011)

El primer servicio en la colonia Villas del Sol 1ª Sección, fue la energía eléctrica en el año de 2009. A partir de la cooperación de sus colonos, el Comité obtuvo el servicio. Cuando no había energía eléctrica en la colonia, “se alumbraban con velas”, y una planta de luz, que funcionaba con gasolina, el problema de esta modalidad para los colonos, fue el elevado costo económico del combustible. (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011)

El Comité de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, pocas veces ha querido acercarse a la comunidad El Rodeo con los ejidatarios, para allegarse de los servicios básicos. Sin embargo, la colonia ha requerido la anuencia de la comunidad para la introducción de los servicios y hasta ahora lo ha obtenido.

En últimas fechas, la colonia ha solicitado la ampliación de ambos servicios con los que cuenta, y otros como el alumbrado público, pero le han sido negados por su situación legal. Esta también no ha dejado de intentar obtener los servicios faltantes, sin obtenerlos. Los servicios, por lo que solicitó al gobierno municipal y al estatal los servicios restantes. En el caso de CFE, aceptó que la colonia ampliara el servicio pero con sus propios recursos.

Otro es el servicio de transporte público, ruta como ellos le llaman, desde que inició la colonia ya existía una ruta con origen en San Juan del Río-El Rodeo. Al principio tardaba de 3 a 4 horas, ahora pasa cada media hora. Actualmente otra

ruta con origen en San Juan del Río con destino a las comunidades de La Soledad y La Estancita, con tres horarios: en la mañana, al medio día y en la tarde.

Independientemente al parcial apoyo, que ha obtenido la colonia Villas del Sol 1ª Sección, por parte de los gobiernos municipal y estatal, para obtener los servicios básicos; así como de CFE y JAPAM, para ampliar los servicios existentes. La colonia considera que el trato que han recibido de estas ha sido bueno: Un colono opinó:

> "Bueno, ahorita por ejemplo, la administración pasada aunque veíamos que andaba mal, pero, pues si nos apoyaron, por ejemplo en el agua, los hidrantes; pero ahorita…, no nos ha apoyado en nada, a pesar de que….anduvimos viendo a gente que fuera a votar y que nadie se quedara sin votar…". (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011)

En las últimas elecciones políticas en época de campaña, la colonia convino con el partido político PRI (mediante un acuerdo escrito, mismo que no se describió apoyaría a la colonia llegando al poder). Primero, ésta lo apoyaría, a realizar recorridos por las colonias más cercanas e invitar a colonos a que ejercieran su voto solamente, con el objetivo de que nadie se quedara sin votar. Los colonos de esta manera esperaban que "les echaran la mano", como dicen ellos; es decir que el PRI cumpliera lo acordado. Aunque si llegó al poder, el apoyo no ha llegado. (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011)

3. 7.3 El fraccionador ilegal: compraventa de suelo ejidal

Desde el año de 1991, el fraccionador de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, ha sido entre otros en la zona, uno de los agentes con presencia en El Rodeo y otras colonias cercanas, éste realiza compraventa de suelo ejidal en la zona, para posteriormente fraccionarlo y venderlo, pero sin los permisos correspondientes. (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011)

Para el año de 1997, el fraccionador de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, conocía a un vecino de El Rodeo, se acercó para que lo pusiera en contacto con un ejidatario. Lo puso en contacto con un familiar, su suegro, un ejidatario del Ejido Dolores Godoy. El objetivo del fraccionador fue desde un inició comprar suelo ejidal barato para que sus militantes pudieran pagar los lotes y posteriormente pudieran construir una vivienda, de esta manera el partido político

cubriría la necesidad de vivienda de sus militantes entre otros. (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011)

El mismo día el fraccionador y el ejidatario negociaron el precio de una parcela de cuatro hectáreas. La compraventa se realizó de manera privada, es decir, entre ellos dos, aunque poco tiempo después fue avalada por la asamblea del ejido. El ejidatario vendió la parcela porque estaba enfermo y necesitaba el dinero para su atención médica. En 1997 también, el fraccionador sin contar con los permisos legales correspondientes, fraccionó y vendió los lotes. (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011)

Cabe mencionar que el fraccionador en su condición de partido político, le solicitó al municipio información sobre la existencia de reserva territorial para asentamiento humano, con el objetivo de obtener suelo para sus "compañeros", es decir para los militantes de su partido. Pero, como el gobierno municipal nunca informo sobre la existencia de reserva, éste decidió crear una colonia de manera informal, porque sabía que tarde o temprano la regularizarían. (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011)

El fraccionador ha estado presente durante dos décadas y sabe que actualmente el gobierno municipal ya no desea que se conformen asentamientos irregulares, debido a que la introducción de los servicios económicamente es elevado, comentó,

> "… como organización política…empezamos al revés, primero el asentamiento y luego los servicios y … ahora…el municipio quiere que sea al revés, primero los permisos y luego el asentamiento …". (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011)

3.7.4 Selección del suelo[66]

El fraccionador compró, lotificó y promocionó, el suelo ejidal que dio origen a la colonia Villas del Sol 1ª Sección en 1997, también participó de manera similar, en el año de 1991 en otras colonias cercanas, como fueron: la primera y segunda sección del Rodeo, y otras más en la zona noreste de El Rodeo. Él agente aseguró haber obtenido conocimiento y haberlo puesto en práctica en cada uno de

[66] El tema se conformó con la información de (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011).

ellos. Por ejemplo, en la primera colonia que lotificó en el año de1991, no dejo áreas verdes previstas, siete años después en la colonia Villas del Sol 1ª Sección, en 1997, previó áreas verdes y mejoró la lotificación y el trazo de las calles. Esta mejora se debió a que la política del gobierno municipal fue más rigurosa.

Para seleccionar el suelo en la compra participaron tres personas que fungían como parte de los dirigentes del PFCRN. Los aspectos principales que consideraron fueron: 1) la distancia, lo más cercano al centro de la ciudad; 2) la cercanía de los servicios básicos, existían el agua y la luz que abastecían a El Rodeo; y 3) el transporte.

A la distancia, el fraccionador considera, que haber comprado el suelo ejidal de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, fue una buena adquisición, porque el suelo lo consiguió barato y pudo vender a bajo costo cada lote, aclara que esto era importante porque fue accesible a los beneficiarios, de acuerdo a su economía familiar.

3.7.5 Acuerdos en la compraventa [67]

En la compraventa de suelo ejidal que llevó a cabo el fraccionador con el ejidatario del ejido Dolores Godoy, estuvo presente la esposa del ejidatario, no participó activamente, el ejidatario fue el único que tomó los acuerdos para realizar la “promesa de compraventa” privada, estos fueron:

1) En un periodo de 6 meses la parcela quedaría saldada en dos pagos: el enganche y la liquidación, cada uno del 50%.
2) El ejidatario entregaría la parcela físicamente al fraccionador al liquidarse el pago total acordado.
3) El ejidatario entregaría la autorización de la compraventa de suelo por parte del ejido.

El fraccionador pagó la parcela al ejidatario sin contratiempos, con el dinero que provenía de las aportaciones de los militantes interesados en comprar lotes, así como también de otras personas que no eran militantes. Esto le favoreció para

[67] El tema se conformó con la información de (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011).

concentrar el dinero, y pagar la parcela en tiempo y en forma. Recuerda el fraccionador:

> "… fue a través de una organización política en aquel tiempo…nosotros, a nuestros militantes los exhortamos para quien quisiera un lotecito, se acercara al partido… y *así fue*[68] como económicamente se compró la tierra …". (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011)

La relación entre el ejidatario del ejido Dolores Godoy y el fraccionador ilegal siempre fue cordial. En contraste, la relación entre el fraccionador ilegal y los colonos de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, no ha sido buena. Los colonos consideran que posterior a la venta de los lotes, él realizó acciones negativas, hasta el punto de que se organizaron, crearon el Comité de la colonia y limitaron su participación. Es importante aclarar, que no se obtuvo información sobre la negociación entre el fraccionador y el ejidatario del Ejido San Juan del Río en la compra-venta de una hectárea, ampliación de la misma colonia Villas del Sol 2ª sección.

3.7.6 Características del fraccionamiento

El fraccionador, distribuyó en el predio de cuatro hectáreas, alrededor de 270 lotes y áreas verdes. El tamaño promedio de los lotes fue de 140 m^2 (7 metros de frente por 20 metros de fondo), (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011).

3.7.7 Venta de lotes [69]

Los requisitos que estableció el fraccionador para vender los lotes de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, principalmente fueron dos, el nombre del comprador y el pago correspondiente por cada lote. Él dio muchas facilidades a los compradores, ya que muchos de ellos eran militantes de su partido y contaban con un registro de estos. En promedio, los lotes los vendió en $3,000.00 pesos. Los compradores acudían a las oficinas del partido PPFCRN para realizar los pagos semanales, de acuerdo a la economía de cada familia, recuerda el fraccionador "unos que daban $200 otros $50, otros $300, ósea varea (SIC) la posibilidad económica de cada familia". Por cada pago los compradores a cambio

[68] Se anexó la cursiva al texto.
[69] El tema se conformó con la información del FRACCIONADOR 50 AÑOS (LHF. 50 años, entrevistado 05-03-2011).

recibían un contra recibo simple. El plazo promedio que dio el fraccionador a los compradores para liquidar el lote fue entre seis y doce meses, y todos liquidaron.

Los primeros compradores que adquirieron los lotes fueron obreros que trabajaban en kimberly, otros en poderosa; campesinos, así como amas de casa; estas últimas pagaban con parte del dinero del gasto que les daba el marido, entre otros.

Al fraccionador se le preguntó sobre cuáles habían sido los beneficios que recibió por la venta de lotes, este respondió que ninguno: "¡no!, no, los beneficios fueron para los propios compañeros", es decir para los militantes del partido político, PPFCRN.

Sin embargo, uno de los problemas que se presentó posteriormente fue la reventa de lotes y la venta de áreas verdes de las cuales los colonos se percataron y comenzaron a tener diferencias con el fraccionador, motivo por el cual se separaron, a petición de la colonia, y también debido a que ellos consideraban que solo pedía cooperaciones, que solo quería dinero, además de que no veían avance en la regularización de su colonia.

3.7.8 Problemas en la colonia[70]

Uno de los problemas principales que enfrenta la colonia la Colonia Villas del Sol 1ª Sección, es la reventa de lotes que ha venido realizando el fraccionador, práctica común entre los fraccionadores de la las colonias cercanas. El Comité de la colonia se percató de esta situación porque llegaban diferentes personas a "protestar" por un mismo lote, a veces hasta tres "dueños" diferentes. Ante esta situación el Comité creó un mecanismo de protección para el comprador inicial. Si bien el fraccionador al terminar el comprador el pago de cada lote extendía "una carta de adjudicación". Para evitar las reventas, el Comité tramita un "titulo de posesión notariado por cada lote", mismo que protege al comprador inicial. A las personas que compraron lotes de reventa, los envían con el fraccionador para que les venda lotes en otro lugar.

[70] El tema se desarrollo con la información de (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011).

Además de la reventa de lotes, el Comité identificó que el fraccionador ilegal de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, lotificó y vendido áreas verdes. Ante esto, el Comité le informa a los compradores cautivos que presentan esta situación, lo arreglen con el fraccionador y los reubique a otro lugar (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011).

Las reventas de lotes no es privativo de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, en otras colonias de la zona, también se han incrementado. Esto provoca que exista una tensión entre el fraccionador y el Comité inconforme. En otras colonias algunas veces ha decantado en golpes, como en la colonia Loma Bonita.

En los recorridos de campo realizados durante esta investigación, fue común encontrar en la mayoría de los lotes desocupados, letreros que alertaban a potenciales compradores que llegan a la colonia y a la zona circundante de El Rodeo, pues en su periferia se distribuyen una gran cantidad de colonias ilegales asentadas en propiedad privada y ejidal.

Otra situación presente en la colonia es un alto porcentaje de lotes abandonados. Algunos de los adquirientes de lotes, tienen de 4 a 6 lotes, que compraron para hacer “negocio”; es decir, que los adquirieron para vender y no para cubrir una necesidad personal o familiar de vivienda.

El hecho es que no todos los posesionarios de los lotes, han hecho sus respectivas aportaciones por la introducción de los servicios de agua y energía eléctrica, que llevó a cabo el Comité. Ante esta situación, como mecanismo de protección, que el Comité realizó antes de que los lotes fueran ocupados. Pero los colonos deberán ponerse al corriente en sus pagos. Este problema prevalece en la primera sección de la colonia, se desconoce la situación en la segunda sección.

3.7.9 Situación legal de la colonia

Antes que el Comité de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, iniciara su proceso de legalización con CORETT, el fraccionador lo había comenzado sin lograr el objetivo. Por ese motivo, el Comité decidió hacerse cargo del proceso, los colonos sentían que no avanzaba y solo les pedía cooperaciones. El comité

solicitó al fraccionador la documentación del proceso de regularización de la colonia, nunca entregó nada. (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011)

En un principio el Comité, se acercó con el municipio para ver su legalización, dejó de hacerlo porque consideraron que les ponían “muchas trabas”. Otro motivo que tuvieron, se debió a que el Comité se enteró mediante un comunicado y un decreto publicado en un periódico, que el único que podía regularizar el ejido era CORETT; tanto la tenencia de la tierra como el uso de suelo (RCVS. 58 años, entrevistado, 05-03-2011).

El Comité de la colonia se ha enfrentado con algunos problemas en el proceso de legalización de la colonia. Primero, el fraccionador nunca les quiso entregar información del predio de su colonia. El segundo, se presentó en el Ejido San Juan del Río, el ejidatario que le vendió una hectárea (Villas del Sol 2ª sección) al fraccionador, murió, su esposa quedó como su sucesor y no ha querido reconocer la venta, lo cual ha obstaculizado el proceso con la CORETT. A la fecha, la colonia presenta un avance en su proceso de regularización del 30 %. (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011)

Cabe mencionar, que el fraccionador en repetidas ocasiones solicitó al ejidatario sucesor que vendió la parcela, la documentación referente al reconocimiento como avecindado en el ejido por la transacción realizada. Sin embargo, el ejidatario nunca quiso entregárselo. Y fue hasta que el Comité de la Colonia Villas del Sol 1ª Sección, que solicitó al ejidatario la misma documentación y si quiso entregarla (LPA. 43 años, entrevistado 30-01-2011).

Durante la investigación, no se pudo conocer el motivo que tuvo el ejidatario sucesor, para no entregarle al comprador (fraccionador) que inicio la colonia Villas del Sol 1ª Sección la documentación y optara por apoyar a la colonia entregándole la documentación que requerían. Sin embargo, es posible que el ejidatario no haya querido entregar al fraccionador, porque en la zona no cuenta con buenas referencias, tanto de los habitantes de la colonia en cuestión, como de El Rodeo.

Tanto ejidatarios del ejido Dolores Godoy, como habitantes de El Rodeo y colonias circunvecina a la misma, ubican a los fraccionadores desde los años noventa del siglo pasado y lo que va del siglo XXI han estado presentes en la

zona, mismos que no cuentan con buena reputación entre la población, por los conflictos que en ocasiones surgen entre el fraccionador y las colonias, similares a los que presenta la colonia Villas del Sol 1ª Sección.

3.7.10 Un colono de Villas del Sol 1ª Sección[71]

Se entrevistó a un COLONO de 57 años de edad, casado y católico, comerciante con una tiendita en su casa. Uno de los primeros colonos que junto con su esposa llegó a vivir en el año de 1999, a la colonia. Ellos son originarios de la ciudad de México, allá se conocieron. Él proviene de la delegación Gustavo A. Madero, de la colonia Casas Alemán. Sus padres ya finados, también fueron originarios del distrito federal. El grado escolar que tiene es sexto de primaria, una educación básica como la mayoría de los ejidatarios en cuestión.

En el año 1995, él y su esposa llegaron a vivir a la casa de su suegra en la cabecera municipal de San Juan del Río, en la colonia Vanti, desde el principio con "miras" en buscar y obtener un patrimonio propio, un "terrenito" como él lo llama. Una de las razones principales por la que ellos salieron de la ciudad de México, se debió a que no contaban con una casa propia. Esta es la única ocasión en la que han cambiado de residencia en la región centro. Otra de las razones importantes fue la inseguridad:

> "…pues ya *había*[72] mucho conflicto, todo eso, ¡ya no puede uno vivir ahí, ya no!. Ósea, por decir, aquí mismo, ya en los estados ya *hay* delincuencia, ya donde quiera, …bueno, *también* su padrastro de mi señora tenía un taller…en San Juan, de electrónica, y ya me decía que le viniera a echar la mano, por la vista, que no *ve*!, y ¡sí!, ¡me vine para acá!. ¡Ahí trabaje con él!". (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011)

Posteriormente ya establecidos en San Juan del Río, la razón principal por la cual decidieron en conjunto, él y su esposa, salir de la casa de los suegros fue para "tener un hogar propio", esto fue su impulso.

[71] Este apartado se construyó a partir de la información del COLONO 57 AÑOS (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011).

[72] Las palabras en cursiva se anexaron.

3.7.10.1 El “terrenito”

Muchas de las acciones que lleva a cabo el COLONO 57 AÑOS (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011), previamente son consensuadas con su esposa, entre ambos realizan los planes familiares en los que también incluyen a la familia que su hija única ha formado. Recuerda que su esposa y él querían un “terrenito” para construir su casa e independizarse de la casa de sus suegros. Además, querían que su nieta naciera en San Juan del Río y tuviera donde jugar.

Por medio del periódico su esposa se enteró de la venta de lotes en ese lugar. Ambos acudieron con el fraccionador a la oficina del PPFCRN en la cabecera municipal de San Juan del Río, allí recibieron información sobre los lotes y como realizar la compraventa; el fraccionador les mostró un plano y los llevó a conocer el lugar, ahí ambos decidieron comprar dos “terrenitos”, uno para él y su esposa, y otro para su hija única casada, que en ese momento vivía en Lerma, Estado de México. El factor determinante de elección de el colono, fue que a su esposa le gustó el lugar, y a él no le gusta tener problemas en su matrimonio, así lo hizo, él comenta: “…no me gusta pelear con mi señora, me gusta vivir contento, ¡tranquilo¡…”; el lugar les gustó porque esta “arribita”; es decir, en una parte alta …del Valle de San Juan del Río, y que los “terrenitos” tenían el frente a la “avenida” para poner “un negocito”, ósea el conocido camino al Rodeo; por estos factores ya no hubo la necesidad de buscar más opciones.

Para pagar los “terrenitos” que compró el colono, trabajó en la electrónica de su suegro, durante seis meses 12 horas cada día, de 8:00 a.m. a 8:00 p.m., aunque se cansaba mucho de la vista, él no dejo de trabajar porque debía pagarle al fraccionador en el tiempo acordado. Asimismo, con ese mismo trabajo y la tiendita, él fue fincando poco a poco su “terrenito”.

A la distancia, el colono, piensa que haber comprado sus “terrenitos” en lo que hoy es la colonia Villas del Sol 1ª Sección, fue una buena compra, porque conoció al sucesor del ejidatario que vendió al fraccionador, y le ha echado la mano a la colonia para legalizarla. Por otro lado, el considera que el Comité actual, en el que participa desde el año 2008, avanza en el proceso de legalización con CORETT, mientras que Comités pasados no avanzaron. Además el Comité metió

los servicios a la colonia. Los trabajos del Comité se realizan en coordinación con otras colonias cercanas, con situación legal similar, como San Martín de Porres, la Pilares y la Guadalupana del Campo, esta última también asentada en una parcela del ejido Dolores Godoy.

Por los planes con su esposa, el colono, decidió comprar dos “terrenitos”. Su esposa fue quien eligió el terreno, le gustó la ubicación, porque queda más alto en comparación con la cabecera municipal de San Juan del Río.

4 Política Urbana en Querétaro

4.1 Política de suelo y vivienda en Querétaro

4.1.1 Sobre los organismos de vivienda

En el estado de Querétaro la creación de una institución encargada de la política de vivienda en la entidad, se dio en 1982 la Comisión Estatal De Vivienda (Comevi). La creación del organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía orgánica, la Comevi ha sido la única institución encargada de mejorar la política social de vivienda a cargo en la entidad.

Antes de la creación de la Comevi (Comisión Estatal De Vivienda) en 1982, existía el Instituto de Vivienda Indeco-Querétaro, creado en 1978. La Comevi, nació como resultado de la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro, esta última pretendía ordenar los asentamientos humanos en la entidad, regulando la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Dentro de estas medidas se encontraban los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano y de Centro de población, "a través de los cuales se determinan los objetivos, políticas, metas, programas e instrumentos que hicieren posible el desarrollo integral y equilibrado de la población queretana" (La Sombra de Arteaga, 1982: 296 citado en Salgado, 1999: 58), los cuales pretendían planear el acelerado crecimiento de la población en la entidad. Con el fin de resolver el problema habitacional creciente del muy amplio sector de la población queretana que no contaba con vivienda digna y el movimiento migratorio rural-urbano creciente en esa época. (Salgado, 1999: 58-59)

En el decreto de la Comevi se mencionaba lo siguiente:

> "…con el propósito de satisfacer la demanda de suelo y vivienda en el estado así como evitar el incremento artificial en el precio de la tierra y las consecuencias de la especulación en beneficio de unos cuantos, que pudiera originarse con la aplicación de los mencionados Planes de Desarrollo y con la ejecución de las obras públicas, se estima necesaria la creación de un organismo público Descentralizado del Estado,

con personalidad jurídica y patrimonio propios…" (Sombra de Arteaga, 1982: 296 citado en Salgado, 1999: 59).

Con la Comevi se constituiría el único organismo coordinador de las acciones de vivienda que habrían de realizar los diferentes organismos, dependencias e instituciones públicas y privadas en el territorio del estado de Querétaro. Esto significaba que los tres niveles de gobierno federal, estatal y municipal, la iniciativa privada y los particulares, debían de trabajar de manera conjunta y coordinada con esta Comisión, cualquier acción de vivienda dentro de la entidad. (Salgado, 1999: 59)

En los primero años, la Comevi consolidó su presencia en la entidad, trabajó principalmente con los organismos federales de generación de vivienda social en la entidad: Infonavit, Fovi, Fonhapo y Fovissste. Pero rápidamente extendió su campo de acción a la vivienda de tipo medio y medio alto, en detrimento de su objetivo principal el de producción social. (Salgado, 1999: 61)

El gobierno de Burgos[73] favoreció ampliamente la consolidación de la estructura urbana de los dos principales centros de población en la entidad: la ciudad de Santiago de Querétaro y la ciudad de San Juan del Río, con la política habitacional. La Comevi construyó 1,098 viviendas en 1995 en la entidad, 78.4% de estas en los municipios de la capital del estado y en el de San Juan del Río, el 60 % en el municipio de Querétaro y el 18.3 % en el municipio de San Juan del Río. En 1996, edificó 1,802 viviendas en entidad, el 99 % se construyeron en los municipios de Querétaro y San Juan del Río, 81.9 % en el municipio de Querétaro y 17.1 % en el municipio de San Juan del Río. (Salgado y Zamudio, 1997 citado en Salgado, 1999: 61)

En conclusión, en el periodo 1991-1997, la política de vivienda, con la Comevi se centró en la vivienda de tipo medio y medio alto, y no en la producción social. Pero además de que la producción de vivienda se concentró en los dos principales centros de población de la entidad, los municipios de Querétaro y San Juan, estaban siendo anulados los instrumentos de planeación urbana, los Planes

[73] Enrique Burgos García, fue gobernador priista, en el período del 1 de octubre de 1991 al 30 de septiembre de 1997.

Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano y de Centro de población, que habrían hecho posible el desarrollo integral y equilibrado de la población queretana, por una decisión política de un gobernante.

4.1.2 El Código Urbano para el Estado de Querétaro de 1992

En el periodo de 1990 al 2010, en el que se centra esta investigación, el instrumento legal angular en materia urbana, que rigió el crecimiento de las ciudades en la entidad de Querétaro, fue el Código Urbano para el Estado de Querétaro de 1992[74]. Dentro del cuerpo del Código, en el Considerando, refiere que surge a partir del resultado de un crecimiento anárquico y desordenado de la ciudad de Querétaro, fuente de innumerables problemas. Debido principalmente a las inmigraciones provenientes de la Ciudad de México de 1985 y del interior del estado. El Ejecutivo Estatal pretendía que al aprobar el Código y la subsecuente planeación urbana, "se resolvieran las problemáticas, particularmente de las extensas zonas populares periféricas. Ofrecer igualdad en el acceso a los servicios y equipamiento a la población menos favorecida y buscando un equilibrio con los grupos de población ya favorecidos".

Otra vez, era un reto nuevo para la planeación urbana, mediante un instrumento legal, concretar una política relacionada con la vivienda y el suelo. El Código, en su Artículo 29, describe que los planes de desarrollo urbano se conforman por un conjunto de normas, disposiciones administrativas y técnicas, con el fin de alcanzar los objetivos previstos en el ordenamiento del territorio y fundación de los centros de población en la entidad,

los cuales estarán, mismos que se conformaran por la identificación de la situación existente, problemas y tendencias; la determinación de los objetivos por alcanzar, las estrategias, políticas, programas, zonificación del territorio, además de las normas técnicas que orienten y regulen las acciones para su logro.

[74] Publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", el 6 de agosto de 1992. Fecha de Última Actualización: Febrero 2006.

Para esta investigación es imprescindible resaltar del código de 1992 los siguientes cinco artículos y sus respectivas fracciones, que servirá para hacer conexión con la política urbana municipal:

> "…Artículo 13.- Son atribuciones de los Ayuntamientos:…
> VI.- Coadyuvar en la ejecución de los diversos planes de desarrollo urbano.
> VII.- Dar publicidad a los planes municipales.
> VIII.- Recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la elaboración de los planes municipales de desarrollo urbano y hacerlos del conocimiento de los órganos correspondientes…
> Artículo 17.- Los Ayuntamientos, tendrán las siguientes facultades:
> I.- Aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones.
> II.- Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la propiedad que corresponda, así como otras leyes o Reglamentos aplicables…
> X.- Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.
> XI.- Dictaminar sobre la solicitud de fraccionamientos, lotificaciones, conjuntos habitacionales y todo tipo de desarrollo, aprobando si procede el uso del suelo que corresponda al predio por fraccionar o al tipo de desarrollo que se pretenda efectuar…
> Artículo 29.- Los planes de desarrollo urbano a que se refiere este Código son el conjunto de normas y disposiciones administrativas y técnicas para alcanzar los objetivos previstos en el ordenamiento del territorio y fundación de los centros de población en la entidad.
> Artículo 40.- Los programas de desarrollo urbano son instrumentos de ejecución de los planes para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisan las acciones a realizar, se determinan los responsables y se establecen los plazos para su cumplimiento, de conformidad con los recursos y medios disponibles.
> Artículo 41.- Los programas a que se refiere el artículo anterior podrán ser generales, o referirse a una parte del territorio y versar sobre las materias siguientes:
> I.- Reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra.
> II.- Vivienda;…"

4.1.3 Sobre algunos programas de desarrollo urbano

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Querétaro (Gobierno del Estado de Querétaro, 2006: 6), a modo de evaluación y autocrítica en sus primeras páginas menciona lo que a la letra dice:

> "Los desequilibrios regionales y urbanos no únicamente no se abaten sino que se han incrementado en los últimos años, basta revisar los objetivos de planes

> anteriores para darse cuenta de que éstos no se han alcanzado. Esto ha sido en parte por plantear objetivos inalcanzables y en parte por la poca operatividad de los planes, así como por la reducida participación comunitaria, convirtiendo a los planes en instrumentos exclusivos de autoridades, cuando finalmente el objetivo último de éstos son los ciudadanos para protección y desarrollo racional de sus ciudades. La realidad de los centros urbanos es que se están desarrollando solos con una alta especulación del suelo urbano y una población creciente buscando por su propio medio un asentamiento en la ciudad."

El Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro, sobre este tema resalta:

> "Los cambios de uso de suelo se han podido realizar debido a la reforma al artículo 27 Constitucional, ya que la ciudad de Querétaro está rodeada principalmente de terrenos ejidales, los cuales al adquirir dominio pleno se vuelven sujetos de comercialización, aunado a la implementación a partir del año 2000, de una política de vivienda que favorece el acceso al crédito, ha producido un aumento en la demanda de suelo, por lo que los grupos inmobiliarios implementan la estrategia de adquirir suelo agrícola sin expectativa de desarrollo y por ende a precios bajos, para posteriormente realizar el "trámite" de cambio de uso del suelo hacia urbanos, aumentando varias veces su margen de ganancia por este sencillo procedimiento. Por su parte, los municipios han encontrado en los cambios de uso una alternativa de ingresos, ya que en su mayoría dependen de las aportaciones federales y no tienen la capacidad técnica para implementar instrumentos innovadores que les permita allegarse de recursos. Sin embargo, no se tiene un procedimiento único y lo suficientemente transparente para la ZMQ, ya que cada municipio actúa a discrecionalidad, por lo que la mayor parte de las veces no se toma en cuenta la aptitud y compatibilidad de los usos autorizados, por lo que uno de los principales productos que deben emanar de este documento es la homologación de criterios para el desarrollo urbano que se espera conseguir en la ciudad de Querétaro." (SDUOP, 2009: 69)

De modo que, la forma como la población resuelve en todas nuestras ciudades, ha sido mediante "la estructuración de cinturones de miseria en las zonas tangenciales de la mancha urbana", sin servicios, vialidades y equipamiento básico, con una densidad considerablemente baja. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2006: 6)

Programa Estatal de vivienda 2004-2009

De acuerdo a este programa, el proceso de producción de vivienda en el estado, a lo largo de tres décadas, tienen un importante desequilibrio entre los municipios de las regiones Centro y Sur y las regiones Semidesierto y Sierra Gorda en la entidad (véase Ilustración 2), mientras en las dos primeras la producción aumentó aceleradamente y las otras dos fueron a la baja. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2004:8)

La mayor concentración de demanda y déficit de vivienda, se ha concentrado desde 1992 en los ya considerados municipios conurbados: Corregidora, El Marqués, Humilpan y Querétaro; así como en San Juan del Río, de persistir el crecimiento de la población seguirá el patrón vigente. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2004: 10)

Mientras en otros estados del país, existe una sobreoferta de vivienda económica que no puede ser cubierta por el financiamiento de organismos de vivienda, en contraste, en el estado de Querétaro la situación es inversa, que genera un superávit de recursos no utilizados por parte de organismos financieros. En las regiones Centro y Sur, se ha debido a los altos costos de suelo urbano, agua potable y procesos de autorización. Existe el predominio de la producción habitacional unifamiliar, los asentamientos humanos en la entidad, tienden a crecer de manera horizontal, lo que trae como consecuencia el difícil abasto y encarecimiento de los servicios básicos para la vivienda. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2004: 10)

Para el periodo 1997-2003 la producción total fue de 63,000 viviendas en la entidad, informó la Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI) se había superado la meta, pero el esfuerzo no había sido suficiente debido al rezago y creciente demanda habitacional. En esta producción de vivienda intervinieron tanto el sector público como el privado, y de manera muy importante el sector social, a través de la autoconstrucción y autofinanciamiento. En este mismo período el sector privado tuvo una fuerte participación, COMEVI reportó que el 22.2 % del total de las viviendas producidas, habían sido principalmente de tipo medio y residencial. El sector social 41.9%, el privado 22.2% y el público 35.9% (Gobierno del Estado de Querétaro, 2004: 10).

Por otro lado, fuera del sector social son el INFONAVIT y la banca privada quienes más vivienda han financiado. Sin embargo, estos organismos no logran cubrir la demanda de vivienda de sectores de población fuera del mercado formal de trabajo y con ingresos menores a 2.5 veces Salario Mínimo Mensual (vsmm) (Gobierno del Estado de Querétaro, 2004: 11).

Con la creación del Instituto de la vivienda del Estado de Querétaro (IVEQ), antes Comevi, esta deberá cubrir la demanda de vivienda de los sectores de menos de 5 vsmm, que considerados sujetos de crédito por la oferta formal de vivienda, así como de atender los Presentan rezagos de vivienda nueva en las regiones Centro y Sur. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2004: 112-13)

El acelerado crecimiento demográfico concentra a la población (70.0 %) en cuatro localidades del Estado: Tequisquiapan, Corregidora, San Juan del Río y Querétaro. Una consecuencia es la demanda y especulación del suelo que rebasa el desarrollo de las ciudades, en los últimos 10 años la necesidad de suelo urbano se incrementó de manera considerable. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2004: 113)

En general, en todos los municipios el crecimiento urbano se da principalmente sobre superficie de tenencia ejidal. En la expansión en la década pasada se observó un mayor impacto en las áreas ejidales de los municipios de Amealco de Bonfil, Colón, San Juan del Río, Pedro Escobedo, Tequisquiapan, y Corregidora. Este crecimiento ha sido alto con respecto a la superficie existente de área urbana. De 1999 a la fecha, la incorporación de suelo mediante adopción de dominio pleno ha sido determinante para la expansión de las áreas urbanas en la entidad. Aun con el dominio pleno el fraccionamiento de la tierra no cumple con la normatividad urbana, se realiza la venta de tierras ejidales para el desarrollo de lotificaciones informales, la ocupación paulatina de las mismas y la introducción parcial de las redes de infraestructura, para finalmente, demandar a las autoridades la dotación completa de los servicios y la regularización. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2004: 113)

“Los asentamientos humanos no formales, participan aproximadamente con un 50% de oferta de lotes en la entidad pero un sólo tercio se encuentran

ocupados, lo que representa que a esta cantidad se reduce la demanda real de suelo dentro de esta oferta. Estos asentamientos impactan en la expansión de la mancha urbana pero contribuyen a que prevalezcan las condiciones precarias de la población que los habita". (Gobierno del Estado de Querétaro, 2004: 114)

Sobre los tres instrumentos de planeación urbana, dos de orden estatal y el ZMQ, reportan, datos no alentadores. Para resolver la problemática, por ejemplo Kunz (2011: 76), refiere que el tema de la planeación urbana, ha sido virtualmente inexistente en Querétaro, por varias razones, entre algunas se debe a que los programas de desarrollo urbano no se publican o porque cuando se publican no cumplen con el control de los procesos urbanos. "No es un secreto que en la Zona Conurbada de Querétaro, entre 2003 y 2009, se concedieron cambios de uso del suelo en cantidades y localizaciones que no se pueden justificar". Además, de que existe un alta probabilidad de que esos cambios hayan tenido costos para los solicitantes, ya que esos cambios se cobran en todos los países del mundo con cierto nivel de desarrollo de sus instituciones encargadas en la materia de desarrollo urbano. "El problema en Querétaro es que no está claramente reglamentado el procedimiento de cambio, y solo recientemente se incluyó una norma para su cobro, pero parece que no se aplica".

Para Kunz (2011: 76), los programas de desarrollo urbano "no son capaces de estimar las dotaciones necesarias de nuevos espacios", y es probable que se requieran cambios, pues afirma que: "la mejor planeación es la que es flexible y permite responder a las nuevas circunstancias, por otro lado tampoco debe preocupar que se cobre por ello, al contrario, lo que sí debería preocupar es que no se cobrara, pues representar un costo para toda la sociedad". Lo recomendación que hace es "construir una institucionalidad que establezca en un reglamento las lógicas, procedimientos y costos de los cambios de uso del suelo, los aumentos de intensidad y cualquier modificación necesaria y justificable a los programas de desarrollo urbano".

Un marco institucional de esta naturaleza daría certidumbre a todos, ofrecería transparencia de la acción pública y generaría recursos al municipio, y

paradójicamente, reduciría los costos que tienen que pagar los grandes incorporadores de suelo por los cambios (Kunz, 2011: 76).

Lo que menciona Kunz, es cierto, pero cabe aumentar que dicha institucionalidad contemple reglas claras de participación ciudadana equitativa para los diferentes actores sociales y la socialización de la información para una justa decisión de los ciudadanos, en la expansión urbana de las ciudades en la incorporación de suelo urbano de la periferia. Ya que los diferentes actores que participan en el mercado de suelo, como los ejidatarios, en su mayoría desconocen los trámites y por tanto, el proceso y sus implicaciones para la ciudad y la sociedad. También agregar las sanciones en los procesos y que se cumplan que eviten la especulación del suelo. Además de contralar que el recurso económico cobrado en los impuestos por cambios de uso de suelo o permisos generados por los desarrollos inmobiliarios se destinen para el beneficio de la ciudad y de las localidades implicadas en lo particular o en su contexto, es decir etiquetar estos recursos. Otro problema en estos instrumentos de planeación urbana que están sectorizados y no son integrales, ni transversales con otros sectores en la realidad. Y es que un solo instrumento de planeación urbana, no funciona solo con su elaboración, si no hay principalmente recursos económicos y humanos interesados en concretarlos, es decir, un compromiso político de los gobiernos municipales, estatales y federales, con el fin de que se exista una gobernanza que fortalezca el tejido social en las ciudades.

4.1.4 Tenencia de la tierra

De acuerdo al VIII Censo Ejidal 2001 la entidad, contaba con 370 ejidos y 16 comunidades agrarias. Las tierras ejidales se concentran en la región del Semidesierto y la región Serrana, el número de ejidatarios y comuneros es 34,700; el 90.00% de ellos, se concentran principalmente en los municipios de San Juan del Río, Cadereyta de Montes, Amealco de Bonfil y Querétaro. Las áreas ejidales en el corredor Querétaro – San Juan del Río, son abastecedoras de suelo para el crecimiento urbano. Se estima que 7,785 ha de tierra ejidal se han incorporado al

crecimiento de la ciudad de Querétaro (Ríos Agreda, 1993). El mismo autor reporta que el 35.00 % de la superficie de El Marqués, Corregidora y Huimilpan derivan de esa modalidad de tenencia (Gobierno del Estado, 2006: 212).

4.1.5 Crecimiento de la zona urbana en suelo ejidal en la ZMQ

La superficie total de la mancha urbana de la ZMQ para 1970, fue de 1,041.24 ha. En el ejido 1,013.33 ha (97.32 %) y de 27.91 ha (2.68 %) en propiedad urbana. Los municipios con área urbana en ejido fueron Querétaro y Corregidora, los ejidos urbanizados, Santa Rosa Jáuregui (957.71 ha) y La Negreta (55.62 ha) respectivamente (Véase Plano D-7, **Tabla 16**).

El análisis del crecimiento de la mancha urbana se realizó con la información cartográfica de INEGI, para los años 1970, 1980, 1990, 2000, 2006 y 2010. Para 1980, la superficie total de la ZMQ era de 2,870.07 ha, no hubo crecimiento en ejidos. Solo hubo crecimiento de 1,828.83 ha, en propiedad privada. En esta fecha, la superficie total de la ZMQ, en propiedad privada, abarcó 1,856.74 ha (Véase Plano D-8).

En el año 1990, la mancha urbana de la ZMQ era de 6,267.34 ha, 1,299.72 ha (25.52 %) en ejido y en propiedad privada 4,967.62 ha (74.49 %) (Véase Plano D-9, **Tabla 17**).

En 1990, el crecimiento de la ZMQ, absorbió un total de 286.39 ha, de ejidos, en los mismos municipios que en 1970, Corregidora (11.04 ha) sólo del ejido La Negreta. En Querétaro 12 ejidos (275.35 ha) aportaron superficie de tierra, además del ejido Santa Rosa Jáuregui, se incluyeron otros 11 ejidos. En total hubo una ocupación de tierra ejidal de 286.39 ha. Los ejidos que presentaron mayor ocupación fueron Menchaca (89.64 ha), Santa Rosa Jáuregui (49.29 ha), Montenegro (48.32 ha) y San José El Alto (44.47 ha). El ejido que menos aporto fue El Retablo (0.97 ha).

Para el año 2000, la superficie total de la ZMQ fue de 13,554.94 ha, ejido 3.457.92 ha (25.51 %) era tierra ejidal y 10,097.02 ha (74.49 %) propiedad privada. La mancha urbana absorbió de 17 ejidos, una superficie total de tierra ejidal de 2,158.20 ha. Comprendidos en los municipios de Querétaro con 12 ejidos

(1815.22 ha) y Corregidora con 3 ejidos (132.73 ha), se incluyó El Marqués con 2 ejidos (210.25 ha) (véase Plano D-10 y **Tabla 18**).

De Querétaro los ejidos con mayor cantidad de superficie incorporada al crecimiento urbano fueron Menchaca (777.24 ha), San José El Alto (392.14 ha) ó al desarrollo urbano fueron Santa Rosa Jáuregui (173.7 ha), San Miguel Carrillo (173.76 ha). El ejido que menos aportó fue El Nabo (9. 5 ha), por primera vez apareció. En Corregidora, además de La Negreta (39.95 ha), se anexaron Los Ángeles (90.64 ha) y El Pueblito (2.14 ha). En El Marqués, los ejidos El Colorado con la mayor superficie (205.89 ha) y Palo Alto con la menor (4.36 ha).

En el año 2006, la superficie total de ZMQ fue de 21,859.98 ha, de ejido 7,428.77 ha (33.98 %) y 14,431.21 ha (66.02 %) de propiedad privada (véase Plano D-11 y **Tabla 19**). La mancha urbana de la ZMQ absorbió de 45 ejidos, 3,970.85 ha de tierra ejidal, de 4 municipios de la ZMQ. Querétaro con 23 ejidos (2,598.88 ha), El Marqués con 9 ejidos (682.44 ha), Corregidora con 5 ejidos (418.08 ha) y Huimilpan con 8 ejidos (271.45 ha).

En Querétaro, en 5 de los 23 ejidos, donde creció más la mancha urbana, fueron Buenavista (435.7 ha), Santa Catarina (318.07 ha), San Pablo (311.43 ha), El Nabo (285.95 ha) y Mompani (242.69 ha). El ejido que menor superficie incorporo al crecimiento urbano fue La Solana (9.05 ha). El Marqués, 9 ejidos: los ejidos que continuaron aportando las mayores superficies fueron El Colorado (168.03 ha) y Palo Alto (108.95 ha). El ejido San Francisco La Griega (17.21 ha) fue el de menor aportación de tierra ejidal. En Corregidora, 5 ejidos, con mayor superficie aportada fueron los ejidos, Los Ángeles (133.16 ha) y La Cueva (127.95 ha), continúo aportando La Negreta (58.4 ha) pero ya menor superficie, en comparación con años anteriores. El municipio de Huimilpan se integró a la dinámica del crecimiento de la mancha urbana de la ZMQ, con 8 ejidos incorporaron de su tierra ejidal. Con las mayores superficies fueron 3 ejidos, Lagunillas (83.25 ha), Santa Teresa (58.31 ha) y San Antonio La Galera (20.04 ha), con la menor superficie fue El Milagrito (7.00 ha)

Para el año 2010, la mancha urbana de la ZMQ contaba con una superficie total de 23,176.75 ha, en ejido 7,646.34 ha (32.99 %) y en propiedad privada

15,530.41 ha (67.01 %) (Véase Plano D-12 y **Tabla 20**). La mancha urbana de la ZMQ, absorbió en su crecimiento 217.57 ha de tierra ejidal, en 3 municipios, un total de 26 ejidos aportaron tierra ejidal. Querétaro con 13 ejidos (133.13 ha), El Marqués con 9 ejidos (49.53 ha) y Corregidora con 4 ejidos (34.91 ha). En Querétaro los ejidos que aportaron mayor superficie, fueron 3, Santa San Pablo (50.00 ha) y Santa Rosa Jáuregui (23.99 ha), y con la menor superficie Buenavista (0.18 ha).

En conclusión, la mancha urbana de la ZMQ, hasta el 2010, físicamente ha tenido mayor crecimiento en propiedad privada 15,530.41 ha (67.01 %), en menor medida la tierra ejidal incorporó 7,646.34 ha (32.99 %). Cabe resaltar, que tan solo en la década de 2010, de la tierra ejidal se urbanizaron 4,188.42 ha (54.78 %), de las cuales 7,646.34 ha, la mayor cantidad se presentaron en el 2006. Entre las décadas 1970, 1980, 1990 y 2000, paulatinamente se urbanizaron las 3,457.92 ha (45.22 %).

En el anexo de este trabajo se muestran los cuadros correspondientes y la cartografía que se genero para la ZMQ. Para el caso de San Juan del Río, no fue posible realizar este análisis general, solo se puede ver la tendencia de crecimiento en zonas ejidales en el apartado de la política urbana en los municipios.

Cabe una reflexión, el desarrollo Zibatá, del municipio El Marqués, hasta el 2010, el emprendimiento más grande de la ZMQ y del estado de Querétaro, con aproximadamente 1000 ha, casi equivalía a la mancha urbana de la ZMQ de 1970, misma que comprendía un total de 1,041.24 ha. De esa área urbana 1,013.33 ha, era ejido el resto propiedad privada. Zibatá aproximadamente tres cuartas parte de la superficie del proyecto son de origen ejidal y una cuarta parte de propiedad privada. Abarcando de la comunidad de Santa Cruz, cuatro ejidos. En el caso del ejido Las Cruces, se recordará que adquirió alrededor de 300 ha y otras parcelas, de los demás ejidos se desconoce. En la cartografía se puede observar las dimensiones aproximadas del proyecto, en relación a la ZMQ y el Municipio El Marqués (Véase Planos D-2 y D-6, Ilustración 4).

Se aclara que la cartografía ejidal con la que se contó para la investigación tenía algunas deficiencias, no estaban reportados los ejidos Las Cruces y Santa Cruz Monte Hermoso, constituidos en el 2003. Se realizó una ubicación aproximada del proyecto Zibatá y del ejido Las Cruces. Por otro lado, la cartografía urbana de INEGI para el 2010, no contemplaba el polígono de dicho proyecto, apenas en proceso de urbanización y sólo reportó lo construido hasta esa fecha. Si bien, el desarrollador adquirió tierra de los ejidatarios de los ejidos de Santa en el 2005, el proyecto comenzó a concretarse años después, hasta que estuvieron las condiciones materiales necesarias.

4.1.6 La política urbana en los municipios de El Marqués y San Juan del Río

Para esta investigación fue necesario un acercamiento a las áreas municipales de desarrollo urbano y la de desarrollo agropecuario. En el Marqués y San Juan del Río se entrevistó a los servidores públicos encargados de estas temáticas con el fin de conocer su opinión e identificar como llevan a cabo una coordinación, en caso de que existiera. No fue posible conseguir que las entrevistas en ambos municipios, correspondieran al mismo periodo 2006-2009. La entrevista en el municipio de El Marqués se concretó este periodo finalizar. En el caso del municipio de San Juan del Río, el acercamiento se concretó al inicio de la administración 2009-2012.

El municipio El Marqués definió el concepto general de política urbana como aquella que se considera para la formulación del plan municipal de desarrollo, en los primeros meses de cada administración municipal y a partir de eso se retoman algunas políticas que vienen de administraciones anteriores, consolidando o bien las modificaciones que correspondan. (Díaz, 2009)

Ambas administraciones municipales coincidieron en que la política urbana se centró en la elaboración de sus instrumentos de planeación urbana. El municipio El Marqués consideró que dicha política había sido “consolidada”, atendiendo en lo posible todas estas necesidades, dentro de las limitaciones de atención por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano. Que las líneas estratégicas, consideraron a los otros niveles de planeación, estatal y federal. El

resultado fueron 6 instrumentos de planeación que cubrían todo el territorio municipal, 5 con plena vigencia y uno en la etapa final, para adquirir la plena vigencia y aplicarse. Las líneas estratégicas en la política urbana municipal, consideraron a los otros niveles de planeación, estatal y federal. (Díaz, 2009)

El municipio de San Juan del Río, refirió que esta política estaba orientada a satisfacer las necesidades básicas de la gente de menos recursos. Que contaba con 4 programas de desarrollo urbano, dos con plena vigencia, otro en proceso de adquirirla, uno más en elaboración en conjunto con la SDUOP (Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado). Las líneas estratégicas de esta política con ajuste a los planes rectores del plan de desarrollo, como eran: calidad de vida, obra pública, impulso al desarrollo sustentable, estado de derecho y seguridad pública. Realizan mejoramiento de caminos, e infraestructura y equipamiento básico (Alonso, 2010).

Se identificaron diferencias entre ambos municipios, El Marqués, se enfocó principalmente en la parte técnica, en el sentido de generar sus instrumentos de planeación urbana y aplicarlos a la ciudadanía sin concretar obras públicas. En contraste San Juan del Río además, contemplaba su elaboración, aplicación a la ciudadanía, estaba concretando acciones programadas en los mismos, como obra pública, equipamiento básico. La visión de la administración estaba centrada en resolver rezagos que encontraron en los recorridos de campaña política.

4.1.7. Las decisiones en la política urbana municipal y la participación de la ciudadanía

Entre los municipios El Marqués y San Juan del Río, se identificaron algunas diferencias en la forma de tomar las decisiones en la política urbana municipal.

En caso de El Marqués, la decisión la toma la autoridad municipal, con la intervención de algunos grupos de representatividad económica, concretamente los desarrolladores y los representantes de los Parques Industriales. Estos grupos con enfoques muy particularizados, relacionados con su propia actividad, no tanto social, más bien económica y política. En términos de niveles de gobierno, se

coordina con los otros dos niveles, es decir el estatal y el federal. En algunos casos específicos, con los municipios circunvecinos, por ejemplo el caso del proyecto del Aeropuerto Internacional, con Colón. Para los límites municipales con el municipio de Querétaro, siempre con la validación de Gobierno del Estado. (Díaz, 2009)

Existe una participación muy incipiente de la ciudadanía en general, en el municipio El Marqués, porque no hay una conciencia de la importancia de esa intervención social, ni individual ni organizada. La poca participación que tienen los grupos sociales se da a través de los mecanismos que el propio gobierno tiene instrumentados, que son foros de consulta ciudadana, al inicio de las formulaciones o actualizaciones de los instrumentos de planeación urbana. La autoridad solamente hace la parte inicial en la promoción con la ciudadanía, en la formulación o actualización de los instrumentos, pero no entran en la evaluación, ni de aplicación de los instrumentos. La administración acepta que la promoción de estos temas para que la sociedad se involucre, le corresponde a la autoridad, pero no la realiza. Las personas sólo se acercan cuando tiene algún tema muy concreto y muy personalizado, en un trámite o gestión. Debido a que la población en general no participa, en esta decisión en la política urbana no influyen, porque difícilmente tiene mayor interés o capacidad para participar en estos temas. En esta administración no se pusieron en marcha propuestas específicas de la población, porque no hubo. (Díaz, 2009)

En el caso de San Juan del Río, mediante un Consejo Municipal de Desarrollo Urbano[75], con sesiones mensuales, tomaban las decisiones de manera colegiada, siempre con el peso importante del área de de desarrollo urbano por el aspecto técnico que se maneja. (Alonso, 2010)

Las diferencias indicadas al principio de este tema, sobre la forma en cómo los dos municipios deciden en la política urbana municipal, se puede decir que muestra cierta pluralidad en San Juan del Río con el Consejo Municipal de

[75] El consejo lo constituyen los grupos más representativos, como los industriales, la Universidad del Tecnológico, CANIRAQ, SCT, CNA, PEMEX, CFE, Desarrollo Sustentable, Desarrollo Social (Federal), Cámara de Comercio, IVEQ, INEGI, INFONAVIT, INAH, el cronista municipal, asociaciones de profesionistas de San Juan del Río (arquitectos e ingenieros, ingenieros mecánicos y electricistas), fundaciones humanistas a discapacitados, Catastro, CMIC, Protección Civil, entre otros. Además de las dependencias internas de la administración municipal como Obras Publicas, Desarrollo Urbano, Vialidad y Transporte, Secretaria de Seguridad Pública, DIF, etcétera.

Desarrollo Urbano. De alguna manera, existe la intención por parte del municipio de que la participación ciudadana se amplié. En contraste el municipio El Marqués, solo integra a la ciudadanía parcialmente en los foros de consulta, una participación prevista como parte del requisito legal para la viabilidad en elaboración de los programas de desarrollo urbano, por lo que no existe una participación real en municipio.

Respecto al punto de “la capacidad” que considera el municipio El Marqués, quedaría en el contexto, que si no existe una difusión extensiva por parte de la autoridad municipal de los programas de desarrollo urbano y en general del desarrollo urbano. Es lógico que la ciudadanía presente desconocimiento de esos temas. De hecho, la población asentada históricamente en las comunidades, principalmente conoce algunos programas sociales federales y de desarrollo agropecuario estatal y/o municipal, de los que a veces son beneficiarios, por las actividades rurales que aun se siguen llevando a cabo, como en las dos zonas de estudio, Santa Cruz y El Rodeo. A pesar de que la población realice cada vez más actividades urbanas.

A esto se aúna, que la población no está acostumbrada a realizar trámites en materia urbana. Por ejemplo, construyen sin permiso en la mayoría de los casos y solamente cuando es urgente se acera al municipio para resolver su problema. Aunque también existe una pregunta, ¿los municipios se han interesado también por crear una cultura del desarrollo urbano en las localidades asentadas históricamente en el municipio y la población en general?, también esta otra pregunta ¿Qué necesita la población para interesarse por estos temas y otros en general de su territorio?.

4.1.8 La política urbana municipal y las presiones que enfrentan los tomadores de decisiones

Uno de los factores importantes a considerar en la construcción de la política urbana en el desarrollo urbano, es la presión o presiones que influyen en la autoridad surgida en la interrelación de los diferentes actores y que al final, tiene un impacto en el territorio. Las presiones a las que se enfrentaron los tomadores

de decisiones en esta política urbana, en ambos municipios, El Marqués y San Juan del Río, han sido principalmente: políticas, económicas y sociales.

En el municipio de El Marqués, las presiones en la política urbana están encaminadas hacia el manejo de compromisos e intereses que mueven los grandes desarrolladores y terratenientes, el orden económico es muy fuerte. Otras presiones a las que se enfrenta la autoridad, es que los promotores de los proyectos la presionan para que los proyectos se autoricen rápido y ellos puedan concretar sus proyectos, otro rubro son los cambios de uso de suelo de rural a urbano. (Díaz, 2009)

Básicamente para el municipio de san Juan del Río, las presiones políticas de la administración estaban relacionadas con los rezagos sociales y la actividad económica industrial. La visión política que la administración llevaba, era atacar rezagos detectados en los recorridos de la campaña, pues detectó un trato diferenciado en el municipio. La percepción era que la administración anterior, no había ofrecido una atención igual para todas las localidades, independiente del grado de avance de cada zona: oriente, poniente, norte y este. Por lo que su objetivo era cambiar la situación y darles un trato igualitario, en toda la infraestructura que requirieran, mismas que se iban concretando. Esto en concordancia con la política estatal, “cercanía para todos”. La presión económica, se debía al perfil industrial del municipio porque una de las vertientes era impulsar al sector. (Alonso, 2010)

En el municipio de San Juan del Río, las áreas que principalmente habían beneficiadas por la situación geográfica y las principales vialidades, eran la zona centro (cabecera municipal de San Juan del Río), y la zona norte, es decir, terrenos bien comunicados y muy cercanos a la cabecera municipal. Con menor beneficio, estaban la zona sur y el poniente del municipio. La zona sur topográficamente muy accidentada, con una gran cantidad de escurrimientos pluviales provenientes del sur y del poniente. Parte de la cuenca del Río San Juan. La zona poniente parte de la cuenca de la Presa Constitución, en todos esos escurrimientos presentes una gran cantidad de poblaciones diferentes. Las áreas planas en la zona con un desarrollado más rápido y las barreras físicas han

impedido el desarrollo equilibrado. Las localidades de la zona poniente presentan un crecimiento elevado, mientras en la zona sur el crecimiento es muy lento (Alonso, 2010). En esta última, donde esta ubica la zona de estudio del ejido Dolores Godoy.

La autoridad municipal de San Juan del Río, ha realizado cambios de uso de suelo, a petición de los desarrolladores, uno de ellos fuera de la mancha urbana, una superficie de 39 hectáreas, en zonas de conservación y en tierra agrícola de temporal, en el ejido El Mirador. Contiguo a la localidad El Mirador, al norte del municipio en dirección a Tequisquiapan. Fuer para un desarrollo habitacional de más de 7,000 viviendas. (Alonso, 2010)

La zona oriente presenta un crecimiento desordenado, existe una gran zona de asentamientos irregulares y desarrollos formales con una densidad muy alta y sin servicios. En los caminos no se están considerando su derecho de vía, un ejemplo entre la zona de Cerro Gordo y el Sitio. (Alonso, 2010)

Los cambios de uso de suelo, son evidentes físicamente en el territorio municipal de ambos municipios, pues áreas que antes presentaban actividad agrícola o pecuaria (en tierras ejidales o propiedad privada, en predios antes partes de haciendas o ranchos), ahora son ocupados por desarrollos habitacionales, algunos de ellos muy grandes y dirigidos a los sectores medios y de interés social.

En el caso del municipio El Marqués los cambios de uso de suelo han sido para desarrollos habitacionales formales, principalmente para la clase media y otros de interés social.

Durante la investigación se entrevistó a desarrolladores en la ZMQ, de nivel nacional y local. Informaron que la ubicación de los desarrollos habitacionales de interés social en el municipio de El Marqués, se debió a que gran parte de la población obrera vivía en el municipio de Querétaro y se desplazaba a los parques industriales ubicados en este municipio. Estos se ubican al este del municipio y sur a la cabecera municipal, contiguos en las principales vialidades regionales en el municipio y la carretera federal 57.

Al sur y suroeste del municipio, otros desarrollos con la influencia de la carretera federal 57 y Bernardo Quintana una de las principales vialidades del municipio de Querétaro. Muchos de estos desarrollos contiguos a localidades asentadas históricamente en el municipio.

Una aclaración pertinente, Zibatá, el desarrollo habitacional más grande en la entidad no es producto de un cambio de uso de suelo por cabildo, sino que la superficie total del proyecto, es una inclusión en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Zona Chichimequillas, Municipio de El Marqués, Qro., 2004-2025, con plena vigencia y con usos totalmente compatibles con el proyecto, por lo que la legalidad del proyecto la adquirió con dicho programa. El proyecto se ubica al norte del municipio, en una de las zona más rurales en el municipio hasta el 2006, de hecho este proyecto junto con otros en la zona, como la Universidad Anáhuac, son los iniciadores de la transformación del paisaje natural a uno construido, siendo parte la influencia de la zona conocida como el Querétaro moderno, del municipio de Querétaro y que cuentan con las nuevas vialidades Fray Junipero Serra y Circuito universidades.

En el municipio de San Juan del Río, principalmente la zona oriente muestra un crecimiento de desarrollos habitacionales cada vez más alejados y dispersos, sin continuidad en la mancha urbana y con ubicaciones contiguas a las comunidades históricamente establecidas. En la zona sur, en estudio El Rodeo con venta de tierra de tierra ejidal y privadas, para la población de bajos ingresos, no fue un tema comentado por el municipio. Lo que ha permitido un mercado de suelo informal, lento y constante, desde la década de 1990 al 2010.

4.1.9 Medición de los impactos sociales que generan los diferentes desarrollos formales e informales

Los impactos sociales que generan los diferentes desarrollos tanto formales como informales, no se llevan a cabo y es una tarea pendiente para las autoridades municipales de ambos municipios San Juan del Río y El Marqués. El municipio de El Marqués considera que este tema los rebasa en el proceso de planeación urbana y es una tarea pendiente, no solo para el municipio, sino para

otros órdenes de gobierno estatal y federal, y los profesionistas de las áreas técnicas del municipio:

> "…nos rebasa totalmente, estar al pendiente, estar haciendo seguimientos de cuál es el impacto que se va generando por la aplicación de esos instrumentos, yo estimo que no se hace, no solamente en El Marqués,… yo creo que es a nivel de todo el estado, quien sabe, si a lo mejor nacional." (Díaz, 2009)

Otro pendiente para los planificadores en materia urbana, dentro de las áreas técnicas del municipio, es insistir sobre la importancia que tienen los instrumentos de planeación urbana con la autoridad:

> "…a veces puede ser ¡hasta … frustrante! ¿no?, o creemos que no tenemos eco, a los que bien o mal pudiéramos insistir en que las cosas deben hacerse de esa manera, no tenemos eco en la autoridad que toma las decisiones...". (Díaz, 2009)

Los costos sociales en el municipio de San Juan del Río, los miden mediante los programas de desarrollo urbano. Por ejemplo con el programa municipal de desarrollo urbano les permitirá normar el crecimiento en las localidades y en la periferia de la mancha urbana, que es donde se están gestando los asentamientos irregulares, la venta de suelo ejidal y prever ocupación de suelo que pudiera ser antagónico a lo proyectado en el plan, esta situación aun no se ha presentado fuera de la mancha urbana. (Alonso, 2010)

Prevalece la ausencia de un apartado de los impactos sociales en los instrumentos de planeación urbana en general, pues tangencialmente son tocados en los mismos. Aun se ha encontrado, al menos en el estado de Querétaro, instrumentos de planeación transversales con todas las áreas que intervienen en el desarrollo urbano y los tres niveles de gobierno y, menos la ciudadanía.

El Rodeo a pesar de la reventa de lotes sigue siendo una opción para la población de bajos recursos económicos para construir su vivienda y patrimonio de su familia.

4.1.10 La política urbana y el sector agropecuario en el municipio

En las administraciones municipales se encuentran un área desarrollo urbano y otra de desarrollo agropecuario, para esta investigación era importante conocer como era su coordinación para construir la política urbana de los municipios El Marqués y San Juan del Río.

El sector agropecuario no tiene participación en la política urbana, del municipio de El Marqués, comentó el servidor público del área desarrollo urbano, pero, aclaró que también debería incluirse. Qué era otro de los pendientes identificados al finalizar esa administración. La necesidad de atender la incorporación ordenada en los instrumentos de planeación urbana, y regular todas las superficies que han ido perdiendo valor de productividad agrícola o ganadera o forestal, en caso de existir. También considera que no sucede, uno por el desinterés de los posesionarios o dueños de la tierra ejidal y segundo el manipuleo y especulación de los desarrolladores, es decir, los terratenientes (Díaz, 2009).

La visión del municipio El Marqués, se centra en las zonas que ya no se cultivan o dejen de hacerlo, o las que están deforestadas, deberían de incorporarse al desarrollo urbano. ¿Esa es la única forma que encuentra el municipio para estos cambios en el territorio?, ¿existen otras propuestas viables? Otra tarea pendiente.

El área de Desarrollo Agropecuaria, comentó que físicamente en los recorridos de campo que realiza, detecta los cambios los cambios de uso de suelo de rural a urbano. Por ejemplo, en los ejidos afectados con el establecimiento del Aeropuerto Internacional, mucha superficie que anteriormente se cultivaba y que estaba dentro del territorio del aeropuerto. En su lugar se encuentran establecidas empresas, o bodegas. Con la instalación de los fraccionamientos industriales y el aeropuerto, se han dejado de producir alrededor de 800 hectáreas tanto de riego como de temporal, 120 productores los que han abandonado esa actividad aproximadamente (Loredo, 2009).

En el municipio de El Marqués, en pleno desarrollo industrial, ha sufrido transformaciones, áreas que anteriormente se dedicaban a la agricultura y a la

ganadería, ahora son zonas de desarrollo industrial, antes los dueños de la tierra eran ejidatarios y pequeños propietarios. Los factores que influyen para que los productores ejidatarios dejen las actividades agropecuarias son (Loredo, 2009):

1) El costo de los insumos para el desarrollo de la agricultura, es elevado y el precio de los productos a la hora de su obtención, no son los adecuados. Existe un desaliento del productor y prefiere vender sus tierras. En el caso de los ejidatarios trabajar como obrero en las zonas industriales o con el dinero que obtiene por las ventas de su tierra se dedica al comercio, abre pequeñas tienditas en su localidad.
2) Programas de la federación: como Oportunidades fomentan que el productor “se haga un poquito flojo”. Con las becas de los niños obtiene dinero. En caso de tener 3 o 4 hijos, el productor se mantiene de ese recurso y prefiere no trabajar.

Los ejidatarios productores de los ejidos como Jesús María y Saldarriaga, que están muy cercanos a los desarrollos poblacionales de la propia capital del estado (Querétaro), en gran proporción han vendido sus tierras por la presión del desarrollo urbano que existe. Seis ejidos son los que han dejado de producir no al 100 %, una parte de su territorio lo siguen cultivando algunos productores. El resto de los ejidos en el municipio continúan con su actividad normal. De los ejidatarios productores expropiados para el Aeropuerto, que aproximadamente dejaron de producir, en ejido Navajas prácticamente el 90% y en Coyotillos 40 %. El servidor público en el municipio de El Marqués, aclaró que en el municipio “el Desarrollo Agropecuario en lo único que intervienen son en los procesos productivos de la tierra” (Loredo, 2009).

El área de Desarrollo Urbano del municipio de San Juan del Río, informó que existe coordinación en el área de desarrollo urbano con la Coordinación de Administraciones Regionales, área encargada de manejar los asuntos con las autoridades administrativas de las áreas o comunidades ejidales, e interactúan con los comisariados ejidales y los delegados (Alonso, 2010).

Sin embargo, el área de Desarrollo Agropecuario (DA), informó que su área solo detecta el cambio de uso de suelo o de la autorización de los desarrollos habitacionales, cuando ya estaban limpiando los terrenos para hacer fraccionamientos, que de la noche a la mañana aparecían las maquinas. En su consideración, esta situación afecta mucho a este sector agropecuario, porque muchas de las tierras que se vende, son las mejores para los cultivar y opinó:

> "Donde está la mancha urbana, no respeta las mejores ni peores tierras, agarra ora sí que parejo, entonces considero que las comunidades están creciendo a un ritmo muy rápido, entonces las necesidades de las poblaciones, principalmente la vivienda, entonces, poco a poco van abarcando las parcelas cercanas a la comunidad, sean buenas o sean malas" (Arenas, 2009).

Desarrollo Agropecuario, consideraba que la zona oriente del municipio, es la que más ha crecido, ya es la parte de la ciudad que está invadida por fraccionamientos habitacionales, en dirección a El sitio (una comunidad considerada muy lejana). Antes, la mancha urbana comprendía las colonias Granjas Vanthi y Xosdha, ahora continúa el fraccionamiento de tierra que antes eran cultivables y que se han ido perdiendo para la agricultura, porque está invadida por la mancha urbana (Arenas, 2009).

En todo el municipio, existen muchos ejidos, en los que han dejado de trabajar los ejidatarios, principalmente los de temporal. Muchos ejidatarios ya son personas de la tercera edad y sus familiares cercanos, sus hijos y sus nietos, muchos de ellos, están en Estados Unidos, o trabajan en San Juan del Río en las industrias o en cosas más sencillas que cultivar el campo, esto implica que muchas tierras ahora estén olvidadas (Arenas, 2009).

De los ejidatarios que se van a Estados Unidos, sus esposas en pocas ocasiones trabajan las tierras, en su mayoría las rentan. En los ejidos de riego los ejidatarios también rentan algunas veces la tierra y generalmente tienen una parte de riego (donde hay agua cercana y abrieron pozos) y otra parte es de temporal (Arenas, 2009).

La situación antes descrita, también se presenta en la zona de estudio del ejido Dolores Godoy, en las tres localidades, principalmente en El Rodeo, por la cercanía a la cabecera y por el servicio de transporte público que es constante, donde hijos de ejidatarios y nietos, han dejado de laborar la tierra ejidal, y se

dedican a ofrecer su mano de obra en la industria de la construcción, el comercio y los servicios, estos dos último en la cabecera municipal y los servicios principalmente en los restaurantes que se ubican en la carretera federal 57. Algunas ejidatarias también salen a trabajar en este último rubro.

El personal de Desarrollo Agropecuario, en sus recorridos ha identificado que la venta de tierras y el cambiado de uso rural a urbano se encuentran en: Cerro Gordo, Rancho del Medio, Vanthi, San Isidro, San Pedro (Fraccionamiento La Rueda), Vistha. También al sur del municipio y cercano a la localidad de El Rodeo, con tierra menos fértil. Que son pocos los ejidos con riego que han vendido, uno de ellos, es San Isidro. Estos ejidos productivos, que han resistido la presión urbanizadora, se debe a que tienen agua y es redituable su actividad. Un ejido que peligra, se encuentra al norte de la Ciudad de San Juan del Río, El ejido Santa Matilde, porque están construyendo “mansiones”, cerca de la comunidad.

Muchos de los ejidatarios, son de la tercera edad, algunos jóvenes están en E.U. o algunos trabajan en la industria y medio trabajan en sus parcelas (Arenas, 2009). Algunos, ejidatarios en el ejido Dolores Godoy, como el EJIDATARIO TERCERA EDAD, de El Rodeo, cuando era más joven, trabajo en la industria, pero no dejó de sembrar su parcela. Cuando se le entrevistó que se dedicaba de lleno a trabajar la tierra. Dos de sus hijos se fueron a Estados a Unidos, uno se regreso con su familia (esposa y dos hijos) y con el dinero que trajo, puso un pequeño negocio, compró un terreno y construyó su casa. Él piensa que si se hubiera quedado en México, no hubiera sido posible lograr el patrimonio que ha hecho, porque no había la posibilidad de estudiar y con su educación básica, solo tenía acceso a trabajos mal pagados en la zona. El hijo que se quedó allá, es soltero, al ejidatario y a su esposa, les manda dinero que les sirve de apoyo a su manutención (GBM. Tercera edad, entrevistado 16-01-2011).

En conclusión, si no existe participación entre las áreas municipales encargadas del tema agropecuario y la urbana para llevar a cabo la política urbana, entonces, ¿cómo el municipio debería equilibrar lo urbano y lo rural en la política urbana? No se tiene respuesta en este trabajo, es un pendiente por resolver.

5 Los actores (ejidos y comunidades en el proceso de construcción de la política de suelo y vivienda)

5.1 Participación de ejidatarios y habitantes de las comunidades en los instrumentos de planeación urbana del municipio

Los usos del suelo del territorio son regulados a través de los planes y programas de desarrollo urbano, que elabora la autoridad competente. La ciudadanía tiene la posibilidad de participar en el proceso de elaboración, mediante las consultas públicas que dicha autoridad organiza. Por ese motivo, se requirió averiguar la manera en que los diferentes actores de las zonas de estudio participaron o participaban.

Se identificó, en ambas zonas de estudio, que los ejidatarios y habitantes de las comunidades, además de los colonos de la colonia Villas del So 1ª, cuando se les cuestionó si conocían los planes o programas de desarrollo urbano, muchos no contestaron, otros contestaron pero la respuesta no correspondía a la pregunta, quedando de manifiesto que todos ellos desconocían acerca del tema y era la primera vez que lo escuchaban. Por si a caso, también se les preguntó si habían asistido a consultas ciudadanas de dichos instrumentos, algunos dijeron que no, otros dieron una respuesta positiva, pero las respuestas no correspondían al tema. En conclusión los actores en cuestión no asisten a dichos eventos. Esto abarca a los actores locales de los dos casos de estudio. En el municipio de San Juan del Río, a los habitantes de las comunidades, entre ellos los ejidatarios del ejido Dolores Godoy, los colonos de la colonia Villas del Sol 1ª sección, (asentada en una parcela del ejido); colonos asentados en propiedad privada, contiguas a El Rodeo. En el municipio de El Marqués, contempla a los habitantes de la comunidad de Santa Cruz: los ejidatarios de los ejidos Las Cruces, Santa Cruz y San José El Alto.

Lo anteriormente es relevante, porque en la primera década del siglo XXI, los municipios en cuestión, elaboraron programas de desarrollo urbano, en ellos estaban incluidas entre otras comunidades las de esta investigación. En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Guadalupe de las Peñas – El Rodeo Municipio de San Juan del Río, a principios del 2011, se encontraba en el proceso de adquirir la

vigencia legal, incluía al ejido Dolores Godoy y sus tres localidades: El Rodeo, Dolores Godoy y Nería de Dolores Godoy. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Zona Chichimequillas, Municipio de El Marqués, Qro., 2004-2025, con plena vigencia legal, incluía entre otras localidades a Santa Cruz. Aunque la autoridad municipal informó que llevaron a cabo las consultas públicas con la ciudadanía local, los habitantes de ambas zonas de estudio no se enteraron o simplemente no fueron requeridos, esa es la duda, repercute en que se eliminó la oportunidad de que conocieran los proyectos del municipio en la zona y que pudieran incidir en su zona con propuestas.

En general, de todas las entrevistas realizadas a los ejidatarios y habitantes de las comunidades en ambas zonas de estudio, entre ellos la colonia ilegal, llamaron la atención las respuestas que dieron dos de los ejidatarios del ejido Dolores Godoy. El EJIDATARIO 46 AÑOS (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011), habitante de El Rodeo, comentó que no conocían los programas de desarrollo urbano, porque ellos no habían ido a preguntar. Además, a los representantes de la comunidad (subdelegado y comisariado ejidal), las autoridades municipales les dan la información, por lo que desconocía si a ellos se las habían proporcionado. Otro punto que desconocía, era si sus representantes (subdelegados y comisariado ejidal) preguntaban sobre el tema. Esta respuesta es interesante, el ciudadano no solo espera que el gobierno difunda, sino que el ciudadano también debiera preguntar a la autoridad. De hecho, también se les pregunto al subdelegado de El Rodeo y al Comisariado ejidal del ejido, y al Comité de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, pero no tenían conocimiento al respecto y tampoco habían asistido a ninguna consulta de ese tipo. Pero, surge una pregunta ¿Por qué tendría que saber el ciudadano, sobre la existencia de los instrumentos de planeación urbana, si las autoridades que los gobiernan no realizan una difusión incluyente?.

Por otro lado, el EJIDATARIO 69 AÑOS (AJGR. 69 años, entrevistado 06-02-2011), de Nería de Dolores Godoy, comentó que todo el tiempo los invitaban a consultas ciudadanas, a veces si iban, porque el ejido había sido priista todo el tiempo. En realidad, él no se refería a las consultas ciudadanas de los

instrumentos en mención, pero lo relacionó con los eventos políticos a los que son invitados los ejidatarios, cuando las campañas de los presidentes municipales. Es interesante su respuesta, porque entonces, la pregunta surge, ¿para algunos eventos si son invitados y para otros no?. Además él aclaró, que nunca había hecho propuestas en esas reuniones, porque principalmente los invitaban cuando toman posesión las autoridades municipales, eventos en los que por lo general, cada ejidatario paga su transporte público y se reúnen en el lugar que les indican:

> …¡No, no hecho propuestas nada más puros aplausos, … allí habla puro, como le dijera yo…, pues esos que se dedican a las leyes…, porque nada más nos invitan a las asambleas para que uno mesmo…, esté uno escuchando lo que ellos están platicando...luego a veces ahí va uno, pus perdiendo el tiempo y gastando lo que la mera verdad, lo que no tiene uno, para fines, de que como dijo el cuento, ya que estén en el poder ya ni nos dicen nada, va uno a pedir favores y a lo mejor, ni nos tomen en cuanta, tanta gente que hay…".

En las comunidades del ejido Dolores Godoy (El Rodeo, Dolores Godoy y Nería de Dolores Godoy), a los ejidatarios y a sus habitantes, el impuesto predial, es uno de los temas que les interesa mucho, lo relacionan con los partidos políticos, comentaron que independiente a que gane el PAN o el PRI, de todos modos tienen que pagarlo.

En la misma tesitura, respecto al tema de la participación de los ejidatarios en la política urbana, el Ing. José Víctor (Palacios, 2010), de la PA, considera que los municipios, cuando elaboran los instrumentos en cuestión, no toman en cuenta a los ejidos. Pues la autoridad, hace el foro de consulta ciudadana cuando ya está elaborado el documento del programa, en el que se supone todas las instancias participarían. El propone que se realice a la inversa, primero la consulta ciudadana y después la elaboración del documento del instrumento. Porque en su percepción, lo que normalmente sucede en ese tipo de consultas ciudadanas es que asiste muy poca gente, algunos especialistas en cuanto a la materia, pero no asiste la población de la zona, es decir, aquellos a los que "les va a quitar o les va a beneficiar" dicha planeación.

De las dos zonas de estudio, solo en el municipio de San Juan del Río, en las comunidades del ejido de Dolores Godoy, se identificó que en su mayoría estos ciudadanos de a pie, como son los ejidatarios y demás habitantes de las

comunidades y la colonia Villas del Sol 1ª sección, hasta que se encuentran en la necesidad de llevar a cabo ciertos trámites individuales o colectivos se acercan a la autoridad municipal del desarrollo urbano. Por ejemplo los ejidatarios cuando pretenden regularizar los fraccionamientos y las construcciones de sus predios, en la zona urbana y reserva de crecimiento. Los colonos cuando pretenden la regularización de sus predios, asentados en parcelas sin dominio pleno, fraccionadas fuera de la norma agraria y urbana.

De las dos zonas de estudio, se pudo identificar que solo el comité de la colonia Villas del Sol 1ª sección, por la necesidad de contar con una certeza jurídica en la propiedad de sus predios, para avanzar en su proceso de regularización con la CORETT. El comité obtuvo la anuencia tanto del sucesor del ejidatario que vendió de la parcela para el dominio pleno y el reconocimiento como avecindados en el ejido Dolores Godoy. En ese sentido, el sucesor y el ejido han sido los facilitadores de los requisitos para la regularización de la colonia, al menos de este ejido, en contraste el ejido San Juan, la colonia Villas del Sol 2ª sección, no tiene apoyo del sucesor. También tuvieron acercamiento con la autoridad municipal para obtener el cambio del uso de suelo rural a urbano, sin embargo por los altos costos prefirieron optar por la CORETT.

5.2 Cambios y adaptación de los ejidatarios en las comunidades

Los ejidatarios de ambas zonas de estudio, se han ido integrando a los mercados de suelo ilegal y legal de la ciudad a la que pertenecen. Se recordará que estos comenzaron en su zona de influencia, en la década de 1990. En Santa Cruz, iniciaron las ventas de tierra ejidal con los ejidatarios del ejido de San José El Alto y en el ejido Dolores Godoy, los ejidatarios habitantes de El Rodeo. En ambos casos, con la venta de predios de la zona urbana, reserva de crecimiento y parcelas sin dominio pleno. En un primer momento para el crecimiento natural de la población de las mismas comunidades y posteriormente, por el crecimiento social de las ciudades de Querétaro y San Juan del Río, para gente de bajos recursos, llegaban a las comunidades en busca de predios para construir su vivienda.

Del 2000 al 2010, los ejidatarios del ejido de San José El Alto y del ejido Santa Cruz, en el municipio de El Marqués continuaron con la venta de tierra ejidal, principalmente parcelas sin dominio pleno; en el caso de El Rodeo del ejido Dolores Godoy, algunos ejidatarios vendieron a fraccionadores ilegales presentes en la zona, por las reventa de predios disminuyeron las ventas de los predios de tierra ejidal y en propiedad privada en la zona estabilizando el mercado de suelo ilegal.

La comunidad de Santa Cruz a partir de 2005, comenzó a experimentar el crecimiento de la expansión urbana de ZMQ, Municipio El Marqués; se manifestó con la adquisición del desarrollador DRT, de tierra ejidal de los 4 ejidos: Las Cruces, Santa Cruz Monte Hermoso, Santa Cruz y San José El Alto. Ubicados en la periferia lejana de la Ciudad de Querétaro, para su proyecto dirigido a estratos con ingresos medios, el proyecto Zibatá.

En las ventas de tierra del ejido, en ambas zonas de estudio el papel de Las asambleas y los ejidatarios han jugado un papel importante. En el caso del ejido Dolores Godoy, si bien no todos los ejidatarios han querido vender han apoyado a sus compañeros no aponiéndose. El comisariado ejidal ha tenido conflicto con los compradores externos de la comunidad El Rodeo. Los ejidatarios acordaron pedir al comprador de predios en general un apoyo del 10 % de la venta. Es decir, el predio estuviera en zona urbana, en la reserva de crecimiento y en la parcela en apoyo se cobraría y se repartiría entre todos los ejidatarios del ejido. El acuerdo no siempre fue cumplido, por los compradores externos y los mismos ejidatarios que vendieron. Los primeros argumentaron que no tenían porque pagarlos, los segundos porque habían vendido el predio muy barato. La ocupación que presentan los predios en zona urbana y de crecimiento urbano, así como la parcela donde se asentaron es baja.

Pocas son las personas “de fuera”, como dicen ellos a las personas que no son de la comunidad, que compran su terreno y los ocupan. La mayoría de los compradores de fuera, lo quieren para el patrimonio familiar de sus hijos y nietos, y para inversión, esto sucede principalmente en las colonias ilegales asentadas en parcelas del ejido y en propiedades privadas aledañas a la comunidad El Rodeo.

En el caso de Santa Cruz, la asamblea en las ventas de parcelas del ejido a particulares siempre ha contado con la mayoría de votos, independientemente de que no todos los ejidatarios hubieran estado convencidos de vender.

5.2.1 Los solares urbanos y reserva de crecimiento urbano

Los ejidatarios del ejido Dolores Godoy, reconocen que sus compañeros de El Rodeo, son los que han podido vender más predios o fracciones de predios, a sus hijos como a sus nietos y principalmente a personas de bajos recursos económicos externas a la comunidad, que llegan en busca de un terreno en la zona. Esto se debe al mercado de suelo ilegal en la zona, de 1990 al 2010. Los ejidatarios de Dolores Godoy, principalmente venden a los mismos habitantes de sus comunidades muchos de ellos sus familias y familiares; en Nería de Dolores Godoy no se identificaron ventas.

A diferencia de los fraccionadores ilegales que compran principalmente en las parcelas, existen personas, particulares que compran predios, en la zona urbana, de crecimiento, una que otra parcela. Los predios son comprados por los siguientes motivos:

1) Construir su vivienda y ocuparla.
2) Para inversión y venta.
3) Para patrimonio familiar de sus hijos y nietos.
4) Para patrimonio familiar de sus hijos y nietos, y para inversión.

En el caso de Santa Cruz, los titulares de la zona urbana no cuentan con los documentos con que acreditar la propiedad, por ello ha sido un poco más bajo y más lento las ventas de predios. Para las ventas en ambas zonas de estudio hacen contratos de compraventa simples. En Santa Cruz, debido a los bajos recursos de los habitantes de la comunidad, la compraventa de predios ha sido siempre muy baja. En ambas zonas en estudio los habitantes de las comunidades y los colonos de las colonias aledañas autoconstruyen sus viviendas, en promedio

uno a dos cuartos, la cocina, la cocinita de humo para echar las tortillas, a veces tienen letrina.

5.2.2 Venta de parcelas

En ambas zonas de estudio los ejidatarios han vendido parcelas con y sin dominio pleno para uso habitacional. Existen diferencias entre los adquirientes de El Rodeo en el municipio de San Juan del Río y en Santa Cruz en el municipio de El Marqués. En el primero, solo algunos ejidatarios de El Rodeo, han vendido algunas de sus parcelas en menor escala, una parcela a fraccionadores ilegales y a particulares. En el segundo, los ejidatarios de San José El Alto y Santa Cruz: 1) fraccionan la parcela sin dominio pleno y vende a particulares de manera ilegal, 2) Los ejidatarios de San José El Alto, Santa Cruz, Las Cruces y Santa Cruz Monte Hermoso: a desarrolladores una gran cantidad de parcelas desincorporadas de tierra de uso común, además parcelas de cultivo en menor cantidad.

Las ventas de tierra ejidal en El Rodeo son en menor escala, los compradores son particulares, gente de bajos recursos que no son de las comunidades y muchos de ellos migrantes que llegan a la ciudad de San Juan del Río en busca de empleo y requieren un predio de bajo costo para edificar su vivienda.

En El Rodeo los fraccionadores ilegales de la zona han comprado la parcela completa sin el dominio pleno, fraccionan y venden los lotes a gente de bajos recursos económicos que llega a la zona en busca de terrenos para vivienda. Un ejemplo es el caso de Villas del Sol 1ª Sección, con baja ocupación. Esta situación no es exclusiva de las parcelas, también sucede en las colonias en propiedad privada, aledañas a la comunidad. Mientras a los ejidatarios no les importa que hace el comprador con el predio que vende, se encontró el caso de un habitante de El Rodeo fraccionador ilegal de su predio de propiedad privada que comentó, que muchas veces los adquirientes de los terrenos ahí los dejan y no los van a ver.

En el ejido Dolores Godoy no existe algún estigma para los compañeros que vendieron su parcela, donde se asientan las colonias ilegales. Pero si existe para el fraccionador ilegal.

En el caso de Santa Cruz, no se identificaron fraccionadores ilegales, que actuaran sistemáticamente. Solo algunos ejidatarios llevaban a cabo los fraccionamientos de las parcelas, fuera de la norma urbana y agraria, y venden directamente a las personas interesadas en un terreno para su vivienda. Estas ventas se identificaron mediante un comprador habitante de la ciudad de Querétaro, que estaba preguntando, si era legal comprar tierra ejidal. Contaba con comprobantes simples de pagos que le había extendido un ejidatario, al parecer el Comisariado Ejidal del ejido Santa Cruz. En realidad, estas ventas son muy pocas, mucho se debe a la distancia relativamente lejos a la ciudad de Querétaro, las mayores ventas de terrenos se encuentran en San José El Alto, comunidad más cercana a la Ciudad de Querétaro. Como ya se había mencionado en el tema de mercado de suelo en la zona, los ejidatarios del ejido de San José El Alto, desde 1990 han provisto de terrenos a gente de externa de la comunidad.

5.2.3 Aspectos del desarrollo urbano que identifican los habitantes de las comunidades

Relacionado a la cuestión Política Electoral, los habitantes de las comunidades han gozado de un paternalismo por parte del gobierno municipal. Esto ha ocasionado que la autoridad en muchas ocasiones sea permisiva, permitiéndoles que construyan sin los permisos correspondientes, mismo que generalmente tienen un costo económico. El fraccionamiento de predios, fuera de la norma urbana, es una constante, se presenta en la zona urbana, la reserva de crecimiento y la parcela, de lo contrario no hubiera tantos casos en las comunidades, en el ejido y en las propiedades privadas.

Algunas razones que tienen los habitantes de las comunidades para no llevar a cabo trámites:

1. Desconocimiento de los mismos.

2. Los costos: por los bajos ingresos que perciben se les hace caro y prefieren no tramitarlos hasta que se vuelven una necesidad.
3. En caso de que conozcan los trámites, llevan a cabo las acciones sin permiso, porque prefieren esperar a que la autoridad los detecte para no pagarlos. En caso de que no sean detectados, es un ahorro económico para su bolsillo.
4. Falta de interés de los ciudadanos en realizar los trámites correspondientes.
5. Los requisitos: el más importante es la acreditación de la propiedad y muchos predios se encuentran entestados por la falta de previsión legal del propietario titular.
6. Las autoridades municipales no hacen una difusión extensiva de los programas de desarrollo urbano ni de trámites.

Estos factores y quizá otros han creado una falta de cultura en estos temas entre los habitantes de las comunidades. Lo que identifican perfectamente es el impuesto del pago del predial de sus predios.

Un aspecto relevante en la experiencia de los habitantes de las comunidades, asentados en la zona urbana, es el pago del impuesto predial, que como dijo un ejidatario del ejido Dolores Godoy, llegue a gobernar el PRI o el PAN, siempre lo tienen que pagar.

En el caso del ejido Dolores Godoy, en el municipio de San Juan del Río, se detectó entre los ejidatarios, que saben que obteniendo el dominio pleno de las parcelas, tendrán que pagar el predial. En el caso de Santa Cruz en el ejido Las Cruces, solo un ejidatario que participó dentro del comisariado ejidal lo sabía, los demás ejidatarios entrevistados no lo tenían claro o desconocían del tema.

5.3 Los programas en las comunidades

Por las actividades agropecuarias que históricamente han venido realizando los ejidatarios, una mayoría de ellos ha tenido acceso al Programa Procampo. El detrimento de la siembra de las parcelas en el ejido, se debe a la falta de recursos económicos para sembrarla toda y a las condiciones adversas de la tierra, además

las nuevas generaciones prefieren un trabajo urbano o irse a Estados Unidos, porque consideran que son las únicas formas que tienen para mejorar sus condiciones socioeconómicas de sus familias. La migración está presente solamente en el ejido Dolores Godoy, en el municipio de San Juan del Río. Una de las especificidades de los ejidatarios de las dos zonas de estudio, es que históricamente sus principales ingresos no han provenido nunca del trabajo del ejido, más bien, la milpa es un apoyo de subsistencia para comer. Como refiere Lechuga (2010) que los campesinos:

> ."persisten como elementos diferenciados de las profundas discordancias de los procesos de la globalización. Estas sociedades son las cabezas polimorfas de la hidra que constituye el campesinado del siglo XXI, donde los binomios se desdibujan a partir del amplio contraste que las caracteriza. Utilizo esta nueva idea de campesino para definir a los actores sociales de Tlaltecahuacán, quienes parecen perpetuar su forma de producción polifuncional y multifuncional, aunque esto implique deshacerse de la parcela.

Otro apoyo que reciben los ejidatarios en los últimos años, es por la pérdida de temporal, por la escasa lluvia en sus zonas, la obtienen en la unión de ejidos a la que pertenecen. Los presidentes del comisariado ejidal, asisten a reuniones relacionadas a temas agropecuarios.

Entre los programas sociales a los que han tenido acceso los ejidatarios y habitantes en las comunidades en estudio, son el Programa Oportunidades y el Programa de Setenta y más, entre otros.

En percepción de Ing. José Víctor (Palacios, 2010) de la PA, las políticas aplicadas a los ejidatarios no han funcionado, pues uno de los problemas en el campo y por ende con los ejidatarios, es el tipo de programas a los que han tenido acceso, comentó, "¡ya no hay que darles pescado!…hay muchos programas sociales que dan dinero. Lo que hay que hacer, es darles empleo,…capacitarlos para que tengan un empleo…". En la entrevista se le preguntó, si tenía algunas propuestas de programas para los ejidatarios y respondió "el problema en la ZMQ, es que muchos ejidatarios ya vendieron sus mejores tierras", entre ellas las de

riego. Varios ejidos ya se acabaron sus tierras de los municipios Corregidora, El Marqués y Querétaro.

Municipio San Juan del Río: caso El Rodeo

En el ejido Dolores Godoy, llegan los apoyos para comprar ganado, no lo han aprovechado, porque a los ejidatarios dentro de los requisitos les piden un corral con ciertas condiciones, como muchas veces no lo cumplen prefieren no tomarlo. Otros son para bordos, presas o derechos de paso entre las parcelas, pero ya no lo han necesitado. Por otro lado, solo 35 de los 40 ejidatarios del ejido Dolores Godoy, cuentan con el apoyo del Programa Procampo. (HGJ. Tercera edad, entrevistado 03-07-2010)

En el caso de la EJIDATARIA 59 AÑOS (PAM. 59 años, entrevistado 05-02-2011), habitante de Dolores Godoy, de 59 años de edad, viuda y ama de casa. Piensa que perderá el apoyo del Programa Procampo, pues uno de los requisitos es "el papel de sucesor" y no cuenta con este. No ha tenido dinero para ir a recogerlo al RAN a Querétaro[76]. Uno de sus nietos que asiste a la primaria tiene apoyo del Programa Oportunidades y es un apoyo para su familia. Para ella sus nietos son sus hijos y para ellos, ella es su mamá. Los nietos se quedaron con ella, pues no pueden estar con la mamá. Los nietos se quedaron con la ejidataria, porque su hija no puede hacerse cargo de ellos.

Cabe resaltar, que la ejidataria dijo ser ama de casa solamente, pero también siembraba toda su parcela de 3.5 ha y pasteaba los animales de su cuñada enferma que no tenía hijos que le ayudaran a cuidar su ganado. Por esa razón, ella le "ayudaba" cuidando a las borregas y las vacas. Pero en realidad trabajaba 6 días a la semana como pastora, le pagaban $30.00 pesos por día. Tiene a su cargo, tres nietos, de 18 y 17 años de edad, uno trabaja en una herrería y otro en una fábrica, ellos le dan dinero para pagar el tractor para que siembre la parcela. Ella siembra su parcela con ayuda de su cuñado. Antes le ayudaba a sembrar "un comunal", una persona que no era ejidatario, se iban a "medias" y era más equitativo, según comentó.

[76] El RAN, se ubica en el municipio de Querétaro.

El EJIDATARIO 46 AÑOS[77], habitante de El Rodeo, cuando trabajó en la industria, con el apoyo del Programa Procampo, contrató a un señor, para que le sembrara la parcela. Al señor que contrató, tenían 3 hijos con becas del Programa Oportunidades, en una ocasión le dieron $5,000.00 pesos. El ejidatario y su esposa creen, que el señor dejó de trabajar como chofer de un camión de material, porque pensó que mensualmente recibiría esa misma cantidad, cuando sólo había sido por un retraso del programa (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011).

El EJIDATARIO 69 AÑOS (AJGR. 69 años, entrevistado 06-02-2011), habitante de Nería de Dolores Godoy, con 69 años de edad, también tiene apoyo del Programa Procampo, consideró que esta vez, en el 2010, tuvo muchos requisitos.

Municipio de El Marqués: caso Santa Cruz

En Santa Cruz, los ejidatarios del ejido Las Cruces, recibieron apoyo por la pérdida del temporal en el 2009, el gobierno les entregó un par de bultos de maíz. Por la falta de lluvia en el 2010 volvieron a solicitarlo, a principios del 2011, no habían tenido respuesta positiva, ya lo daban por perdido, pues decían que ya casi iniciaba el nuevo ciclo. El comisariado ejidal recibía invitaciones para los apoyos de las plagas del chapulín, a las cuales asistía (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010).

El EJIDATARIO 47 AÑOS (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010), mecánico, dijo que los ejidatarios del ejido Las Cruces, conocían los programas para ganado de engorda, maquinaria agrícola, molinos para moler rastrojo. No todos los ejidatarios se benefician de ellos porque a veces requieren de aportación económica y comentó:

[77] La hija más grande del EJIDATARIO 46 AÑOS , antes de concluir la carrera en gastronomía, se casó con un muchacho de la colonia 2ª Sección El Rodeo, el muchacho se iba de mojado a trabajar a los Estado Estados Unidos de América y periódicamente regresaba a visitar a su familia. Cuando se casaron se fueron de mojados para el otro lado y allá viven. La segunda hija, tiene síndrome de down, ayuda solamente en las labores de la casa, porque no le gusta apoyar en la siembra de la parcela. El tercer hijo, asiste a la primaria apoya a sus papás en la siembra de la parcela. Don J. Félix, su esposa y su hijo, trabajan la parcela, los tres hacen las mismas actividades, porque considera que toda la familia se beneficia por igual de la cosecha. El producto que obtienen es de autoconsumo y a veces su esposa lo comparte con sus hermanas.

> "… los ejidatarios, le vuelvo a decir, no quieren desembolsar ni si quiera el 30% del costo total. Ese es el problema que, yo pienso que debe de haber una asesoría mayor para el ejidatario. Ya que se dejen de apoyos, por lo pronto, que se asesore, pero de una manera, que sea un buen asesor … inclusive mandarles unas … personas psicólogas!!, unos psicólogos que hagan cambiar de, de onde están estas personas, porque así! Nunca!! Vamos a progresar, se lo digo!!. El campo siempre ha estado en este extremo. ¡Va a llegar a más extremos¡, ¡ahorita que ya se acabe de vender la tierra, nos va a llevar la fregada!, tos, debería de haber una asesoría, por parte de gobierno pa´ que ya no se siga cometiendo estas cosas. No son injusticias, porque están en el marco legal, pero si nos afectan a todos como habitantes de mi comunidad, como integrante del ejido...".

Si bien el ejidatario comentó que los ejidatarios no les gustaba desembolsar dinero, en otro momento de la entrevista, aclaró que muchas veces no tienen dinero para hacerlo, por muchas necesidades que tienen los ejidatarios fue que vendieron sus tierras. Respecto a la situación socioeconómica de los ejidatarios, se pudo observar en campo que las condiciones materiales de sus viviendas son precarias. Algunos de ellos con la primera venta de tierra, que fue la más grande que han realizado con el desarrollador DRT, con parte del dinero hicieron mejoras a sus casas, un cuarto o un bañito como ellos dicen. Los que recibieron una mayor cantidad hasta adquirieron un vehículo o dos. El dinero que obtuvieron por las ventas subsecuentes han servido para sus gastos familiares y personales cotidianos, también hubo quien lo derrochó.

EJIDATARIA TERCERA EDAD (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011) viuda, comentó que no conocía los programas y que nunca había intentado estar en alguno de ellos. Sin embargo, esta última vez, por la pérdida de temporal, si metió sus papeles para que le dieran maíz, porque es un beneficio que tienen los ejidatarios. En una asamblea a los ejidatarios les informaron que ya no enviarían nada, porque les llovió mucho. Ella se pregunta "¿Dónde nos llovió?". La ejidataria comentó que el año 2010, llovió en enero, pero esa lluvia no sirvió de nada. Su yerno, dijo que en enero no se siembra el temporal, esas lluvias echaron a perder la pastura, es decir, el sácate que apilan en la parcela y les dan a los animales. Como no tenían semilla (maíz) del 2010, para el año 2011, la

conseguirían con los mismos compañeros (los ejidatarios de su ejido), porque la semilla de las tiendas no sirve[78].

Al igual que el caso anterior, el EJIDATARIO 46 AÑOS (HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011), en una asamblea les avisaron que no hubo perdida del temporal, porque "llovió mucho", así que no les iban a dar el apoyo del maíz en la Unión de Ejidos Graciano Sánchez. Piensa que esas dependencias, deberían de encargarse bien, porque no es verdad lo que dicen.

5.4 Ejidatarios y sucesores

En materia agraria, el ejidatario designa a la persona que lo sucederá en sus derechos sobre la parcela y en su calidad de ejidatario, basta con que elabore la lista de sucesión respectiva, que deposita en el RAN o formalizada ante notario público. En esta investigación fue importante conocer primero, como los ejidatarios eligen su sucesor, y segundo porque las personas elegidas son las que estarán resolviendo los asuntos del ejido y a la muerte de los ejidatarios titulares también la situación de las familias.

En ambos ejidos, los ejidatarios saben que deben poner mucho cuidado en la elección de su sucesor. Los visitadores agrarios de la PA, les han informado a los ejidatarios, que las nuevas generaciones de sucesores, hijos y nietos principalmente, ya no se preocupan por los padres, ni de la familia en general. Situación que los ejidatarios cada vez más constatan en sus ejidos, no solo los de la ZMQ, también los del municipio de San Juan del Río.

En el caso del los ejidatarios del ejido Las Cruces, las recomendaciones que les hacen los Visitadores agrarios de la PA, es mayor, debido a la dinámica de venta de tierra ejidal que se presenta en la ZMQ. Ya que El Marqués se encuentra junto con Querétaro y Corregidora, dentro de los tres municipios con mayor venta de tierra en la ZMQ. El comentario a los ejidatarios, es que los hombres y las mujeres, que actualmente quedan como sucesores, ya no más están esperando que se mueran los ejidatarios titulares, para vender la tierra y a los familiares ya no

[78] El yerno dijo que el maíz caña morada es como criollo, solo crece el sácate. Ese sirve por Aguascalientes, en las tierras que tienen más brisa.

les dan nada. En el ejido Las Cruces, los ejidatarios principalmente eligen a la esposa o a los hijos varones.

En el ejido Dolores Godoy, del municipio de San Juan del Río, los ejidatarios en últimos años, eligen cada vez más como sus sucesores a sus nietos. Antes priorizaban a la esposa o a los hijos varones. Seleccionan al que les ayude más. Esto llama la atención, porque esta generación es la que menos quiere trabajar en el campo y prefieren conseguir un empleo urbano en la ciudad o migrar a los Estados Unidos. A veces la cosecha de maíz, cubre las necesidades de una familia para que coman medio año y el trabajo es pesado. Sólo se logró entrevistar a ejidatarios que eligieron como sucesor a la esposa o al hijo.

Municipio San Juan del Río: caso El Rodeo

El EJIDATARIO 46 AÑOS (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011), habitante de la comunidad El Rodeo, de 46 años de edad, católico como todos los ejidatarios de su ejido. A la muerte de su papá en el 2008, siendo él hijo más chico, quedó como sucesor (su trámite en el RAN está en proceso). Él a su vez ha pensado dejar a su hijo como su sucesor, porque “es el único hombre”. A su hijo le inculca el trabajo en del campo, para cuando forme una familia. Pero piensa dejarlo decidir en que trabajar cuando sea grande.

Cuando se entrevistó al EJIDATARIO 46 AÑOS (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011), aclaró que apenas estaba “tomando un puesto de ejidatario” y desconocía que implicaba ser uno de ellos. Con la pérdida de audición de su papá, él le ayudaba asistiendo a las asambleas del ejido, ahora continua haciendo lo mismo, pero aun no encontraba la diferencia. Su papá, fue originario de Palmillas, llegó a vivir a El Rodeo en 1930, con 18 años de edad ya era ejidatario del ejido Dolores Godoy.

Cuando se le preguntó, qué significado tenía para él la tierra, contestó, “pus nada más seria para cultivarla, ¡no sé!”. Durante la entrevista estuvo presente la esposa del ejidatario, ella comentó que la tierra que tenían, les daba mucho, el sacrificio también era mucho, pero valía la pena por el maíz que obtenían. Aunque la respuesta dada por el ejidatario, fue que la tierra es para cultivarla, en otro

momento de la entrevista comentó que en caso de tener una necesidad lotificaría una parte de la parcela y la vendería en los lotes, otra parte sería patrimonio de su hijo, como una fuente de empleo, además a veces le gusta sembrar. En otras ocasiones no le gusta trabajar la parcela porque explicó que para cansarse mucho y no tener beneficio, mejor prefería trabajar en otra cosa, en la industria, como obrero, actividad que ya ha realizado por temporadas. En el momento de la entrevista, para él aun no existía ningún beneficio ser ejidatario, aunque pensaba que quizá más adelante obtendría alguno. El ejidatario tiene 2 parcelas, una de 5 ha, siembra solo 2 ha, lo demás es cerro y siembra completa otra de 400 m^2.

El caso del ejidatario, inmediato anterior, representa a los ejidatarios de la comunidad El Rodeo que tienen una flexibilidad para vender una parcela o un predio del ejido o parte de los mismos, en caso de que hubiera la necesidad o la oportunidad de hacerlo. Además, prefiere tener un trabajo urbano mejor remunerado y pagar a otra persona para que le siembren la parcela, aunque a veces le gusta hacerlo. En las tres comunidades es común que los ejidatarios (campesinos) hayan tenido empleos urbanos y no dejar de sembrar la parcela, son campesinos polifuncionales y multifuncionales (Lechuga, 2010).

En general los ejidatarios de este ejido, no siembran toda la parcela por las siguientes razones:

1) La calidad de tierra no es buena,

2) Falta de recursos económicos,

3) Los hijos y nietos prefieren emplearse en un trabajo urbano como la industria o los servicios, porque son menos pasado que sembrar y obtienen una mejor remuneración.

4) Los nietos principalmente prefieren ir a trabajar a los Estados Unidos, debido a la falta de oportunidades en la zona.

5) Muchos ya son de la tercera edad y ya no pueden trabajar y no tienen quien les ayude.

El EJIDATARIO 46 AÑOS recuerda que su papá le contó, que cuando llegó a El Rodeo, tenía 18 años y “habían puros ejidatarios”, muchos de ellos ampliaban

sus parcelas, agarrando más terreno de otros ejidatarios. Su esposa del ejidatario, comentó que en ese tiempo, las personas de la comunidad decían que entre más tierra tuvieran, era mejor, porque los ejidatarios tenían “mucha ambición de tener tierra”. Él piensa que sus papás, no eran ambiciosos, por eso su papá no amplió sus parcelas. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

Cuando el EJIDATARIO 46 AÑOS ha trabajado en la industria, ha pagado a otras personas para que siembre su parcela. Esta última vez pagó $3,200.00 pesos a un señor de Puebla que llegó con su familia a rentar casa a su solar urbano entestado. El señor era chofer de un camión de material, como le debía dinero al ejidatario, acordaron que la deuda, la pagaría una parte trabajando en la parcela, aparte le haría tres pagos en efectivo por su trabajo. En el momento de la entrevista, el ejidatario estaba desempleado de la industria y realizaba trabajos de plomería, electricidad y herrería. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

EJIDATARIO 46 AÑOS, considera que el campo era productivo en la década de 1970, el triple de lo que ahora obtienen. En ese tiempo su papá era mediero, trabajaba un terreno de propiedad privada, el dueño era una persona de México, a su parecer, el señor, no se preocupaba por su tierra. Ellos le llevaban el producto que sacaban a San Juan. En ese tiempo utilizaban el arado, se iban todos sus hermanos, su papá, uno de sus tíos y el papá de su esposa. Sembraban el terreno del ejido y la propiedad privada, y pasteaban animales en el cerro. En la actualidad considera que el campo no es muy productivo, pero todos los ejidatarios siembran, porque han habido años que tienen buenas cosechas, comentó “eso es la idea de sembrar, ojala pal año que entra se levante más cantidad…”, de maíz. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

En el caso de la EJIDATARIA 56 AÑOS (PGJ. 56 años, entrevistado 05-02-2011), de Nería de Dolores Godoy, viuda, de 56 años de edad, y sucesor de su esposo. Cuando ella eligió sucesor, consideró que debía ser su hijo el más chico, porque sus abuelos y sus papás así decían, que le “tocaba” ser sucesor, también debía quedarse con la casa de los papás. Como en ese momento su hijo tenía 11 años, no fue posible. Nombró entonces a otro de sus hijos que tenía la mayoría de edad y era soltero como le indicaba la autoridad. Justamente eligió al hijo que

heredó de su esposo, la fracción más grande del solar urbano, donde vive ella con sus hijos ya casados, no quiso especificar la razón. No quiso dejar a sus hijos casados y con familia. Ha pensado que cambiará de sucesor, como inicialmente lo había decidido, por dos razones, la primera porque así se lo inculcaron y la segunda porque el actual sucesor es alcohólico y eso no le gusta. Se le preguntó a la ejidataria, si en algún momento consideró dejar como sucesor a alguna de sus hijas, contestó que “nunca le paso por la cabeza esa idea”. Pronto arreglará las escrituras del solar urbano, porque sus hijos están inconformes con la repartición verbal que su hizo su esposo antes de morir, la consideran inequitativa.

Ella no sabía que significaba ser ejidatario, cuando vivía su esposo tampoco no sabía nada de “su cargo de ejidatario”. En general reflexionó que no sabía nada, porque él se encargaba de todo, pero su muerte le cambio la vida completamente, tuvo que valerse por sí misma. Lo que sí sabe, es que el ejido significa mucho para ella, porque a los ejidatarios les dan pláticas las personas del Programa Procampo, cuando los mandan llamar para que vayan a San Juan y en las juntas del ejido se entera de muchas cosas que desconocía. La ejidataria tiene una parcela con un manantial, se ubica cerca de El Rodeo, piensa que la vendería a una persona interesada en hacer un pozo, porque la parcela tiene un manantial.

Los ejidatarios del ejido Dolores Godoy consideran que los ejidatarios de El Rodeo, son los únicos que han vendido aproximadamente 6 parcelas, a bien no recuerdan cuando fue. En general creen que ocurrió en la década de 1990 y algunos por el año 2000. Si bien los ejidatarios de El Rodeo, son los que tienen una mayor expectativa en vender la parcela, por el mercado de suelo ilegal existente en la zona. También es cierto que siguen pensando en sembrar y dejar una parcela o una parte de ellas para su patrimonio familiar. Existen los ejidatarios que solamente ven la tierra como su patrimonio familiar a pesar de que los fraccionadores ilegales quieran comprarles su parcela sin que ellos estén interesados en vender.

Los ejidatarios de Nería de Dolores Godoy principalmente, y Dolores Godoy tienen un aprecio mayor por sus parcelas. Ellos reconocen que en El Rodeo se venden más rápido los terrenos para vivienda, porque allá hay más compradores.

La mayoría de los ejidatarios de las tres comunidades le tienen “aprecio” a sus parcelas, como ellos le dicen. Los que “le hacen más cariño” como ellos dicen, son los ejidatarios de Nería de Dolores Godoy, siendo esta la comunidad de menor tamaño y sin menos servicios urbanos y dependiente de la comunidad de Dolores Godoy. La aprecian mucho porque cuando hay años llovedores obtienen un beneficio gracias a Dios, pues les da de comer a sus familias. La parcela es su vida, comentó una ejidataria, porque por ella viven. Como dijo un ejidatario de Nería de Dolores Godoy, perdóneme, pero siempre hemos tenido tierra, siempre hemos vivido en el rancho y no estamos interesados en vender la parcela. Le siguen los ejidatarios de Dolores Godoy y en último lugar los ejidatarios de El Rodeo.

La mayoría de los ejidatarios del ejido, tienen o han tenido un empleo urbano en algún momento de su vida, pero algunos siguen sembrando la parcela con ayuda de los miembros de su familia. Casi todos los ejidatarios siembran la mitad de la parcela pues no les alcanza el dinero para mantener a la familia, además no siempre hay quien les ayude. A veces los comunales, es decir habitantes de la comunidad que no tienen tierra, les piden prestada un pedazo de tierra para sembrar a los ejidatarios. Los ejidatarios sí les prestan una parte de la parcela, lo ven como un apoyo mutuo, pues cuando llega el tiempo de deshierbar la milpa, apoyan al ejidatario con su parte de milpa.

Un aspecto, por reflexionar es que por la década de 1970, los ejidatarios trabajaban la tierra de manera colectiva, intervenían varias familias, en ese tiempo la agricultura era una actividad principal. En la actualidad cada ejidatario con su familia siembra su tierra y tiene un trabajo urbano. Antes casi todos los ejidatarios tenían animales, actualmente ya no quieren tenerlos, principalmente por siguientes razones: 1) Mantenerlos es muy caro, 2) el pago que reciben cuando los venden es bajo, muchas veces no recuperan lo que invirtieron en mantenerlos, como explicó un ejidatario, a veces tienen un animalito, solo por tener un dinero que no quiere gastarse, es visto como un ahorro, 3) ya no quieren batallar y 4) se los roban.

Municipio de El Marqués: caso Santa Cruz

Como ya se había mencionado en un capítulo anterior, un parte aguas en la vida de los ejidatarios de Santa Cruz, fue la primera venta de tierras ejidales a DRT, en el 2005. Fue un evento que los ha marcado, les cambió la forma de ver el ejido, pues vendieron una gran cantidad de tierra de uso común y algunas parcelas. Es notable en sus comentarios sobre el ejido. Principalmente para los ejidatarios del ejido Las Cruces, la venta de tierras representa una pérdida para su patrimonio. En las entrevistas una mayoría de los ejidatarios, dijo ya no estar interesados en vender, sin embargo durante todo el trabajo de campo en la zona, salían comentarios que habían vendido o estaban esperando un pago con retrasos de hasta 6 meses. La merma de la tierra ejidal ha disminuido la actividad comunitaria en la parcela, en el ejido y en cierta forma en la comunidad existe una visión menos comunitaria y con una tendencia individualista.

EJIDATARIA TERCERA EDAD (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011), de la tercera edad y viuda, eligió como su sucesor al hijo que la "mantiene", simplemente porque es el hijo que se hace cargo de ella. El tema es muy delicado entre su familia. Al igual que fue la repartición del dinero que obtuvo en la primera venta de tierra, en la que ella no quería vender, pero vendió porque vendieron todos los ejidatarios y por la presión que sintió, cuando le dijeron que se quedaría encerrada su parcela.

Según informó la ejidataria, a ella no le significaba nada ser ejidataria, ni ser dueña de ese pedazo de tierra, porque acababa de entrar a ese ejido. Sabía que por su esposo le habían dado ese cachito de tierra, porque él lucho mucho tiempo para conseguirla. Recuerda que cuando le dieron la tierra:

> "pues a veces sentí gusto y a veces sentí coraje … porque yo había gastado todo lo que ganaba y no más me dieron ese pedacito de tierra y donde los demás no quisieron esas tierras. ¡Sí, me dieron las más furras,[79] de la tierra!. Pero, sin embargo, ese pedacito me está dando de comer, en cuatro años"

[79] Las más feas.

Ella tenía muy presente todo el tiempo había sido “apatronada” (mediera), y nunca había tenido nada de tierra. Recuerda que su esposo y ella fueron medieros del patrón, que cuando sembraban la tierra lo hacían con yuntas que los patrones les prestaban. La ejidataria no sabía cuánto media su parcela, su yerno consideraba que era menos de una hectárea. Sin embargo, la ejidataria comentó que si le agradaba ese pedacito de tierra, porque puede sembrar unos elotes y unas calabazas y nadie se los va a reclamar, dijo ¡eso es lo que me gusta a mí!. Aclaró que no pensaba vender la parcela que le quedaba, espera que su hijo la siembre. La mayoría de los ejidatarios que vendieron al desarrollador piensa quedarse con una parcela. Al parecer existe un caso de un ejidatario que vendió toda su tierra y ahora renta tierra para sembrar maíz.

Por otro lado, el esposo de su hija (aproximadamente 45 años de edad), recuerda que antes no era ejido donde ahora siembra la ejidataria y que había patrones que tenían medieros. Recuerda que cuando él tuvo uso de razón, se entero de que uno de sus abuelitos trabajaba ahí, donde ahora siembra la ejidataria. El patrón se llamaba Jesús Ubiedo y cuando llegaba el tiempo de sembrar, les prestaba yunta, apero y maíz; y él acaparaba toda la cosecha de maíz. A los medieros, el patrón les daba “cooperativa”, les suministraba diez cuartillos de maíz por semana para que comieran y cree que también 3 cuartillos de frijol. El patrón al año les hacia cuentas, iba apuntando todo lo que les daba y cuando era la cosecha anual, les cobraba con el maíz. Dijo que él se había dado cuenta porque una vez su papá lo mandó.

En la entrevista, la ejidataria de la tercera edad, mostró una carga emocional que respondía a la realidad que vivió durante mucho tiempo de su vida como mediera. En cierta forma, se seguía sintiendo mediera. Pues el tiempo que llevaba como ejidataria había sido menos de una década y sólo dio continuidad a una lucha por la tierra que inicio su esposo, al que recordaba con mucho cariño.

Cabe reflexionar, que durante muchas generaciones la gente de la comunidad vivió como mediero. A pesar de que se fue diluyendo, ese tipo de relaciones continuaron en el tiempo en la comunidad. Posteriormente, otras personas comenzaron hacer actividades económicas urbanas, fuera de la

hacienda y la comunidad. Los programas que ha implementado el Gobierno han prolongado una relación de dependencia, antes con el patrón, ahora con los programas que implementa en las comunidades.

El sucesor, el EJIDATARIO 46 AÑOS, (HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011) eligió a su esposa, porque en caso de que llegue a faltar, es la que tiene que cuidar a sus hijos. No cree que los deje desamparados. También está considerado su único hijo varón. Al ejidatario, como a los demás, también se le preguntó, que le significaba ser ejidatario, respondió “no, pues es buena pregunta, pero no le hayo, ¡no!, y a veces son preguntas más sencillas y son las que cuestan más trabajo”. Pero recordó, que cuando era taquero en Querétaro, en el “Taco bus”, (en la antigua central de autobuses), su papá le decía que le ayudara en la milpa, empezó así nada mas como por deporte y ya cuando se llegaba el tiempo de la escarda, él le decía a su patrón que le diera “chance” de ir a escardar, recuerda, “me venía, le ayudaba a mi papá y ya, entonces me gusto”. Aclaró que no siempre le gusto el campo, que el trabajo lo hacía a fuerzas, pero lo hacía para ayudarles “a sus jefes”, es decir, a sus papás, porque si agarraba la yunta, era menos trabajo para ellos.

También se le preguntó qué significado tenía para él el ejido, respondió “Ahí si esta lo grave, porque no, no”, dijo que no sabía, pero reflexionó, “pus de hecho el ejido ya se terminó, ¡ya qué!”. El recuerda que cuando el ejido tenía todas sus tierras, sí le daba gusto, pero ahorita que ya no tiene nada, “¡qué gusto ser ejidatario, si ya no hay!”, comentó. Considera que si bien tiene su parcela de 1 ha, de la tierra del uso común tiene menos derechos, pues casi toda la vendieron a los inversionistas. Recuerda con añoranza, que cuando había tierra de uso común tenía más beneficios, tenía la forma de criar ahí un animal o tener unos animalitos y se pregunta “¿ahorita como le hace uno?”.

5.5 Los predios y las herencias

En las comunidades donde viven los ejidatarios es común que los titulares de los predios no lleven a cabo su testamento antes de morir. Generalmente sus bienes materiales los asignan de manera verbal. Por esa razón existen muchos

casos de solares urbanos y otros predios entestados. Muchas familias viven esta situación con los predios, hijos y nietos de los ejidatarios, avecindados, y nuevos vecinos en las comunidades no cuentan con una certeza jurídica de los predios que poseen.

En el ejido Dolores Godoy, la compraventa de terrenos es de baja escala, tanto en la zona urbana como en las parcelas y por medio de fraccionadores ilegales. En el caso de los ejidatarios de Santa Cruz sus ventas de parcelas y de tierra de uso común han sido de gran escala y legalmente correctas, con la intervención de los abogados del desarrollador.

Municipio de San Juan del Río: El Rodeo

A la muerte de su papá, el EJIDATARIO 46 AÑOS (HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011), habitante de El Rodeo, contrató a un abogado para resolver la situación legal del solar urbano entestado, de aproximadamente 4,700 m^2 (tamaño promedio de los solares urbanos en las comunidades). En el predio se encuentran construidas 5 viviendas y una en proceso de construcción. La vivienda del finado, el ejidatario en cuestión la ocupa junto con su familia, dos de sus dos hermanos casados tienen las suyas. Además, su papá antes de morir vendió dos fracciones del terreno, en una fracción vive una familia, son originarios del estado de Hidalgo, antes vivían en San Juan. En otra fracción está en proceso de construcción la casa de un ejidatario de la comunidad vecina Guadalupe de Las Peñas. El ejidatario compra terrenos, los fracciona y vende de manera ilegal. Por último se encuentra una casa que rentan. En su solar tiene un huerto, pero no todos los ejidatarios cuentan con uno[80].

EJIDATARIO 46 AÑOS piensa que si tuviera la necesidad de vender algún terreno, Él ahora, “vendería la parcela en lotes”, para obtener una mayor ganancia. No sabe bien cómo le haría, pero le preguntaría al ejidatario de Guadalupe de Las Peñas, un fraccionador ilegal que conoce del ejido San Juan. De la parcela solo vendería una parte, en el resto de la parcela sembraría y después se la daría a su

[80] En el huerto tiene nopales blancos. Los riegan con agua de la lavadora cada año al inicio de año es el empieza la temporada de las tunas y los nopales, (febrero y marzo).

hijo para que siembre. Si no la vende, dice que de todas formas el valor de la parcela se incrementa. Duda en venderla, porque es una fuente de empleo y a veces le gusta sembrar. En el año 2000, su papá vendió la parcela completa, sin fraccionar, el motivo principal que tuvo fue pagar la operación de su mamá. Además, tenía la idea que se la quitarían por no sembrarla.

Del solar urbano entestado, piensa que cuando se resuelva el problema, quiere fraccionarlo “legalmente”, vender unos lotes y repartirá el efectivo entre sus hermanos, ya lo platicó con sus dos hermanos mayores. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

EJIDATARIO 57 AÑOS, no ha hecho su testamento, primero resolverá su estatus legal de albacea de su papá, finado en el 2008. Ha pensado en cómo hará su herencia, la cual estará a favor de su esposa, de hecho, ya abrió una cuenta bancaria a su nombre. A su esposa le ha inculcado, que si él falta, ella tiene que estar al pendiente de sus hijos. Resolverá primero la situación legal del solar urbano entestado y hará su testamento. El solo toma las decisiones, pero en su último trabajo, los exhortaban para que hicieran su testamento, por los riesgos de su actividad en la industria.

En los años setentas el ejido donaba tierra a quien lo solicitará. A dos de los hermanos del EJIDATARIO 46 AÑOS, le dieron un lote a cada uno. Su papá, le decía que le pidiera al ejido un lote, no lo hizo porque nunca pensó en el futuro. Pensaba que después, si hubiera la posibilidad, compraría uno con su dinero. Recuerda que por 1995 el ejido ya no quiso donar más lotes. A la fecha, vive en la casa de sus papás, con su esposa y 2 de hijos, su hija mayor se caso con un muchacho de una colonia aledaña y viven en Estados Unidos. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

EJIDATARIO 69 AÑOS, (AJGR. 69 años, entrevistado 06-02-2011), habitante de Nería de Dolores Godoy, ha pensado en repartirles legalmente a todos sus hijos, el solar urbano donde viven, pero aun no sabe, porque ellos no quieren que lo haga. Le expresan que no tienen dinero. No quieren pagar los trabajos técnicos con el ingeniero topógrafo, tampoco el costo de las escrituras. De todas formas, el ejidatario tenía la idea de que con las escrituras era mejor y

quiere dejarle a cada uno de sus hijos “un planito”, donde quede todo marcado. Él recuerda que el INEGI hizo la medición del ejido, estuvo ayudando en la década de 1990, en esas tareas junto con el comisariado ejidal. Respecto a la parcela, aunque dejo construir su casa a su hijo, no piensa en venderla sino dejarla como patrimonio familiar. De hecho los ejidatarios de Dolores Godoy y Nería de Dolores Godoy, por la distancia física que tienen aun con la cabecera municipal y El Rodeo, aun no tienen manera de vender las parcelas, sin embargo, en una de las asambleas a las que se asistió en la etapa de trabajo de campo, llegó un hombre con los ejidatarios para ver una afectación que estaba haciendo a terrenos del ejido por las obras de urbanización de su fraccionamiento.

EJIDATARIA 56 AÑOS (PGJ. 56 años, entrevistado 05-02-2011), de la comunidad de Nería de Dolores Godoy, antes de morir su esposo, hizo verbalmente una repartición a su familia, la cual respeta muchísimo, porque así lo decidió su esposo. Esta fue desigual, no considero a las mujeres, solo a los hombres y al mediano le dio una fracción más grande del solar urbano que a los demás hijos. Desconoce la razón que tuvo su esposo para hacer esa repartición. Los otros hijos están inconformes con la repartición. Para eliminar ese problema, ella piensa arreglar pronto legalmente.

Pensando en obtener un patrimonio familiar seguro, el COLONO 57 AÑOS, (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011) compró dos “terrenitos” al fraccionador de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, uno para él y su esposa, y otro para su única hija. Con el tiempo él cambió de parecer, ahora piensa dejarle el “terrenito” a la nieta y no a la hija, y en caso de que hubiera más nietos reconsideraría su decisión. Esta decisión, la consensuó previamente con su esposa, previendo cuando le “cargue la huesuda”. Aún no ha hecho su testamento, pero ha pensado que si tuviera que hacerlo, dejaría como albacea a la mamá de la niña.

Existe una preocupación de los abuelos y los padres por asegurar a las mujeres un lugar en donde puedan vivir. Por ejemplo, otro colono con 4 hijos, entre ellos una “mujercita”, comentó que a él le gustaría dejarles equitativamente a sus cuatro hijos; sin embargo, piensa que debe apoyar más a la “mujercita”, pues dice:

> "… yo creo que es a la que más debo de apoyar, porque simplemente es mujer, y a veces ¡fracasan mucho ahorita!, ya en esta temporada, pues ¡ya no hay casi hombres que respondan por ellas!, ya nomas las embarazan y las dejan y ¡esta canijo! …". (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011)

En ese sentido, para cubrir éstas necesidades entonces se vuelve fundamental que el Comité "trabaje duro", para que concluir la legalización de la colonia, y refiere:

> "… por eso le digo que ¡me urge!, que se regularice para tener un patrimonio seguro, porque por decir, no sé, si ya ha visto las noticias que les tumban a uno las casas". (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011)

Aunque no se ha presentado en la zona, ni en la colonia Villas del Sol 1ª Sección, que las autoridades derrumben casas que no están legalmente asentadas, los colonos piensan que es un riego, porque existe la posibilidad de que suceda.

Las tierras de uso común y las parcelas en el ejido Dolores Godoy

Los ejidatarios tienen una propuesta para repartirse la tierra de uso común, para cada uno 3 ha. La repartición no se ha concretado, porque no han querido los ejidatarios que siguen teniendo animales (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011).

Las tierras de uso común, del ejido Dolores Godoy, cuenta con mucha piedra para empedrar o mampostear, no existen caminos. Las mejores se ubican cerca de La Estancita y La Madalena por el río cerca del puente de la vía. Los ejidatarios no han puesto atención en este tema. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

En el 2008, ejidatarios de la tercera edad, comentaron al comisariado ejidal que estaban interesados en vender su parcela, porque ya están viejitos y ya no pueden trabajarla. Además sus hijos y nietos ya no quieren sembrarla. Aún no están totalmente decididos. Por esa misma fecha, los ejidatarios comenzaron a pensar en repartirse la tierra de uso común y quizá venderla, "quieren aprovechar algo, antes de morir" (MCG. Tercera edad, entrevistado 29-01-2011).

Municipio El Marqués: ejido Las Cruces

En el caso de los ejidatarios de Santa Cruz, por desconfianza no permitieron que el INEGI en la década de 1990, realizara los trabajos técnicos de medición, de cada uno de los predios en la zona urbana. Los titulares de los predios carecen de un documento que les acredite la propiedad, es un pendiente que tienen por resolver. Por ende quedan vulnerables todos aquellos que poseen una fracción del predio, la familia de los ejidatarios o nuevos vecinos en la zona, que compraron alguna fracción o un predio completo.

EJIDATARIO 46 AÑOS, (HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011), no ha hecho su testamento, porque no quiere. Pero en caso de que tuviera que elegir, estipularía en el papelito, que le dejaría a todos sus hijos en partes iguales.

EJIDATARIA TERCERA EDAD (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011), no ha hecho su testamento, les va a dejar a todos sus hijos. Pero no sabe cómo les repartirá.

5.6 Dominio pleno

La adopción del dominio pleno, es la acción que ejercita el ejidatario con autorización de la asamblea, la parcela cambia de régimen a propiedad plena del ejidatario titular y cuando lo obtiene se rige por el derecho común (Procuraduría Agraria, 2006: 18).

El Ing. José Víctor (Palacios, 2010) de la PA, comento que mucha gente, entre ellos muchos funcionarios, están confundidos con el dominio pleno. Dicen a la PA, “no dominios plenos”, porque fomentan la especulación. Cuando es un derecho de los ejidatarios previstos en la ley. Ellos pueden decidir sobre la tierra ejidal, si quieren convertirse en pequeños propietarios. Los dos ejidos en estudio cuentan con el dominio pleno, es un tema que han tratado con la PA.

De ambos ejidos, más los ejidatarios del Ejido Dolores Godoy están consientes de que obteniendo el dominio pleno de la parcela, tendrán que pagar predial y ya no le pedirán opinión a la asamblea para realizar cualquier movimiento de la misma. Dado los procesos diferenciados que han vivido estos dos ejidos, el conocimiento no es homogéneo.

Municipio San Juan del Río: caso El Rodeo

En el caso de los ejidatarios del ejido Dolores Godoy, las tres comunidades presentan un conocimiento mucho más homogéneo del tema, por la orientación que les ha brindado el visitador agrario de la PA. Los ejidatarios que habitan en Dolores Godoy y Nería de Dolores Godoy, son los más interesados en dejar a sus familias una certeza legal de sus predios antes de morir. En El Rodeo, debido al mercado de suelo ilegal en la zona, un número mayor de ejidatarios lo consideraron para la venta de la parcela.

En este caso, las tres comunidades presentan un conocimiento más homogéneo del tema, por la orientación que les ha brindado el visitador agrario de la PA. Los ejidatarios de Dolores Godoy y Nería de Dolores Godoy pretenden dejar a sus familias una certeza legal de sus predios antes de morir. En El Rodeo, debido al mercado de suelo ilegal en la zona, un número mayor de ejidatarios lo consideraron para la venta de la parcela.

Los ejidatarios del ejido Dolores Godoy recuerdan haber iniciado el dominio pleno por el 2008, porque el comisariado ejidal lo propuso. Aproximadamente dos terceras partes de los ejidatarios aceptaron adquirirlo, el resto de ellos no aceptaron, porque les pareció muy caro el trámite completo, $3,500.00 pesos. (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011)

EJIDATARIO 69 AÑOS (AJGR. 69 años, entrevistado 06-02-2011), de Nería de Dolores Godoy, expresó emocionado, “ya tenemos un adelanto de haber pagado el dominio pleno de la parcela”. Su interés radica en dejar escriturados sus predios antes de morir. Su hijo (en realidad su nieto) vive en Estados Unido y les manda dinero a sus abuelos para que construyan su casa en la parcela del ejidatario. El ejidatario construyó sin tramitar el permiso en municipio, esperando que la autoridad municipal no se diera cuenta, ya tiene agua potable.

Toda la comunicación que mantiene el ejidatario con su hijo es por vía celular, muchos de los ejidatarios y habitantes de las comunidades han aceptado muy bien esta tecnología.

El EJIDATARIO 1 TERCERA EDAD, (HGJ. Tercera edad, entrevistado 03-07-2010), de Dolores Godoy, lo adquirió, por los comentarios que le hizo la Reforma Agraria (se refería a la PA), le informaron sirve para poder extenderles a sus hijos un documento legal de la parcela y no dejarles problemas, para cuando los ejidatarios lleguen a faltar.

EJIDATARIO 46 AÑOS (GBFJ. 46 años, entrevistado 06-02-2011), habitante de El Rodeo, pensaba, el dominio pleno, que “es un paso muy importante para poder hacer unas subdivisiones de lotes”. Y comento que él no tiene problemas porque no ha construido en su parcela.

En El Rodeo, aún no se resuelve la situación legal de las colonias ilegales, ubicadas en las parcelas en el ejido. Entre los ejidatarios del ejido, se hizo un sondeo, sobre que pensaban de las colonias y su ilegalidad. Muchos de ellos no consideraban ilegal su situación y no tenían ningún inconveniente en que quisieran legalizarse. Existe apertura para que se acerquen los colonos. Con la salvedad de que los colonos promuevan el proceso con sus recursos económicos, sin que el ejido tenga que hacer una aportación económica. En trabajo de campo no se pudo entrevistar a ejidatarios que hubieran vendido directamente tierra ejidal, por dos causas, una porque algunos de los que vendieron ya fallecieron; la segunda, los sucesores no quisieron ser entrevistados.

Municipio El Marqués: caso Santa Cruz

En este ejido, principalmente los ejidatarios que han desempeñado una función en el comisariado ejidal, identifican el dominio pleno. Debido al corto tiempo que tienen de haberse constituido como ejido y por las rápidas ventas de tierra ejidal con el desarrollador, no todos los ejidatarios comprendieron el dominio pleno. De hecho, para algunos el término era nuevo y desconocido. La experiencia que tuvieron con del desarrollador de la compraventa de tierra y fue tan rápido, que muchos de ellos no lograron asimilar todas las cuestiones legales implícitas, ni los procedimientos para desincorporar la tierra, ni sus implicaciones.

Los ejidatarios del ejido Las Cruces, adoptaron el dominio pleno solamente para las parcelas que enajenaron al desarrollador, que llevaron a cabo en el 2005.

El desarrollador se encargó de realizar el trámite y no todos ellos identificaron que este trámite se llevó a cabo. Después de esas ventas, ellos no adquirieron el dominio pleno de las parcelas que se quedaron. (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010)

Algunos ejidatarios construyen viviendas en sus parcelas. Informaron que se querían proteger a sus animales, porque se los robaban. Algunos ejidatarios ya circularon su terreno y pasan tiempo en ellas, pero su vivienda sigue estando dentro de la comunidad de Santa Cruz.

EJIDATARIO 47 AÑOS (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010), ex comisariado ejidal, sabe que su ejido adquirió el dominio pleno, dijo “Pos lógico para la venta de tierras, no más para eso”, sabía que era necesario obtenerlo antes de que el ejido hiciera las ventas de tierra. Él pensaba que producto de las ventas de tierra ejidal que habían realizado los ejidatarios de Santa Cruz, no tardaría mucho tiempo en que hubiera fraccionamientos cercanos a la comunidad de Santa Cruz.

EJIDATARIA DE LA TERCERA EDAD, sobre el tema, informó que no había escuchado sobre eso, que se estaba enterando en ese momento (BPH. Tercera edad, entrevistado 08-01-2011).

El EJIDATARIO 46 AÑOS (HJL. 46 años, entrevistado 09-01-2011), en la misma tesitura que la ejidataria anterior, el ejidatario respondió que en una asamblea del ejido explicaron sobre el dominio pleno, pero no había entendido bien, no recordaba porque lo habían adquirido.

5.7 Relación del ejido con los habitantes de la comunidad y su contexto de crecimiento

Los habitantes originarios de las comunidades se beneficiaron principalmente del ejido con la dotación de lotes en la zona urbana y de crecimiento para vivienda y equipamientos. Además de donaciones de materiales pétreos, para construcciones comunitarias. Socialmente con con las faenas del ejido y el trabajo que hacen en conjunto comunidad y ejido.

Municipio San Juan del Río: caso El Rodeo

Históricamente Dolores Godoy es la comunidad donde están, los ejidatarios "los mandones" del ejido, el caserío de Nería de Dolores Godoy siempre ha sido por su cercanía dependiente de esta comunidad. Sin embargo, en cuestión urbana, El Rodeo, por la cercanía a la cabera municipal, es la comunidad con mayor crecimiento urbano.

La relación entre las comunidades son cordiales, pero existen opiniones de algunos ejidatarios de El Rodeo, sobre las ventajas que presenta su comunidad respecto a Dolores Godoy, ellos consideran que:

- El servicio de transporte es constante.
- El tamaño de la primaria: tienen más salones.
- Los lotes en la zona urbana miden 10 x 15 m, pueden ser vendidos entre $45, 000.00 y $50,000.00 pesos. Con las mismas medidas en Dolores Godoy, son mucho más baratos, se venden en $25,000.00 pesos.
- Las ventas de predios principalmente llevan a cabo con gente de "fuera" de la comunidad.

A pesar de las diferencias que presentan las comunidades, las relaciones entre los habitantes de las tres comunidades son cordiales, prevalece su organización comunitaria religiosa y política. La relación del ejido con las comunidades, también se considerada buena, porque hay ejidatarios.

En contraste, el Comisariado Ejidal y el Subdelegado, identifican un tema latente entre la gente que llega a vivir a El Rodeo, es que no quieren cooperar con la comunidad, para las fiestas de la iglesia católica, se debe a que llegaron a la comunidad personas que profesan "otras religiones", que son protestantes. Se quejan de que tampoco participan en las faenas, para el mantenimiento que realizan en el camino principal, el cual da acceso a El Rodeo. La comunidad y el ejido siempre se han organizado y cooperado para la realización de las obras, no comprenden porque la gente que llega de "fuera", es decir los nuevos vecinos que llegan a vivir a la zona, no quieren participar con la comunidad. El comité de las actividades y el representante de la comunidad, el subdelegado de El Rodeo, hacen labor de convencimiento entre los nuevos vecinos, se han encontrado con

resistencia, aunque piensan que “ya casi comprendieron” la importancia de su participación.

Relación entre ejidatarios, El Rodeo y las colonias cercanas

En percepción de los colonos de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, la relación que llevan a cabo con todos (contempla a los ejidatarios del Ejido Dolores Godoy, la comunidad El Rodeo y sus autoridades locales, y con otras colonias en la zona), consideran que ha sido buena hasta la fecha, que no han tenido diferencias entre ellos.

Los colonos de Villas del Sol 1ª sección, consideran que su relación con otras colonias en la zona, ha sido de buena y de mutuo apoyo, “… porque es una necesidad que tenemos todos…todos nos llevamos bien, ¡todos somos amolados! Y todos necesitamos unos de otros… todos vamos en el mismo barco …”, dijo un vecino (RSJ. 57 años, entrevistado 05-03-2011).

El COLONO 58 AÑOS opinó, “Todos vamos en el mismo camino … nos echamos la mano unos a otros. Que si los demás necesitan un servicio y los podemos apoyar, pus los apoyamos..., nos comunicamos bien” (RCVS. 58 años, entrevistado, 05-03-2011).

Aunque los colonos, opinan que la relación de la colonia con las autoridades locales de El Rodeo es buena, existe una diferencia administrativa de exclusión que perciben:

> "… ahorita el delegado es el que dice que ¡no pertenecemos al Rodeo!... que nomas del pozo pa´ allá, pa´ acá son colonias que no pertenecen allá, … ya le dije allá a Secretaria de Gobierno *Municipal* [81], si no pertenecemos a ningún lado, entonces voy a lanzar un candidato para delegado … ¿quién nos va apoyar?” (RCVS. 58 años, entrevistado, 05-03-2011).

Con esta última opinión del representante de la colonia, se hace evidente que los colonos de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, no se sienten respaldados por la autoridad local, el Subdelegado de El Rodeo. Esta situación la viven los colonos desde la administración municipal pasada, administración 2006-2009. De

[81] Se agregó al texto la palabra en cursiva.

alguna manera sienten que deberían tener una pertenencia administrativa a El Rodeo, por la cercanía y porque la parcela emanó del ejido Dolores Godoy.

Cabe hacer una aclaración, el colono cuando dice que es el “Delegado”, en realidad se refiere al subdelegado de El Rodeo. Esta confusión surge debido al desconocimiento en la organización política del municipio con las comunidades históricamente asentadas. La subdelegación de El Rodeo depende de la Delegación Paso de Mata, esta última anexa al municipio San Juan del Río. Este dato muestra que a pesar de haber estado un poco más de una década conviviendo la colonia con El Rodeo, aun no identifican la organización administrativa municipal, misma que le da identidad a la comunidad.

A su vez, la organización social de la comunidad, es a partir de comités y se involucran en diferentes actividades que pueden ser políticas, de bienestar social y religiosas, entre otras. Además, se suma que muchos de los habitantes de la comunidad son familias han creado lazos entre ellas. Otro punto es, que el ejido los aglutina a partir de la actividad económica que realizan desde antaño, que venían haciendo sus abuelos desde época de la hacienda.

En lo que respecta a la relación entre la colonia y las autoridades del ejido Dolores Godoy, al parecer son cordiales y de respeto, porque la colonia ha recibido apoyo para que legalmente se pudieran constituir como avecindados del ejido.

Así mismo, la relación entre la colonia y las colonias circundantes, un factor que las aglutina es el origen de su asentamiento, las colonias se conforman de familias con necesidad de tener una vivienda, cubierta a partir de los fraccionamientos ilegales que fraccionadores ilegales realizaron, sin los requerimientos técnicos como los servicios, ni la infraestructura ni equipamientos, al no contar con estos, la necesidad de resolver diferentes asuntos los une.

Beneficios que obtienen ejidatarios y colonos del ejido Dolores Godoy

Existe un beneficio indirecto que obtienen del ejido Dolores Godoy, algunos colonos de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, y quizá otros habitantes de las

colonias aledañas. Por ejemplo el colono, recolecta del campo, nopales y quelites. A veces pide permiso a los ejidatarios porque a la brava, según dijo ¡no se vale!.

Los ejidatarios antes que se asentara esta colonia y otras más en la zona, se han venido beneficiando del campo (parcela) y del cerro (tierras de uso común). Y es que, partiendo tan solo de esos dos productos, los nopales y quelites, se pueden hacer algunas reflexiones.

En los dos últimos años, el mal tiempo, no les ha favorecido a los ejidatarios de la zona, casi no han "levantado" cosecha de maíz (negro y blanco), calabaza y frijol (mayo, nero y bayito), cultivos ancestrales del que tienen conocimiento en la forma de sembrar. Sus papás les enseñaron, a su vez los abuelitos a sus papás. Su ejido de temporal les ofrece producto para autoconsumo. La opción que les queda a los ejidatarios, al no tener cubierta su alimentación con el producto de la parcela, que puede ser uno o dos años. Lo compran con otros ejidatarios del mismo ejido, que obtienen mayor producto porque tienen más tierra. También adquieren el maíz y el frijol, con los señores de las camionetas que entran a las comunidades a vender. El costal de maíz el año en el 2009 les costo $200.00 pesos, 30 cuartillos aproximadamente.

Además, los ejidatarios obtienen de las tierras de uso común del ejido otros beneficios, comenta una EJIDATARIA 56 AÑOS:

> "…en el campo gracias a Dios, hay las tunas, los garambullos, la leña, ¡ya es mucho!... significa mucho, porque por la tierra vivemos, tenemos todo, …, porque ya lloviendo que hay quelititos, nabos, los nopales, cuando hay nopalito tiernito, ahorita ya hay muchos garambullos, ¡yo digo que sí es mucho beneficio para nosotros!". (PGJ. 56 años, entrevistado 05-02-2011)

El área de desarrollo agropecuario del municipio de San Juan del Río considera que no son tierras de alta producción en el municipio las tierras de la zona sur, donde se ubican el ejido Dolores Godoy. Sin embargo, para los ejidatarios y sus familias, son de mucho beneficio, los recursos naturales del ejido, la parcela y la tierra de uso común.

Los ejidatarios cuando siembran la milpa, obtienen los quelites y las verdolagas en las parcelas sembradas de maíz, que nacen sin mayor esfuerzo que el que puso al cultivarla y que depende de la lluvia. Para la alimentación de

sus animales, el rastrojo. En las tierras de uso común encuentran las tunas los garambullos y la leña.

Los ejidatarios con la tierra tienen un vínculo afectivo, con los que ya murieron. Por ejemplo, sus hijos de la EJIDATARIA 56 AÑOS, trabaja en un restaurante (PGJ. 56 años, entrevistado 05-02-2011), a veces le comentan, que ya no quieren sembrar la parcela, porque invierten mucho y luego no sacan nada. Ella les responde que no dejen de sembrar, porque a su esposo no lo hubiera querido. Pero ella continuará sembrando la milpa. Además, los vínculos familiares y religiosos son fuertes. Se nota en las expresiones de la ejidataria al referirse a la milpa, cuando van a levantar la cosecha les dice a sus hijos:

> "¡Vamos a levantar lo poquito que Dios nos socorrió! ..., porque como les digo yo, contra quien renegamos, contra nadie, porque ¡no podemos renegar contra Dios Nuestro Señor!, el sabe si nos da o no nos da, … ¡Vamonos! a cosechar, y nos vamos todos! uno cosecha un costalito, otro, otro costalito, lo que nos alcance."

El origen histórico, social y cultural, une a las familias de los ejidatarios en el Ejido Dolores. A los habitantes originarios de las comunidades y los nuevos vecinos que llegan a vivir a estas, en cierta forma los separa a unos de otros. Unos son la comunidad originaria y los otros, los colonos los que "vienen de afuera", confluyen en un mismo territorio en transición. Los beneficios antes descritos, no son exclusivos de los ejidatarios, también son en general, de los habitantes de la zona, entre ellos los colonos.

Municipio El Marqués: caso Santa Cruz

La comunidad de Santa Cruz ha recibido apoyo del ejido, se ha beneficiado por las donaciones de material pétreo (piedra y tezontle), que han destinado para las escuelas u otras obras de construcción. Los apoyos comunitarios, no han sido solo del ejido Las Cruces, sino de todos los ejido en Santa Cruz. Por ejemplo del ejido Santa Cruz, existe una parcela escolar y un campo deportivo, entre otros. Y por San José El Alto, una de ellas son las canchas de basquetbol. (JMG. 47 años, entrevistado 13-02-2010)

Durante el trabajo de campo, entre el 2010 y 2011, el desarrollo de Zibatá se encontraba en proceso de construcción, los habitantes de la comunidad solamente expresaban que ya estaban construyendo en las tierras que habían vendido los ejidatarios. Sabían que estaba construyendo una universidad, desconocían que era la Universidad Anáhuac. Una amada de casa de la comunidad comentó que era muy bueno que la construyeran, porque todas estaban en Querétaro ahora tendrían una muy cerca. El problema es que el ama de casa desconoce, el sector social al que está dirigida dicha institución, por lo que difícilmente tendrán acceso las personas de la comunidad.

Relación de Zibatá con las comunidades cercanas

Uno de los aspectos relevantes por conocer, fue si el desarrollador al planear sus desarrollos inmobiliarios contemplaba o no a las comunidades aledañas y en caso de que así fuera, identificar la manera en que lo hace. Al cuestionamiento respondió:

> "… tenemos nosotros un criterio que van a entender los urbanistas, a veces nos dicen, Zibatá está un poco lejos, y el lejos, es que haces del centro de Querétaro a Zibatá 12 minutos, …para nosotros lejanía, es sinónimo de planeación y de exclusividad, … yo creo, que es integradora a partir de una zona, que en los próximos 10 años va a ser la más generadora de fuentes de trabajo y de plusvalía, y de habitabilidad en el municipio de El Marqués". (Vega, 2009)

Para el desarrollador es importante no tener visiones independientes, porque así no podría generar espacios exclusivos como los de Zibatá. Que tanto DRT como otros fraccionadores en la zona, generan desarrollo en las comunidades aledañas, porque habilitan drenes pluviales y drenajes sanitarios, y las comunidades cercanas pueden conectarse al drenaje. Por otro lado, la vía Circuito Universidades, es la columna vertebral y arteria que comunicará a los poblados y demás desarrollos de la zona. Otro beneficio es el económico, proporciona una expectativa laboral, porque aproximadamente 2 integrantes de cada familia (el padre de familia o el hijo) de las comunidades aledañas, trabajan en sus desarrollos en Zibatá o El refugio, estas personas antes no tenían empleo o se dedicaban a labrar tierras. Los empleos que pueden obtener estas personas

son de velador, jardinero o trabajar en el proceso de construcción del campo de golf de Zibatá, comentó el desarrollador.

6 Consideraciones finales

El fenómeno urbano es complejo, ha impedido, que “se cuente con una definición única de lo urbano, universalmente reconocida a través del tiempo a diferencia de otros fenómenos demográficos como la natalidad y la mortalidad” (Goldstein y Sly, 1975, citado en Anzaldo y Barrón, 2009: 53).

En el periodo de 1940-1990 nuestro país experimentó diversa modalidades de la urbanización, que han estado asociadas en alguna medida a los avatares de la economía mexicana (Ruiz, 1999: 1). Estas modalidades de la urbanización en México las divide en tres partes: 1. Desarrollo estabilizador y concentración de la población: 1940-1970; 2. La “docena trágica” y los inicios de la transición urbana y 3. Crisis económica y descentralización de la población.

Pérez y Santos (2008: 174), consideran que el proceso de urbanización de México en dos grandes etapas, a la primera la definen de “1940 a 1980, mientras que la segunda corre de esa última fecha hasta el presente. Al primer momento lo caracterizan como una concentración del crecimiento económico y poblacional en unas cuantas ciudades. Es esta la etapa del modelo de sustitución de importaciones y la centralización del poder político, mismos que incentivaron la concentración de la actividad económica. Altas tasas de crecimiento de la población aunadas a la migración rural-urbana fueron componentes centrales en el desarrollo de ciudades como las de México, Monterrey y Guadalajara”.

Pérez (2006:127 y 128)., indica que el sistema urbano nacional (SUN) en los últimos años, pasa por un proceso de reestructuración, este cambio se presenta mediante la disminución del ritmo de crecimiento de las principales tres metrópolis del país y, por otro, por la participación que cobran las ciudades medias. Ambos procesos están unidos por dos lógicas: “a) el proceso de ajuste económico (inserción del país en un nuevo modelo de acumulación mundial), y b) el cambio de los flujos migratorios. La ZMCM presentó una pérdida neta de población en la segunda mitad de la década de los ochentas y una relativa recuperación de su balance migratorio en el quinquenio de 1995-2000”

Asimismo, Pérez (2006), la repercusión más importante para la ZMCM, es la disminución de su capacidad atractora, el aumento de la población que salió de

ella, forman parte del proceso de cambio urbano-regional que se suscita en México; además también existe un cambio en los patrones territoriales de la migración. Primero, un incremento de la población emigrante de los municipios periféricos de la ZMCM, (entre 1992 y 1997, estos municipios incrementaron su número de emigrantes a otra zona o región fuera de la ZMCM, y recibieron menos población). La parte central de la ciudad continua caracterizándose por ser una expulsora neta de población. Segundo, el patrón migratorio de la ZMCM se distingue por la importancia que tiene la Región Centro. Según otros cálculos (Pérez, 2006; citado en Pérez, 2006: 35), la mitad de la población que dejó la ZMCM entre 1995 y 2000 tuvo como lugar de llegada un municipio dentro de la Región Centro, fueron los más importantes aquéllos metropolitanos y los denominados rurales. En tercer lugar, las ciudades medias, pequeñas y ámbitos rurales se están convirtiendo en lugares de llegada de los emigrantes de la ZMCM. Esta situación se presenta en El Rodeo, con el caso del colono comerciante que emigró de la ZMCM junto con su esposa a la ciudad de San Juan del Río y después al Ejido Dolores Godoy a la colonia Villas del Sol 1ª Sección cercano a la comunidad de El Rodeo.

Pérez, presenta una serie de datos de la ciudad sobre emigración, entre 1995 y 2000, el 35.7% tuvo como destino una localidad menor de 15 000 habitantes (entidades que sobresalen como receptoras: Morelos, Tlaxcala, Puebla e Hidalgo); la Región Centro, concentró el 41.5% de la población. El 36.6% emigró hacia comunidades de más de 100 000 habitantes (principales entidades receptoras de Querétaro, Puebla, Morelos y Guanajuato, concentran el 45%). Por lo anterior, Pérez, esboza como hipótesis que la desconcentración “es en realidad un momento en la consolidación de un proceso de mayor envergadura: la reestructuración urbano-regional que beneficia el crecimiento de las ciudades medias”. Esta es la tesis sustentada por Aguilar y Graizbord (2002, citado en Pérez, 2006: 135), quienes afirman que el sistema urbano nacional se encuentra en la etapa de crecimiento de ciudades medias (o dispersión concentrada) dentro de la región de influencia de la ciudad principal, mientras que la ciudad principal crece a menor ritmo.

El proceso de metropolización se agudizó principalmente por la falta de instrumentos de planeación a nivel metropolitano, las reformas al Artículo 27 Constitucional en 1992, para aumentar la productividad del campo, “la reforma a esta Ley no previó que los ejidatarios localizados en las periferias de las ciudades preferirían incorporar sus parcelas al desarrollo urbano, cientos de veces más rentable que el uso rural. Esto indujo un proceso de especulación asociado a las ventas (legales e ilegales) en las periferias de las ciudades, profundizando los procesos de expansión metropolitana y dispersión en el crecimiento” (Aguilar, 2004; citado en SEDESOL, CONAPO E INEGI, 2007: 11).

Asimismo, el proceso de la especulación en terrenos intraurbanos y en la periferia inmediata provocó que la adquisición de reservas territoriales fuera una medida onerosa para los municipios y el recurso de expropiación resultara políticamente muy costoso (SEDESOL, CONAPO E INEGI, 2007: 11).

En este proceso, la política que se impulsó es la adquisición de vivienda nueva, mediante el crédito hipotecario, se incentivó la construcción de desarrollo habitacionales, se facilitó el crédito y el acceso a vivienda a importantes sectores de la población. Sin embargo, la política de ordenamiento territorial ha sido insuficiente para lograr que grandes mega proyectos habitacionales se integren al tejido urbano adecuadamente, y que cuenten con: equipamiento, infraestructura y servicios de transporte y conectividad con las fuentes de empleo. (SEDESOL, CONAPO E INEGI, 2007: 11)

En otra escala, Durand (1983), desde la antropología, identifica la problemática que surge al realizarse asentamientos humanos irregulares dentro de terrenos ejidales. Para el autor, la urbanización del ejido implica el cambio de valor de uso del terreno y el final de un largo proceso de proletarización de los campesinos ejidatario. Esto no implicaba: “automáticamente, el fin del ejido, del trabajo agrícola y del campesino ejidatario, pero sí anuncia que el proceso está llegando a su fin y que asistimos a los primeros intentos del ejidatario por adaptarse a una nueva situación y por incorporarse, definitivamente, al mercado de trabajo como mano de obra liberada. Este proceso implica problemáticas distintas pero interconectada; en un mismo campo y espacio de tiempo se da “la

destrucción del ejido, la urbanización, la descampesinización y la proletarización" (1983:9).

En este proceso de crecimiento de la ciudad de México, considera relevante observar a la población que llega al campo y ciudades menores, y fundamental a los pueblos y poblaciones que incorpora a medida que crece, hasta invadir el ejido, obligando a los ejidatarios y a los pobladores de los poblados a adaptarse a la nueva situación irreversible (Durand, 1983:9-10). Sin embargo, la urbanización del ejido, no solo era de tipo exógena sino también endógena.

Duran (2006: 260) relaciona el origen del ejido con el Calpulli, por sus características, ya que es un modelo socioeconómico que "ha trascendido hasta la actualidad (año 2000), en los pueblos indios del país; advirtiendo desde luego sus respectivas influencias en su devenir histórico". Además el altepetlalli fue una modalidad de tenencia de la tierra que prevaleció durante el periodo azteca, y que se caracterizó por "pertenecer al conjunto del pueblo", también fue el Estado el beneficiario (Durán, 2006: 261) Asimismo, Duran (2006: 262) finalmente concluye que: "las comunidades o calpullis culturalmente no reconocieron el sentido de propiedad privada … la tierra para los pueblos indios fue reconocida como un dios, y como un elemento preponderante de la cosmogonía indígena mexica; la tierra al ser *sacralizada* no puede ser objeto de apropiación, así los indios se conciben parte de esta y finalmente como un eslabón del universo".

Por otro lado, Gutelman (1985: 125) refiere sobre el concepto de ejido, previo a la modificación de 1992 , que los ejidos "eran los campos o fundos de uso colectivo que pertenecían a las comunidades indígenas" de acuerdo a la terminología colonial, eran en si los pastizales situados fuera del pueblo; que la constitución de 1917 no los mencionaba como tales. Destaca que los campesinos, si tienen mucho apego a ese simbólico nombre, y fueron "quienes lo aplicaron independientemente a las tierras entregadas a una comunidad para su uso individual por los miembros de ella". Esta adición al artículo 27 de la Constitución, se hizo en 1928, en la que se dispusiera la entrega de terrenos comunales (el ejido tradicional) a los campesinos.

El Procede (Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares), marca la pauta para que la tierra pueda ser “una mercancía susceptible de intercambiarse mediante procesos complejos que aún no son definidos de manera formal o legal” (Plata, 2008: 3). Una vez reformado el artículo 27 constitucional en 1992 en la legislación agraria, la manera de considerar la propiedad de la tierra de ejidos y comunidades se modifica. El concepto de propiedad social pierde importancia cediendo espacio a la idea de propiedad privada. La obligación del gobierno de repartir tierras entre los campesinos vía la reforma agraria antes de 1992, tuvo el principio de reconocer al campesinado un derecho genérico a la tierra. Entonces “la tierra era entregada al ejido o comunidad, que en sí mismos formaban una unidad cohesionada por un lado, por algunas de las características jurídicas de la propiedad que habían recibido: inalienable, imprescriptible, inembargable, intrasmisible e inafectable y, por otro lado, por las obligaciones colectivas que imponía la ley a sus integrantes: explotación obligatoria, indivisible, e intrasformable”, porque se reconocía “como titular del derecho agrario al núcleo ejidal”. (Plata, 2008: 6)

Como referencia para esta investigación, de acuerdo a la Ley Agraria de 1992, los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o las adquiridas por cualquier otro título. Las tierras ejidales, son las tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas. El órgano supremo del ejido es la asamblea, en la que participan todos los ejidatarios

En Querétaro, en todos los municipios el crecimiento urbano se da principalmente sobre superficie de tenencia ejidal. En la expansión en la década pasada se observó un mayor impacto en las áreas ejidales de los municipios de Amealco de Bonfil, Colón, San Juan del Río, Pedro Escobedo, Tequisquiapan, y Corregidora. Este crecimiento ha sido alto con respecto a la superficie existente de área urbana. De 1999 a la fecha, la incorporación de suelo mediante adopción de dominio pleno ha sido determinante para la expansión de las áreas urbanas en la entidad. Aun con el dominio pleno el fraccionamiento de la tierra no cumple con la normatividad urbana, se realiza la venta de tierras ejidales para el desarrollo de

lotificaciones informales, la ocupación paulatina de las mismas y la introducción parcial de las redes de infraestructura, para finalmente, demandar a las autoridades la dotación completa de los servicios y la regularización. (Gobierno del Estado de Querétaro, 2004: 113)

Las áreas ejidales en el corredor Querétaro – San Juan del Río, son abastecedoras de suelo para el crecimiento urbano. Se estima que 7,785 ha de tierra ejidal se han incorporado al crecimiento de la ciudad de Querétaro (Ríos Agreda, 1993). El mismo autor reporta que el 35.00 % de la superficie de El Marqués, Corregidora y Huimilpan derivan de esa modalidad de tenencia (Gobierno del Estado, 2006: 212).

Por lo tanto, en la lógica anterior, las transformaciones espaciales en el estado de Querétaro provienen de una escala propiamente regional, iniciada con los procesos de desconcentración metropolitana en el siglo XX, que se presentó en todo el país. La desconcentración en la Región Centro, se manifiesta en las esferas demográfica, económica, político-administrativa y urbana (Negrete, 2008: 32), con impacto en la nueva reconfiguración del sistema de Ciudades en la Región Centro del país, el efecto es el crecimiento de las ciudades que la integran, la ZMQ y el municipio San Juan del Río.

En el proceso de conurbación de las comunidades que conforman el corredor Querétaro-San Juan del Río, existe una fuerte dinámica de incorporación del suelo ejidal al mercado inmobiliario para usos urbanos, sin apego a la normatividad urbana ni agraria y en ocasiones, en áreas poco propicias para la construcción; la competencia por el suelo, ha fomentado que intervengan todo tipo de actores, desde gestores agrarios que asesoran a los ejidatarios sobre como desincorporar sus tierras del régimen ejidal o cambiar el destino a sus tierras de uso común para generar nuevos parcelamientos con vistas a convertirlos en nuevos fraccionamientos urbanos, hasta agentes inmobiliarios e industriales en busca de suelo bien localizado a bajo costo, para el establecimiento de industria y/o desarrollos habitacionales, tanto de nivel popular como medio y residencial. Dicha situación lejos de ser un problema netamente urbano, refleja la dinámica actual del crecimiento económico, que requiere un replanteamiento de las políticas

urbanas, y de la política sectorial de vivienda dirigida a la población con bajo nivel adquisitivo. Por otro lado, el sector público tanto estatal como municipal, no ofrece alternativas para atender la demanda de vivienda de la población con bajo nivel adquisitivo, entre ellas, iniciar programas de regularización integral de asentamientos humanos no formales y oferta de suelo urbano (Gobierno del Estado de Querétaro, 2006: 212-213).

La expansión del área urbana de la Ciudad de Querétaro, inició en la década de los sesenta, en un tipo de urbanización diferenciado, a expensas del suelo de uso agrícola, sobre dos clases de propiedad, en ejido y propiedad privada. En el ejido hubo invasiones y expropiaciones por el gobierno. En los ejidos "invadidos" se edificaron colonias populares de autoconstrucción. En los ejidos que expropió el gobierno, construyeron viviendas de interés social y zonas industriales. En las propiedades privadas los fraccionadores fueron quienes construyeron viviendas para los sectores medios y altos de la población. La población inmigrante hasta los años ochenta principalmente se ubicó en el municipio de Querétaro debido a las condiciones y ventajas comparativas que este municipio ofrecía. Posterior a esta década, este patrón comenzó a modificarse y se amplió hacia los municipios conurbados de Corregidora, Pedro Escobedo y El Marqués, además de otros municipios no contiguos a Querétaro como fue San Juan del Río y Tequisquiapan. En este proceso de expansión urbana, se conurbaron terrenos de uso agrícola y antiguos pueblos como fueron Santa María Magdalena, San Antonio La Punta, Carrillo Puerto, y las cabeceras municipales de Villa Corregidora: El Pueblito, y El Marqués: La Cañada. Además, otros poblados como Tlacote o Santa Rosa Jáuregui, no por una continuidad espacial urbanizada, sino de manera funcional también se integraron. (Icazuriaga y Osorio, 2001: 23)

Uno de los factores importantes a considerar en la construcción de la política urbana en el desarrollo urbano, es la presión o presiones que influyen en la autoridad surgida en la interrelación de los diferentes actores y que al final, tiene un impacto en el territorio. Las presiones a las que se enfrentaron los tomadores de decisiones en esta política urbana, en ambos municipios, El Marqués y San Juan del Río, han sido principalmente: políticas, económicas y sociales.

En el municipio de El Marqués, las presiones en la política urbana están encaminadas hacia el manejo de compromisos e intereses que mueven los grandes desarrolladores y terratenientes, el orden económico es muy fuerte. Otras presiones a las que se enfrenta la autoridad, es que los promotores de los proyectos la presionan para que los proyectos se autoricen rápido y ellos puedan concretar sus proyectos, otro rubro son los cambios de uso de suelo de rural a urbano. (Díaz, 2009)

Básicamente para el municipio de san Juan del Río, las presiones políticas de la administración estaban relacionadas con los rezagos sociales y la actividad económica industrial. La visión política que la administración llevaba, era atacar rezagos detectados en los recorridos de la campaña, pues detectó un trato diferenciado en el municipio. La percepción era que la administración anterior, no había ofrecido una atención igual para todas las localidades, independiente del grado de avance de cada zona: oriente, poniente, norte y este. Por lo que su objetivo era cambiar la situación y darles un trato igualitario, en toda la infraestructura que requirieran, mismas que se iban concretando. Esto en concordancia con la política estatal, “cercanía para todos”. La presión económica, se debía al perfil industrial del municipio porque una de las vertientes era impulsar al sector. (Alonso, 2010)

Para corroborar el crecimiento físico de la ZMQ, se realizó la cartografía correspondiente y los cálculos dando como resultado que la mancha urbana de la ZMQ, hasta el 2010, físicamente ha tenido mayor crecimiento en propiedad privada 15,530.41 ha (67.01 %), en menor medida la tierra ejidal incorporó 7,646.34 ha (32.99 %). Cabe resaltar, que tan solo en la década de 2010, de la tierra ejidal se urbanizaron 4,188.42 ha (54.78 %), de las cuales 7,646.34 ha, principalmente la mayor cantidad de ellas se presentaron en el 2006. Entre las décadas 1970, 1980, 1990 y 2000, paulatinamente se urbanizaron las 3,457.92 ha (45.22 %). Según, INEGI para el 1980 no se presentó crecimiento urbano en ejido. Si bien es mayor el crecimiento en propiedad privada, cada vez más se anexaron nuevos ejidos y algunas veces grandes cantidades de tierra ejidal para proyectos urbanos, como es el caso de Zibatá en el caso Santa Cruz.

Para el caso de Ciudad de San Juan del Río, no fue posible realizar este análisis general en la cartografía, solo se pudo identificar la tendencia de crecimiento en zonas ejidales en el apartado de la política urbana a partir de la entrevista al municipio Por lo que será una tarea pendiente por realizar en otro momento. Desarrollo Agropecuario, consideraba que la zona oriente del municipio, es la que más ha crecido, ya es la parte de la ciudad que está invadida por fraccionamientos habitacionales, en dirección a El sitio (una comunidad considerada muy lejana). Antes, la mancha urbana comprendía las colonias Granjas Vanthi y Xosdha, ahora continúa el fraccionamiento de tierra que antes eran cultivables y que se han ido perdiendo para la agricultura, porque está invadida por la mancha urbana (Arenas, 2009).

El personal de Desarrollo Agropecuario, en sus recorridos ha identificado que la venta de tierras y el cambiado de uso rural a urbano se encuentran en: Cerro Gordo, Rancho del Medio, Vanthi, San Isidro, San Pedro (Fraccionamiento La Rueda), Vistha. También al sur del municipio y cercano a la localidad de El Rodeo, con tierra menos fértil. Que son pocos los ejidos con riego que han vendido, uno de ellos, es San Isidro. Estos ejidos productivos, que han resistido la presión urbanizadora, se debe a que tienen agua y es redituable su actividad. Un ejido que peligra, se encuentra al norte de la Ciudad de San Juan del Río, El ejido Santa Matilde, porque están construyendo “mansiones”, cerca de la comunidad.

Informó la PA (Palacios, 2010), respecto al suelo ejidal, es una constante en la ZMQ, que se utilice para uso habitacional en grandes extensiones y para el municipio de San Juan del Río principalmente el uso industrial. En el caso del municipio El Marqués los cambios de uso de suelo han sido para desarrollos habitacionales formales, principalmente para la clase media y otros de interés social. Ejemplo el desarrollo Zibatá de DRT, en la segunda mitad de la primera década del siglo XXI, es también el emprendimiento habitacional privado más grande de la ZMQ, y de la historia del desarrollo urbano del Estado de Querétaro, dirigido a la clase media. El tipo de propiedad presente en el desarrollo es la propiedad privada y ejidal (3 ejidos), suman alrededor de 1000 ha, la empresa vende lotes y macro lotes.

El ejido de las zonas en estudio, cubren las necesidades de suelo para su comunidad, su crecimiento natural además el social producto de la expansión urbana que tienen influencia, en este caso en Santa Cruz la ZMQ y en El Rodeo la Ciudad de San Juan del Río.

Los ejidatarios de Santa Cruz vendieron tierra parcelas y principalmente de uso común que el desarrollador destinará a uso habitacional, vivienda de ingresos medios. En el caso de El Rodeo ejidatarios vendieron tierra para uso habitacional, vivienda para personas de bajos recursos, de la cual Kunz ha informado en su estudio exploratorio de mercado de suelo la política pública urbana del gobierno no está cubre las necesidades en la ZMQ y por lo que reportan los planes y programas urbanos es así para todo el estado de Querétaro.

Las comunidades analizadas ubicadas en la periferias de la ZMQ y San Juan del Río, son espacios en transición en donde los cambios de uso del suelo de rural a lo urbano, se explican también por la transformación de patrones culturales y la cada vez mayor incorporación de los miembros jóvenes de las comunidades agrarias al mercado de trabajo urbano, pero también por las migraciones a los Estados Unidos, este último nada más en San Juan del Río.

En ambos casos de estudio, los ejidatarios vendieron por una necesidad económica, independientemente en que hayan utilizado el dinero el ejidatario tomaron un riesgo, el caso Santa Cruz, los ejidatarios Las Cruces principalmente ya no tienen dinero de las ventas. La comunidad se vuelve un lugar de encuentro para hacer las transacciones. El ejidatario se arriesga a vender.

El detrimento de la siembra de las parcelas en el ejido, se debe a la falta de recursos económicos para sembrarla toda y a las condiciones adversas de la tierra, además las nuevas generaciones prefieren un trabajo urbano o irse a Estados Unidos, porque consideran que son las únicas formas que tienen para mejorar sus condiciones socioeconómicas de sus familias. La migración está presente solamente en el ejido Dolores Godoy, en el municipio de San Juan del Río. Una de las especificidades de los ejidatarios de las dos zonas de estudio, es que históricamente sus principales ingresos no han provenido nunca del trabajo

del ejido, más bien, la milpa es un apoyo de subsistencia para comer. Como refiere Lechuga (2010) que los campesinos:

> ."persisten como elementos diferenciados de las profundas discordancias de los procesos de la globalización. Estas sociedades son las cabezas polimorfas de la hidra que constituye el campesinado del siglo XXI, donde los binomios se desdibujan a partir del amplio contraste que las caracteriza. Utilizo esta nueva idea de campesino para definir a los actores sociales de Tlaltecahuacán, quienes parecen perpetuar su forma de producción polifuncional y multifuncional, aunque esto implique deshacerse de la parcela.

En ambos ejidos, antes la parcela era inalienable para la mayoría de los ejidatarios viejos, significaba un patrimonio para alimentar a las generaciones futuras y una fuente de empleo. Actualmente constituye un patrimonio susceptible de vender.

Por otro lado, las comunidades viven un proceso de adaptación con los nuevos vecinos, ellos siempre han tenido una organización comunitaria política y religiosa y no comprenden porque los nuevos vecinos no lo entienden.

En el municipio de San Juan del Río, principalmente la zona oriente muestra un crecimiento de desarrollos habitacionales cada vez más alejados y dispersos, sin continuidad en la mancha urbana y con ubicaciones contiguas a las comunidades históricamente establecidas. En la zona sur, en estudio El Rodeo con venta de tierra de tierra ejidal y privadas, para la población de bajos ingresos, no fue un tema comentado por el municipio. Lo que ha permitido un mercado de suelo informal, lento y constante, que va de 1990 al 2010.

En el período de 1990 al 2010, en ambas zonas de estudio, los ejidatarios comenzaron a ver la tierra ejidal (la parcela y la tierra de uso común) como un patrimonio, susceptible de ser cambiado dinero, para cubrir sus necesidades: 1) urgentes (enfermedades, deudas, etc.), 2) inmediatas de la vida cotidiana (mejoras en las viviendas, vehículos, viajes, etc.), 3) superfluas (alcohol). Las necesidades urgentes aplican para los ejidatarios de Dolores Godoy, y las tres a los ejidatarios de Santa Cruz.

El ejidatario, se adapta a las condiciones del mercado de suelo y por lo tanto de los compradores legales e ilegales. En ambos casos los compradores llegaron a buscar a los ejidatarios a sus comunidades, los pagos de los predios se realizaron en varias pagos, nadie paga al “chaz, chaz” como dejar un ejidatario del ejido San José El Alto que vendió a particulares y a desarrolladores en la ZMQ. Los empresarios en el mercado legal se tardan en pagar porque lo utilizan para concretan la parte legal agraria y urbana del proceso de compraventa para incorporarlo al uso urbano. En el caso de fraccionador ilegal como se pudo observar con la colonia Villas del Sol, para liquidar el predio, obtuvo el dinero por las aportaciones de los compradores algunos afiliados a un partido político.

Los ejidatarios que vendieron en el mercado ilegal fueron de baja escala y con el desarrollador a gran escala. En la experiencia de los ejidatarios de los ejidos en cuestión, ninguno tenía previo conocimiento de compra venta de tierra ejidal. Ellos confían en que el comprador le pagará.

Los ejidatario vendieron para cubrir una necesidad (familiar o personal), en algunos casos al final no la cubrieron:

- En el caso Santa Cruz: Lo utilizaron para mejoras en sus viviendas, abrieron miscelánea que al poco tiempo cerraron, obtuvieron un vehículo sueño de todo ejidatario, se fueron de viaje, compraron muebles, pagaron deudas, apartaron dinero para sí mismos para cubrir necesidades básicas, les dieron dinero a los miembros de sus familias, algunos invirtieron en comprar tierra.

- En el caso El Rodeo: pagaron la operación del familiar apartaron para sí mismos dinero para cubrir necesidades básicas y les dieron dinero a los miembros de sus familias.

Se detectó que las negociaciones de venta de tierra son asimétricas entre el comprador y el vendedor:

- **En el mercado legal:** el desarrollador-comprador tienen un conocimiento especializado en lo agrario y urbano, cuenta con un capital económico y humano capacitado que lo respalda.

- **En el mercado ilegal:** el fraccionador ilegal-comprador tienen un conocimiento parcial de los procesos y los utiliza capital económico de los compradores de lotes, principalmente personas de bajos recursos.

- El ejidatario vende sin experiencia en compra venta de tierra ejidal para uso urbano. Las asambleas han sido mayoría y avalan las ventas de tierra.

Parafraseando al ejidatario del ejido Las Cruces en Santa Cruz, cuando vendió al desarrollador DRT, comentó que estas ventas no son ilegales, pero es necesario que intervenga el gobierno, porque están afectando a su comunidad.

Sobre los mercados de suelo en las zonas de estudio:

Mercado de suelo legal en la ZMQ: El caso Santa Cruz, municipio de El Marqués, ejemplifica la rápida adaptabilidad de los ejidatarios en el mercado de suelo legal de la ZMQ, para vender tierra ejidal al desarrollador especializado en vivienda para la clase media, en tan solo un lustro han vendido casi todo su tierra ejidal.

¿Qué cosas pasan en esos procesos de compraventa?

- Las ventas son masivas
- Relaciones de excesiva confianza con los desarrolladores en el proceso de compra venta de tierra.

- El ejidatario decide solo o en conjunto con su familia.
  La asamblea avala las decisiones de vender con mayoría de votos.
- Flexibilidad del individuo: se hace a un lado los recuerdos por las luchas por la tierra o un lugar sagrado como un Santuario cambiar de lugar en las ventas de tierra ejidal y se adapta a la circunstancia.

Los ejidatarios de Santa Cruz (Las cruces, Santa Cruz, San José El Alto y Santa Cruz Monte Hermoso) vendieron principalmente tierras de uso común para el proyecto Zibatá, el cual aporta 1000 hectáreas aproximadamente para el Banco de Tierra de DRT. Se localiza aproximadamente a 5.5 km al sur de la localidad. Zibatá, anunciado desde un principio como un nuevo concepto: “la primera comunidad planeada y diseñada en torno al estilo de vida de sus habitantes”, donde hacen “lo imposible, posible” (Zibatá, 2010). Hasta el 2010, la principal relación con el desarrollo habitacional Zibatá fue la compraventa, sería importante darle seguimiento al proceso de contacto entre el fraccionamiento y la comunidad. Las ventas se llevaron a cabo en el 2005.

A diferencia, en Santa Cruz, ejidatarios del ejido Las Cruces, el proceso de compraventa de tierra, los ha marcado por la cantidad de tierra que recibieron por las ventas de tierra de uso común, porque muchos ese dinero lo gastaron, además es poca la tierra de uso común que les sobra, misma que seguían vendiendo hasta el 2010. En las dos zonas en estudio, se pudo identificar que el valor de la parcela que sembraban y la tierra de uso común diferían. Los ejidatarios que venden generalmente piensan quedarse con una parcela.

Mercado de suelo ilegal en San Juan del Río: El Ejido Dolores Godoy y sus tres comunidades: El Rodeo, Dolores Godoy y Nería de Dolores Godoy. ísicamente El Rodeo se relaciona con la expansión urbana de San Juan del Río y el crecimiento de la comunidad Guadalupe de Las Peñas y los demás colonias de origen ilegal.

El Rodeo con su ubicación al sur de la ciudad de San Juan del Río y posterior a la carretera federal No. 57, debido a la topografía condicionada por el

Río de San Juan, ha sido una limite parcial hasta el momento para su crecimiento, también porque ha competido con zonas más urbanizadas cercanas y topográficamente más accesibles a la cabecera municipal.

Esto ha permitido que el mercado de suelo ilegal, presente desde 1990, se caracterice por estar dirigido a los sectores de la población de menores ingresos, mediante los fraccionadores ilegales han podido conseguir predios baratos para llevar a cabo sus fraccionamientos fuera de las normas urbana y agraria. Además, porque las autoridades municipales han concentrado su atención en otras zonas más cercanas a la cabecera municipal con influencia industrial al norte y este de la misma. Otro factor que ha limitado la venta de predios en la zona, ha sido la reventa de lotes en la zona, que ha mermado en la inseguridad de comprar lotes que luego presentan varios dueños.

En el Rodeo, hasta ahora los ejidatarios han vendido la parcela completa o fracciones de ellas a fraccionadores ilegales para lotificar. No se identificó algún caso en que el ejidatario haya sido el que fraccionara la parcela y la vendiera por de la misma forma que el fraccionador ilegal en la zona, es decir, con miras de crear colonias ilegales. Lo que sí ha pasado hasta el momento, es que algunos ejidatarios principalmente los de El Rodeo, piensen que es más redituable vender la parcela en lotes en un futuro, que venderla completa. Además, algunos ejidatarios están interesados en aprender a vender para el futuro la venta de tierras.

La expectativa de vender las parcelas esta primero, después la tierra de uso común va en aumento entre los ejidatarios del ejido Dolores Godoy. Principalmente entre los ejidatarios de El Rodeo y en segundo lugar de Dolores Godoy, está Influenciada por la mayoría de los compradores de “fuera” que llegan a buscar predios para uso habitacional en El Rodeo.

Las personas que adquieren predios, pocos compran para construir su vivienda y ocuparlos, unos los venden y otros tantos los compran pensando en tener un patrimonio familiar para sus hijos y nietos. A esto se debe la baja ocupación de los fraccionamientos ilegales en las parcelas fraccionadas por los fraccionadores ilegales en la zona.

En el caso de los ejidatarios de Dolores Godoy ha creado una inquietud limitada por ahora, debido a la distancia física que existe con El Rodeo y por las vialidades existentes en la zona, que responden a una lógica comunitaria rural.

Los ejidatarios de Nería de Dolores Godoy hasta el momento son los menos interesados en vender sus parcelas, quizá esto se deba a su ubicación más aislada y dependiente de Dolores Godoy y El Rodeo, que son las comunidades más urbanizadas. La parcela continúa siendo valorada por los ejidatarios. A pesar de estar en la tercera edad, la trabajan para sacar su consumo familiar de maíz principalmente. Una mayoría de los hijos y nietos ya no ven como una fuente de empleo a la milpa y recurran a trabajos urbanos fuera de su comunidad.

Entre los ejidatarios más viejitos, que ya no pueden trabajar las parcelas, están perdiendo el interés de conservarlas, debido a que cada vez menos los hijos y los nietos les quieren ayudar. Esta situación, influye para que los ejidatarios viejitos hayan comenzado a pensar en venderlas, con el fin que “aprovechar” algo antes de morir.

El ejidatario se vuelve un facilitador del proceso de desincorporación de la tierra ejidal, al cooperar con los colonos de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, aportando los requisitos necesarios para su regularización con CORETT. El ejidatario ya finado vendió por necesidad para la operación de su esposa.

Al Comité de la colonia Villas del Sol 1ª Sección, pocas veces ha querido acercarse a la comunidad El Rodeo con los ejidatarios, para allegarse de los servicios básicos. Sin embargo, la colonia ha requerido la anuencia de la comunidad para la introducción de los servicios y hasta ahora lo ha obtenido. Tienen luz, agua potable y letrinas, no hay alumbrado público.

Una reflexión general, para los colonos en el mercado de suelo ilegal no solo aporta la tierra para uso habitacional a veces también recursos naturales para subsistir en la interacción con el medio natural.

Acerca de los actores sociales presentes en los mercados de suelo:

Con el trabajo de campo que se llevó a cabo para esta investigación, se tuvo la oportunidad de interactuar con diferentes actores, al menos conocer

también desde su trinchera su punto de vista, por lo que se inició fue un dialogo diversificado. Los ejidatarios de ambas zonas de estudio en las ventas de tierra tanto en los mercados de suelo ilegal y legal, se puede decir, muchas veces son facilitadores para que se puedan concretar las ventas legal en Santa Cruz e ilegal en El Rodeo.

MERCADO DE SUELO FORMAL: Zona de estudio: caso Santa Cruz

COMPRA VENTA DE TIERRA

1. Los ejidatarios (vende tierra, a veces sus familias opinan en las decisiones o deciden solos, facilita la documentación).
2. Contactos (entre el vendedor y el comprador: en este caso fue un abogado).
3. El desarrollador (los abogados realizan el trámite y toda la negociación con el ejidatario, y se coordina con las autoridades municipales y demás correspondientes para llevar a cabo su proyecto, etc.).
4. El municipio, las Direcciones de Desarrollo Urbano (se relaciona más con el desarrollador, existe una nula interacción con los ejidatarios para este temática, pero un papel activo mediante los instrumentos de planeación urbana y cambios de uso de suelo).
5. Desarrollo Agropecuario (se queda al margen en el proceso no es contemplado en ningún punto).

MERCADO DE SUELO ILEGAL: Zona de estudio: caso El Rodeo

1. El ejidatario (vende tierra, a veces sus familias opinan en las decisiones o deciden solos, facilita la documentación).
2. El colono de una colonia ilegal asentado en parcela del ejido
3. El fraccionador ilegal (directamente buscó al ejidatario y realizó la adquisición del predio).
4. El municipio, las Direcciones de Desarrollo Urbano (se queda al margen en el proceso de la negociación de la venta de tierra y

activo mediante los instrumentos de planeación urbana y cambios de uso de suelo).

5. Desarrollo Agropecuario (se queda al margen en el proceso).
6. El colono ilegal (compra lote con el fraccionador ilegal, después interacciona con el ejido para la regularización y con otras dependencias e instituciones, etc.).

Pendientes generales que implican una visión urbano-rural

- De los grandes pendientes, es que no existe participación entre las áreas municipales encargadas del tema agropecuario y la urbana para llevar a cabo la política urbana, entonces, ¿cómo el municipio debería equilibrar esta relación entre lo urbano y lo rural en la política urbana?.

  La política urbana en México Sectorizada, existe la urgente necesidad de las políticas transversales y multidisciplinarias que contemplen los procesos sociales y espaciales, entre los temas:

  - Programas de fuentes de empleo
  - Impactos sociales de las comunidades
- Es necesario crear reglas claras los Cambios de uso de suelo de todo tipo, así como las sanciones pertinentes para todos los actores sociales implicados.
- Hace falta información cartográfica actualizada y accesible del Estado de Querétaro, para los temas urbanos y agrarios, que sea accesible y compartida por los diferentes actores sociales.
- En ambas zonas de estudio, los ejidatarios y en general los habitantes de las comunidades, entre ellas las colonias, carecen de conocimiento sobre el tema de los instrumentos de planeación urbana municipal y tampoco asisten a las consultas públicas, por lo tanto no inciden en el instrumento legal con propuestas para su zona. Falta que los municipios realicen el trabajo de difusión y concientización en materia urbana con la ciudadanía, para crear una

cultura del desarrollo urbano. También es importante que la ciudadanía se interese por estos temas para buscar mecanismo de participación en materia urbana en los asentamientos humanos y centros de población en los municipios. Pero, sobre todo se requiere un compromiso político incluyente con la ciudadanía por parte de la clase política que llega al poder. Pero más allá de que los conozcan, es necesario que estos actores sociales se coordinen con las autoridades para incidir en la elaboración de los instrumentos legales para que sean escuchadas sus propuestas.

- Respecto a los instrumentos de planeación urbana: las políticas públicas están sectorizadas, en esta Sectorización entre las políticas públicas urbanas y rurales, no se identificó una complementariedad o coordinación, es necesario pensar en políticas públicas de manera transversales y transdisciplinares.
- La visión del municipio El Marqués, se centra en las zonas que ya no se cultivan o dejen de hacerlo, o las que están deforestadas, deberían de incorporarse al desarrollo urbano. ¿Esa es la única forma que encuentra el municipio para estos cambios en el territorio?, ¿existen otras propuestas viables? …
- Prevalece la ausencia de un apartado de los impactos sociales en los instrumentos de planeación urbana en general, pues tangencialmente son tocados en los mismos. Aun no se ha encontrado, al menos en el estado de Querétaro, instrumentos transversales, donde participen todas las áreas que intervienen en el desarrollo urbano de los tres niveles de gobierno y menos la ciudadanía. A pesar de no intervenir los ejidatarios en la política urbana municipal, de facto los ejidatarios y colonos inciden en el territorio con las ventas de tierra ejidal en la expansión urbana de la ZMQ y San Juan del Río. Los ejidatarios y las comunidades siguen siendo una opción de suelo de menor precio, son un área de oportunidad para los sectores de la población de bajos ingresos que

> no es cubierta por el estado. Y para los mismos ejidatarios que están abiertos para vender sus predios ejidales, como las parcelas, tierras de uso común, etc., ¿el gobierno federal, estatal y municipal están viendo preventivamente como seguridad social y seguridad nacional, a la comunidad y su tierra ejidal en la expansión urbana, cuando no hay creación de reservas para el crecimiento urbano? ¿es a caso un capital valioso a considerar? O ¿no?, ¿a quien le toca pensar y actuar en estos procesos sociales y territoriales?...

En las zonas de estudio la etapa de compraventa de tierra ejidal es solo una etapa del proceso de expansión urbana espacial y social de las comunidades. Es necesario dar continuidad a las investigaciones por las subsecuentes etapas de los diferentes grupos como los ejidatarios y sus comunidades. Muchos problemas son por desconocimiento en la política urbana.

También, se detectó que los ejidatarios de las dos zonas de estudio, confían en los Visitadores Agrarios, consultan sobre los procesos de venta de tierra y preguntan sobre los precios que ofrecen los compradores, para tomar sus decisiones, ¿se tendría que evaluar a la P.A. y a su personal? ¿Qué acciones se tienen que realizar? ¿quiénes deben llevarlas a cabo?...

La ignorancia que existe en comunidades en el municipio, como Santa Cruz, es el mayor problema que presentan los pobladores, además de que existe gente, como los abogados que se aprovecha de esa situación ¿Qué está haciendo las autoridades? o ¿a quién le compete realizar acciones?...falta mucho por hacer, esta investigación sólo es una aproximación del proceso.

7 Bibliografía

1. Anzaldo, Gómez Carlos. Tendencias recientes de la urbanización, La situación demográfica de México, 2003.

2. Anzaldo, Carlos y Eric Barrón, “La transición urbana de México, 1900-2005”, La situación demográfica de México 2009, México 2009. pp. 53
http://www.conapo.gob.mx/publicaciones/sdm/sdm2009/04.pdf , fecha de consulta: 04/02/12.

3. Arias, Patricia. Hacia el espacio rural urbano; una revisión de la relación entre el campo y la ciudad en la antropología social mexicana. Estudios demográficos y Urbanos, núm. 050, mayo-agosto, El Colegio de México, A.C., Distrito Federal, México; pp.363-380.

4. Arvizu García Carlos,
Evolución Urbana de Querétaro 1531-2005,
Editorial: Tecnológico de Monterrey Campus Querétaro/ Gobierno del Municipio de Querétaro
Año: 2005, pp. 336.

5. Basaldua, Hernández Manuel, Carmen Imelda González Gómez, Lorena Erika Osorio Franco y Carlos Ramírez Olvera. San Juan del Río, paso y presente de la industria y sus actores.
1ª. Edición, octubre de 2001.
Universidad Autónoma de Querétaro,
Facultad de Ciencias Políticas.
México, 2001, pp. 254.

6. Cruz, Rodríguez María Soledad. Procesos urbanos y “ruralidad” en la periferia de la zona Metropolitana de la ciudad de México. Estudios demográfico y Urbanos, enero-abril, número 049. El Colegio de México, A.C. Distrito Federal, México. 2002; pp. 39-76

7. Cruz, Rodríguez María Soledad. Propiedad, poblamiento y periferia rural en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana. UNAM, Unidad Azcapotzalco, México. 2001.

8. Duran, Alcántara Carlos H.; “El derecho agrario mesoamericano”, en Estudios Agrarios Revista de la Procuraduría Agraria, año 12, núm. 33, Nueva Época, septiembre-diciembre 2006, pp. 231 - 276.

9. Durand, Jorge. La ciudad invade al ejido: Proletarización, urbanización y lucha política en el Cerro del Judío, D.F., Centro de Investigaciones y

Estudios Superiores en Antropología Social, Ediciones de la Casa Chata 17, Primera edición: 1983, México, pp. 1-145

10. Eibenschutz, Hartman Roberto y Carlos Goya Escobedo; Coordinadores. Estudios de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006., Primera edición: julio del año 2009. H. Camara de Diputados, SEDESOL, UAM-X, PORRUA. México. pp. 1-242

11. Garza, Gustavo. Desconcentración, tecnología y localización industrial en México: Los parques y ciudades industriales, 1953 -1988. El Colegio de México, 1992. pp. 457.

12. Garza, Gustavo; Pierre Filion y Gary Sands. Políticas urbanas en grandes metrópolis: Detroit, Monterrey y Toronto, México, El Colegio de México, Programa Interinstitucional de Estudios sobre la Región de América del Norte. 2003. pp. 25-27.

13. Gobierno del Estado de Querétaro. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
Resumen ejecutivo del Programa Estatal de Vivienda 2004-2009
Impreso en los talleres Gráficos del Gobierno del Estado
Querétaro, México.
Año 2004, p.p. 62.

14. Gobierno del Estado de Querétaro. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
Plan Estatal de Desarrollo Urbano Querétaro 2004-2009.
Año 2006, p.p. 336.

15. Gobierno del Estado de Querétaro. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro, versión en proceso para su vigencia jurídica, de fecha 22 de septiembre de 2009, p.p. 192.

16. Gobierno municipal de San Juan del Río, Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Guadalupe de las Peñas – El Rodeo Municipio de San Juan del Río, Qro. “Versión Abreviada” pp. ?

17. González, Juárez Marja Teresita, Procesos glocales en el campo queretano. Las comunidades rurales frente a la transformación regional, Tesis de maestría en antropología, abril 2009, pp. 192.

18. Gutelman, Michel. Capitalismo y reforma agraria en México. Decimo primera edición en español: 1985. Colección problemas de México, Edición Era, México, pp. 1-290.

19. Icazuriaga Carmen Montes, Lorena Erika Osorio Franco,
La relación periferia-centro en la ciudad de Querétaro mediante las prácticas de movilidad y consumo,
Alteridades, vol. 17, núm. 33, enero-junio, 2007, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa,
México, pp. 21-41.

20. INEGI, El Marqués, Querétaro de Arteaga. Cuaderno Estadístico Municipal, Edición: 2004, Formato: Electrónico. http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/cem04/estatal/qro/m011/index.htm.

21. INEGI, San Juan del Río, Querétaro de Arteaga. Cuaderno estadístico municipal, Edición: 2004a, Formato: Electrónico.
http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/cem04/estatal/qro/m016/index.htm

22. INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

23. INEGI, I Conteo de Población y Vivienda, 1995.

24. INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2010.

25. Jiménez, Huerta Edith R.
El principio de la irregularidad: mercado de suelo para vivienda en Aguascalientes, 1975-1998.
Centro Universitario de Ciencias Económico Administrativas. Universidad de Guadalajara, Juan Pablos Editor, Centro de Investigaciones y Estudios multidisciplinarios de Aguascalientes
Año 2000, México, pp. 256.

26. Lechuga, Paredes Rubén Esteban, Minifundio y libre mercado en el Acolhuacán Septentrional: En el caso de los campesinos de Tlaltecahuacán. En Roger Magazine, Martínez Saldaña Tomás Coords. Texcoco en el nuevo milenio: cambio y continuidad en una región periurbana del Valle de México. Universidad Iberoamericana Ciudad de México. Departamento de Ciencias Sociales y Políticas. Primera Edición: 2010, México. p.p. 83-106.

27. Miranda, Correa Eduardo,
Del Querétaro rural al industrial 1940-1973,
1ª. Edición, marzo del año 2005,
La H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura,
Universidad Autónoma de Querétaro y
Miguel Ángel Porrúa, librero-editor.
México, 2005, pp. 478.

28. Municipio El Marqués, Plan Parcial de Desarrollo Urbano Zona Chichimequillas, Municipio de El Marqués, Qro., 2004-2025.

29. Negrete, Salas María Eugenia. El centro de México: Evolución, límites y oportunidades para el desarrollo regional, 1ª. Ed., El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales.
México, 2008. pp. 192.

30. Olivera, Lozano Guillermo. La reforma al artículo 27 constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal de suelo urbano en México. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, Vol. IX, núm. 194 (33). (pp. sin numerar).

31. Pérez, Campuzano Enrique. Reestructuración urbano-regional y emigración de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM
ISSN 0188-4611, Núm. 60, 2006, pp. 127-144.

32. Pérez, Campuzano Enrique y Clemencia Santos Cerquera.
Urbanización y migración entre ciudades, 1995-2000.
Un análisis multinivel. Papeles de población, abril-junio, número 056.
Universidad del Estado de México. Toluca, México, 2008; pp. 173-240

33. Plata Vázquez, José Luis. El concepto de propiedad social en el contexto de mercado de tierras. Inédito, México, 2008;

34. Procuraduría Agraria, Glosario De Términos Jurídico-Agrarios 2006.
PRODUCCIÓN EDITORIAL Perspectiva Digital, S.A. de C.V.,
ISBN 968 7579 92 7, México,
Año 2006, 170 p.p.
http://www.pa.gob.mx/publica/Glosario/glosario_2006.pdf, consultado el 19 de febrero de 2011.

35. Ramírez, Favela Eduardo. La expansión urbana del futuro, los macrodesarrollos y el derecho. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México, S/f. pp. 383-412.

36. Ruiz, Chiappeto Crescencio.

La economía y las modalidades de la urbanización en México: 1940-1990. Economía, Sociedad y Territorio, enero-junio, vol II, número 5
El Colegio Mexiquense, A.C.
Toluca, México, pp. 1-19, 1999.

37. Salgado, Gómez Antonio,
"Hacia una política social de vivienda integradora y participativa: el caso del estado de Querétaro".
En Ribeiro, Manuel y Raúl E. López (Editores).
Políticas sociales sectoriales: tendencias actuales (Tomo I)
Primera edición, 1999.

38. SEDESOL, CONAPO E INEGI.
Delimitación de las zonas metropolitanas de México.
Primera edición: noviembre de 2007.
México. pp.1-183.

39. Serna, Jiménez Alfonso.
Campo, ciudad y región en Querétaro, 1960-2000.
En la revista Ciencia @ UAQ: número especial de ganadores del Premio Alejandrina 2007.
Año 1, Número. 1 Periodo Enero – Junio de 2008
Universidad Autónoma de Querétaro,
Dirección de Investigación y Posgrado UAQ.

40. Sobrino, Jaime.
Competitividad de las Ciudades en México.
México: El Colegio de México, Centros de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, 2003.
619 p. :il., mapas ; 21 cm.

41. Villalvazo, Peña Pablo; Juan Pablo Corona Medina y Saúl García Mora,
Urbano-rural, constante búsqueda de fronteras conceptuales,
Revista de información y análisis núm. 20, 2002., p.p. 17-24

Registro Agrario Nacional

- Acta de asamblea General, con motivo de la realización de la delimitación, destino y asignación de las tierras ejidales, de fecha 26 de marzo de 1994.

- Asamblea de ejidatarios del núcleo agrario ejidal de "el ejido Las Cruces", Municipio de El Marqués, estado de Querétaro; que se levantó con motivo de la celebración de las asamblea para tratar lo relativo al reconocimiento de calidad de ejidatarios, cambio de destino de tierras de uso común a zona parcelada, asignación de derechos parcelarios a cambio de una

contraprestación económica a favor del ejido, con fundamento en el artículo 57 de la Ley Agraria en vigor, de fecha 15 de abril de 2007.

- Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de 8-09-19 ha de agostadero de uso común, de terrenos ejidales del poblado de Santa Cruz, Municipio de El Marqués, Qro., (Reg.-2112), Diario Oficial. Jueves 11 de 1993. p. 34.

- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, viernes 11 de Junio de 1937, p.p. 13-15, Exp. 219, Legajo: 5.

- Expediente 701/2001, del Tribunal Unitario Agrario, Distrito 42, Querétaro. 01 de julio del 2004.

- Expediente: 29
  Exp. Dolores Godoy, del Municipio San Juan del Río, Estado de Querétaro, del Departamento Agrario, de fecha 10 de marzo de 1937.

Leyes consultadas

• Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
• Ley Agraria.
• Ley General de Asentamientos Humanos.
• Código Urbano para el Estado de Querétaro. Publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, el 6 de agosto de 1992. Fecha de Última Actualización: Febrero 2006.

Algunos entrevistados

- Alonso, Gervacio Ing. Arq. Guillermo, Jefe de Administración Urbana, de la Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de San Juan del Río, Querétaro. Administración 2009-2012, entrevistado el día 31 mayo del 2010.

- Arenas, Díaz Columba y técnicos de apoyo, Desarrollo Agropecuario, Municipio de San Juan del Río, Querétaro. Administración 2006-2009, entrevistada el día 24 de septiembre de 2009.

- Díaz, Sibaja Lic. Arturo, Director de Desarrollo Urbano, municipio de El Marqués, Querétaro. Administración 2006-2009, entrevistado el día septiembre del 2009.

- Loredo, Gómez Ing. Alfonso, ex Director de Desarrollo Agropecuario del municipio El Marqués, Administración 2006-2009, entrevistado el día 25 de noviembre del 2009.

- Palacios, García Ing. José Víctor; Subdelegado Operativo de la Procuraduría Agraria en Querétaro, entrevistado el día 28 de mayo de 2010.

- Vega, Cabrera Lic. Miguel; Director del proyecto Zibatá, DRT; entrevistado en fecha 21 de octubre de 2009.

8 Anexos

Fotográfico

Caso Santa Cruz, municipio de El Marqués, Qro.

Foto 1 Anillo Vial II Fray Junípero Serra vista poniente.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, noviembre del 2010.

Foto 2 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vista oriente.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, noviembre del 2010.

Foto 3 Vía de penetración a la comunidad Santa Cruz que conecta con la carretera estatal 500, vista norte.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, marzo del 2010.

Foto 4 Iglesia en la localidad Santa Cruz, atrás a la izquierda, se observa un muro de la Hacienda Santa Cruz.
Autor: Ejidatario Gregorio María Jaime, 13 de febrero del 2010.

Foto 5 Vista norte del camino del Cerrito donde veneran a la Santa Cruz.
Autor: Ejidatario Gregorio María Jaime, 13 de febrero del 2010.

Foto 6 Cerrito de la Santa Cruz, ubicado en el ejido San José el Alto al Sur de la localidad.
Autor: Ejidatario Gregorio María Jaime, 13 de febrero del 2010.

Foto 7 Vestigios de atarjeas de la época de la hacienda de Santa Cruz.
Autor: Ejidatario Gregorio María Jaime, 13 de febrero del 2010.

Foto 8 Vestigios de la noria, época de la Hacienda Santa Cruz.
Autor: Ejidatario Gregorio María Jaime, 13 de febrero del 2010.

Foto 9 Entrada del ejido Las Cruces.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, marzo del 2010.

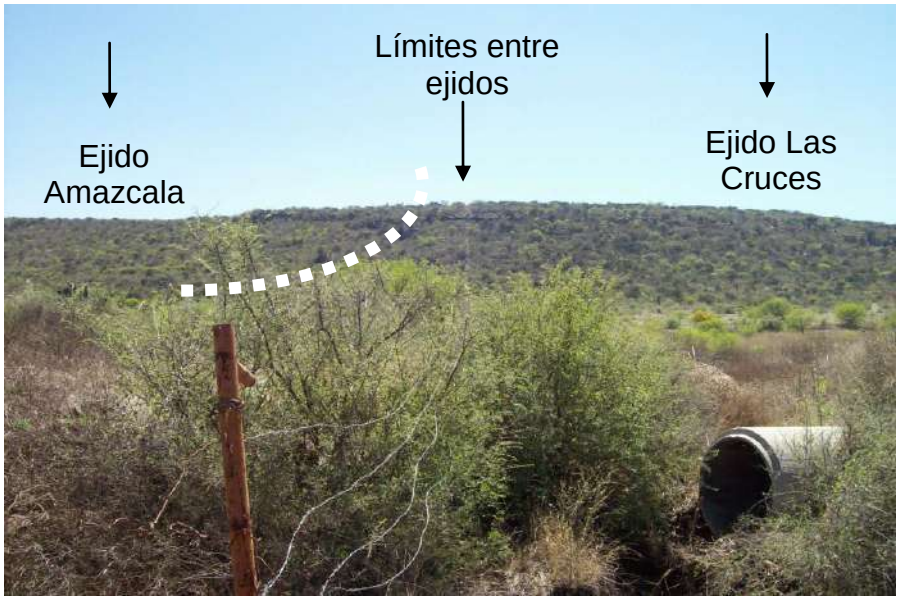


Foto 10 Límite sur oriente del ejido Las Cruces, límite con el ejido Amazcala.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, marzo del 2010.

Foto 11 Asamblea de ejidatarios del ejido Las Cruces, en la casa ejidal.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, marzo del 2010.

Foto 12 Derecho de paso entre el ejido Las Cruces y tierras privadas antes ejidales (vista sur de Santa Cruz).
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 13 de febrero del 2010.

Foto 13 Vista suroriente del ejido Las Cruces, al frente parcelas, al fondo tierra de uso común ya vendida a desarrolladores.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, marzo del 2010.

Foto 14 Al fondo construcciones que dejó Pilgrims Pride en el ejido Las Cruces.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, marzo del 2010.

Foto 15 Plataformas de Pilgrims Pride, en el ejido Las Cruces.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 13 de febrero del 2010.

Foto 16 Casa ejidal del ejido Las Cruces.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 13 de febrero del 2010.

Foto 17 Habitante de Santa Cruz con carga de leña, en el camino lleva a los ejidos Las Cruces y Santa Cruz Monte Hermoso.

Autor: Liliana Mendoza Chávez, marzo del 2010.

Foto 18 Mujer de Santa Cruz limpiando nopales recolectados en tierra de uso común ejidal.

Autor: Liliana Mendoza Chávez, 13 de febrero del 2010.

Foto 19 Lugar conocido como “La mesa”, donde los habitantes de Santa Cruz hacen entrega a los de El Pozo la Santa Cruz Peregrina (antes ubicado en tierra del ejido Santa Cruz Monte Hermoso ahora propiedad privada).
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 19 de septiembre del 2010.

Foto 20 Momento en que atraviesa la peregrinación de la Santa Cruz peregrina zonas ejidales y propiedades privadas al sur de Santa Cruz, que se dirige la comunidad de El Pozo.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 19 de septiembre del 2010.

Foto 21 Festejo del 3 de mayo (día de la Santa Cruz), en Santa Cruz.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 02 de mayo del 2010.

Foto 22 Flachicos[82] en la víspera del festejo del día de la Santa Cruz esperando a la banda la banda de música en la entrada de Santa Cruz.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 01 de mayo del 2010.

[82] **Nota:** Influencia Otomi de costumbres, el vestuario se asemeja más que a flachico (otomi) a carnaval (costumbres españolas). Comentarios del Antrop. Abel Piña Perusquia, año 2011.

Foto 23 A la izquierda Juan Diego al centro San Isidro Labrador y a la derecha la Santa Cruz.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 01 de mayo del 2010.

Foto 24 Lugar del “Encuentro”, al sur de la localidad Santa Cruz. A la izquierda gente de El Pozo entrega la Santa Cruz Peregrina a la gente de Santa Cruz, en el festejo del 3 de mayo.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 02 de mayo del 2010.

Foto 25 Encuentro al sur de Santa Cruz entre la gente de El Pozo (Santa Cruz Peregrina) y de Santa Cruz, en el festejo del 3 de mayo.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 02 de mayo del 2010.

Foto 26 Tipología de vivienda.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 02 de mayo del 2010.

Foto 27 Patio de vivienda de una ejidataria del ejido Las Cruces en Santa Cruz.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 08 de enero del 2011.

Foto 28 Cocina de humo en vivienda de una ejidataria del ejido Las Cruces en Santa Cruz.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 08 de enero del 2011.

Foto 29 Es común que los choferes de camiones o tráileres los dejen estacionados afuera de sus casas en Santa Cruz.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 02 de mayo del 2010.

Desarrollo inmobiliario Zibatá

Foto 30 Anuncio del Fraccionamiento Zibatá en la Cd. de Querétaro.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 14 de febrero del 2010.

Foto 31 Oficinas ubicadas en Zibatá.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 30 de octubre del 2010.

Foto 32 Urbanización en Zibatá.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 30 de octubre del 2010.

Foto 33 Sitio de promoción de venta de lotes en Zibatá.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 30 de octubre del 2010.

Foto 34 Vista del lago y parte del área de golf en Zibatá.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 30 de octubre del 2010.

Foto 35 Área de conservación en Zibatá.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 30 de octubre del 2010.

Proyecto Zibatá

Foto 36 Estilo de vida esperado en el proyecto Zibatá
Fuente: http://www.zibata.com/, consultado en fecha 16 de octubre de 2009.

Foto 37 El entorno Zibatá, un lago artificial y espacios en el proyecto
Fuente: http://www.zibata.com/, consultado en fecha 16 de octubre de 2009.

Caso El Rodeo,
municipio de San Juan del Río, Qro.

Foto 38 Ejidatario “Don Migue” habitante de El Rodeo, del ejido Dolores Godoy mostrando su producto (maíz).
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 08 de enero del 2011.

Foto 39 Equipamiento básico en El Rodeo.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 17 de enero del 2010.

Foto 40 En El Rodeo, Doña Estela, esposa de un ejidatario del ejido Dolores Godoy, echando tortillas de maíz.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 10 de enero del 2011.

Foto 41 Ejidatario “Don Migue”, sirviendo pulque casi en extinción, por falta de pencas en el ejido Dolores Godoy.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 8 de enero del 2011.

Foto 42 Reunión de ejidatarios del ejido Dolores Godoy, en el árbol no tienen casa ejidal), en la comunidad del ejido Dolores Godoy.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 30 de enero del 2011.

Foto 43 Ejidatarios de El Rodeo en el camino vecinal a la Dolores Godoy, dirigiéndose a su reunión del ejido.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 30 de enero del 2011.

Foto 44 Uno de los patios de una vivienda de un ejidatario del ejido Dolores Godoy, en El Rodeo.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 08 enero del 2011.

Foto 45 El Rodeo del ejido Dolores Godoy.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 17 de enero del 2010.

Foto 46 Comunidad Dolores Godoy.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 21 de marzo del 2010.

Foto 47 Ejidataria de Dolores Godoy en su cocina de humo.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 05 de febrero del 2011.

Foto 48 Nería del ejido Dolores Godoy.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 05 de febrero del 2011.

Foto 49 Camino empedrado de Nería a El Rodeo.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 05 de febrero del 2011.

Foto 50 Festejo de Semana Santa en El Rodeo.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 19 de marzo del 2011.

Foto 51 Flachicos en el festejo de Semana Santa en El Rodeo.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 19 de marzo del 2011.

Colonia Villas del Sol 1ª Sección, municipio de San Juan del Río, Qro.

Foto 52 Camino empedrado a El Rodeo.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 19 de marzo del 2011.

Foto 53 Construcción de una vivienda en la Col. Villas del Sol 1ª Sección, en fin de semana.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 19 de marzo del 2011.

Foto 54 Anuncios que advierte venta fraudulenta de lotes, en la Col. Villas del Sol 1ra. Sección.

Autor: Liliana Mendoza Chávez, 19 de marzo del 2011.

Foto 55 Tipología de vivienda en la Col. Villas del Sol 1ª Sección.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 19 de marzo del 2011.

Foto 56 Habitantes de la Col. Villas de Sol 1ª Sección.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 13 de febrero del 2011.

Ilustración 1 Plano de lotificación de la colonia Villas del Sol, Primera Sección (no es la versión final).
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 19 de marzo del 2011.

Ilustración 2 Regionalización para el estado de Querétaro

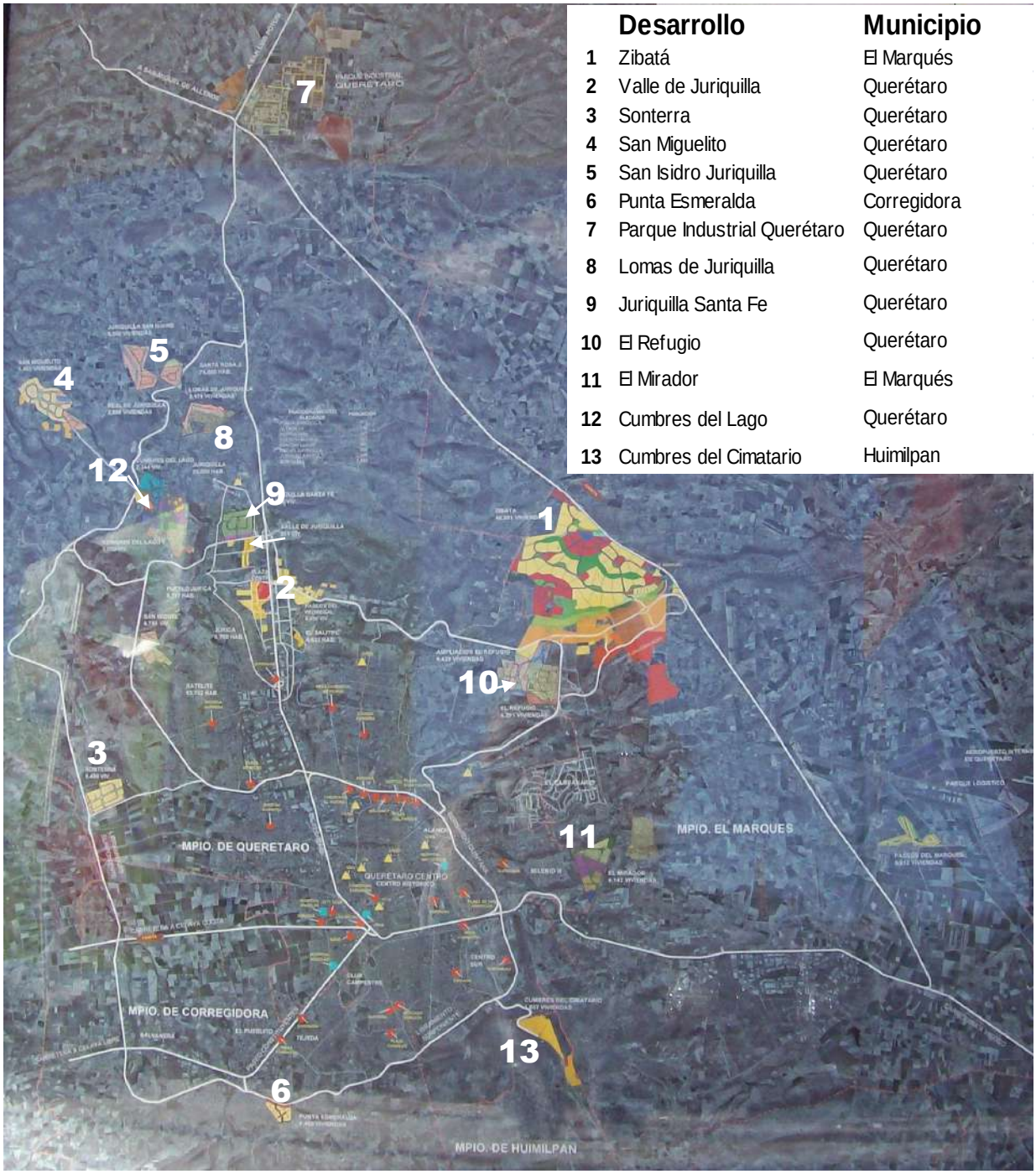
Fuente: (Gobierno del Estado de Querétaro, 2006: 14).

Ilustración 3 Zibatá: “La nueva comunidad planeada”….”Lo imposible, posible”.

Fuente: Folleto digital en http://www.zibata.com/, en fecha 16 de octubre de 2009.

Ilustración 4 Ubicación de Zibatá.

Fuente: Folleto digital en http://www.zibata.com/, en fecha 16 de octubre de 2009.



	Desarrollo	Municipio
1	Zibatá	El Marqués
2	Valle de Juriquilla	Querétaro
3	Sonterra	Querétaro
4	San Miguelito	Querétaro
5	San Isidro Juriquilla	Querétaro
6	Punta Esmeralda	Corregidora
7	Parque Industrial Querétaro	Querétaro
8	Lomas de Juriquilla	Querétaro
9	Juriquilla Santa Fe	Querétaro
10	El Refugio	Querétaro
11	El Mirador	El Marqués
12	Cumbres del Lago	Querétaro
13	Cumbres del Cimatario	Huimilpan

Ilustración 5 Desarrollos de DRT en la ZMQ.
Fuente: Elaborado con la fotografía área expuesta en las instalaciones de venta de Zibatá.
Autor: Liliana Mendoza Chávez, 30 de octubre del 2010.

Tablas

Tabla 1 Elevaciones Principales Cercanos a Santa Cruz

No.	Nombre	Latitud Norte		Longitud Oeste		Altitud
		Grados	Minutos	Grados	Minutos	Metros
1	Mesa Alta	20	48	100	18	2 440
2	Cerro El Carpio	20	48	100	20	2 380
3	Mesa El Calvario	20	47	100	16	2 360
4	Cerro El Mitla	20	45	100	22	2 290
5	Cerro Blanco	20	43	100	13	2 240
6	Cerro La Cruz	20	45	100	14	2 120

FUENTE: INEGI. Tomado del Cuadro 1.3 Elevaciones Principales, con base en Carta Topográfica, 1:250 000; en: El Marqués, Querétaro de Arteaga. Cuaderno Estadístico Municipal, Edición: 2004, Formato: Electrónico.

Tabla 2 Población de la localidad Santa Cruz, municipio El Marqués

No.	Nombre	Población total	%	Población masculina	%	Población femenina	%
1	Santa Cruz	3902	96,27	1933	49,54	1969	50,46
2	Sección Sur de Santa Cruz	115	2,84	56	48,7	59	51,3
3	Sección Oeste de Santa Cruz	36	0,89	18	50	18	50
4	**Total:**	**4053**	**100**	**2007**	**49,52**	**2046**	**50,48**

Fuente: INEGI, 2010.

Tabla 3 Población de los municipios de la ZMQ

No.	Nombre	Población total	%	Población masculina	%	Población femenina	%
1	Querétaro	801940	73,10	389403	35,50	412537	37,61
2	El Marqués	116458	10,62	57547	5,25	58911	5,37
3	Huimilpan	35554	3,24	16930	1,54	18624	1,70
4	Corregidora	143073	13,04	69373	6,32	73700	6,72
5	TOTAL:	1097025	100,00	533253	48,61	563772	51,39
6	ZMQ respecto al Estado		60,01				
7	TOTAL DE LA ENTIDAD: Querétaro	1827937	100,00	887188	48,53	940749	51,47

Fuente: INEGI, 2010.

Tabla 4 Relativos de población ocupada para 1990, 2000 y 2010, para las zonas en estudio y su contexto

Nombre de la localidad	TOTAL 1990 %	TOTAL 2000 %	TOTAL 2010 %	Masc. 2010 %	Fem. 2010 %
Total De La Entidad: Querétaro	**27.49**	**34.18**	**39.11**	**63.46**	**36.54**
Corregidora	26.81	35.99	42.57	60.20	39.80
Huimilpan	23.07	19.02	31.07	72.56	27.44
El Marqués	24.82	30.83	37.45	67.57	32.43
Querétaro	30.66	38.73	43.07	60.03	39.97
TOTAL ZMQ	**29.49**	**37.08**	**42.02**	**61.07**	**38.93**
Total Municipal: El Marqués	**24.82**	**30.83**	**37.45**	**67.57**	**32.43**
Cañada, La	27.58	36.65	41.76	60.25	39.75
Santa Cruz Poniente			*25.00*	*100.00*	*0.00*
Santa Cruz Sur			*25.22*	*89.66*	*10.34*
Santa Cruz	*22.01*	*25.39*	*30.80*	*75.54*	*24.46*
Total Santa Cruz	***22.01***	***25.26***	***30.59***	***76.05***	***23.95***
Las Cruces					
Total Municipal: San Juan Del Río	**28.57**	**36.98**	**39.77**	**64,06**	**35.94**
San Juan Del Rio	31.44	39.93	42.08	60.35	39.65
Colonia Villas Del Sol		41.18	40.35	65.22	34.78
Neria De Dolores Godoy	*17.14*	*33.91*	*35.59*	*85.71*	*14.29*
Dolores Godoy	*32.68*	*38.18*	*39.11*	*71.02*	*28.98*
Rodeo, El	*31.41*	*34.43*	*38.60*	*66.44*	*33.56*
Total Ejido Dolores Godoy	***31.23***	***36.92***	***38.51***	***69.57***	***30.43***

Fuente: INEGI 1990, 2000 y 2010.

Tabla 5 Absolutos de población ocupada para 1990, 2000 y 2010 para las zonas en estudio y su contexto

Nombre de la localidad	TOTAL 1990	TOTAL 2000	TOTAL 2010	Masc. 2010	Fem. 2010
Total De La Entidad: Querétaro	**288,994**	**479,980**	**714,830**	**453,631**	**261,199**
Corregidora	11,736	26,830	60,911	36,669	24,242
Huimilpan	5,562	5,541	11,048	8,016	3,032
El Marqués	13,713	22,009	43,618	29,471	14,147
Querétaro	139,934	248,382	345,404	207,359	138,045
TOTAL ZMQ	**170,945**	**302,762**	**460,981**	**281,515**	**179,466**
Total Municipal: El Marqués	**13,713**	**22,009**	**43,618**	**29,471**	**14,147**
Cañada, La	2,155	3,310	4,387	2,643	1,744
Santa Cruz Poniente		*	*9*	*9*	*0*
Santa Cruz Sur		*	*29*	*26*	*3*
Santa Cruz	*480*	*769*	*1202*	*908*	*294*
Total Santa Cruz	***480***	***769***	***1240***	***943***	***297***
Las Cruces			*	*	*
Total Municipal: San Juan Del Río	**36,163**	**66,449**	**96,115**	**61,575**	**34,540**
San Juan Del Rio	19,383	39,719	58,435	35,263	23,172
Colonia Villas Del Sol		7	23	15	8
Neria De Dolores Godoy	*6*	*39*	*42*	*36*	*6*
Dolores Godoy	*100*	*105*	*176*	*125*	*51*
Rodeo, El	*87*	*94*	*298*	*198*	*100*
Total Ejido Dolores Godoy	*193*	*144*	*516*	*359*	*157*

Fuente: INEGI 1990, 2000 y 2010.

Tabla 6 Relativos de población desocupada 2010 en zonas de estudio y su contexto

Nombre de la localidad	TOTAL %	Masc. %	Fem. %
Total De La Entidad: Querétaro	**2.25**	**79.43**	**25.90**
Corregidora	2.01	71.34	40.17
Huimilpan	2.35	94.37	5.96
El Marqués	2.31	83.62	19.58
Querétaro	2.14	73.33	36.36
Total ZMQ	2.15	75.01	33.31
Total Municipal: El Marqués	**2.31**	**83.62**	**19.58**
Cañada, La	2.33	78.78	26.94
Santa Cruz Poniente	*5.56*	*100.00*	*0.00*
Santa Cruz Sur	*2.61*	*66.67*	*50.00*
Santa Cruz	*4.56*	*91.01*	*9.88*
Total Santa Cruz	***4.52***	***90.71***	***10.24***
Las Cruces			
Total Municipal: San Juan Del Río	**2.14**	**77.81**	**28.51**
San Juan Del Rio	2.03	70.52	41.81
Colonia Villas Del Sol	0.00	0.00	0.00
Neria De Dolores Godoy	*0.00*	*0.00*	*0.00*
Dolores Godoy	*0.89*	*100.00*	*0.00*
Rodeo, El	*2.20*	*82.35*	*21.43*
Total Ejido Dolores Godoy	***1.57***	***85.71***	***16.67***

Fuente: **Tabla 5**.

Tabla 7 Absolutos de población desocupada 2010, en zonas de estudio y su contexto.

Nombre de la localidad	Total	Masculina	Femenina
Total De La Entidad: Querétaro	41,126	32,666	8,460
Corregidora	2,879	2,054	825
Huimilpan	835	788	47
El Marqués	2,693	2,252	441
Querétaro	17,191	12,607	4,584
Total ZMQ	23,598	17,701	5,897
Total Municipal: El Marqués	2,693	2,252	441
Cañada, La	245	193	52
Santa Cruz Poniente	*2*	*2*	*0*
Santa Cruz Sur	*3*	*2*	*1*
Santa Cruz	*178*	*162*	*16*
Total Santa Cruz	*183*	*166*	*17*
Las Cruces	*	*	*
Total Municipal: San Juan Del Río	5,174	4,026	1,148
San Juan Del Rio	2,822	1,990	832
Colonia Villas Del Sol	0	0	0
Neria De Dolores Godoy	*0*	*0*	*0*
Dolores Godoy	*4*	*4*	*0*
Rodeo, El	*17*	*14*	*3*
Total Ejido Dolores Godoy	*21*	*18*	*3*

Fuente: INEGI 2010.

Tabla 8 Relativos de población ocupada en los sectores 1990 y 2000, para las zonas de estudio y su contexto.

Nombre de la localidad	Primario 1990	Secundario 1990	Terciario 1990	Primario 2000	Secundario 2000	Terciario 2000	s/d 1990	s/d 2000
Total De La Entidad: Querétaro	17.91	37.29	41.78	8.64	36.93	50.94	3.02	3.48
Corregidora	13.95	42.66	40.18	4.91	34.15	56.28	3.21	4.66
Huimilpan	49.57	29.54	16.95	24.26	39.76	31.55	3.94	4.44
El Marqués	31.63	41.75	24.40	18.57	42.30	34.23	2.22	4.91
Querétaro	3.65	37.04	56.98	1.72	32.67	62.11	2.33	3.51
Total ZMQ	8.10	37.56	51.91	3.64	33.63	59.00	2.44	3.73
Total Municipal: El Marqués	31.63	41.75	24.40	18.57	42.30	34.23	2.22	4.91
Cañada, La	2.27	53.78	40.97	0.97	44.11	49.85	2.97	5.08
Santa Cruz Poniente							*100.00*	*100.00*
Santa Cruz Sur							*100.00*	*100.00*
Santa Cruz	*46.46*	*32.50*	*17.29*	*28.48*	*36.02*	*30.69*	*3.75*	*4.81*
Total Santa Cruz	*46.46*	*32.50*	*17.29*	*28.48*	*36.02*	*30.69*	*3.75*	*4.81*
Las Cruces							100.00	100.00
Total Municipal: San Juan Del Río	13.63	47.09	36.86	5.99	47.81	43.66	2.42	2.54
San Juan Del Rio	3.35	45.39	49.58	1.93	42.55	53.19	1.68	2.33
Colonia Villas Del Sol				14.29	71.43	14.29		0.00
Neria De Dolores Godoy	*16.67*	*66.67*	*16.67*	*17.95*	*61.54*	*15.38*	*0.00*	*5.13*
Dolores Godoy	*14.00*	*49.00*	*33.00*	*9.52*	*62.86*	*25.71*	*4.00*	*1.90*
Rodeo, El	*8.05*	*73.56*	*13.79*	*7.45*	*71.28*	*20.21*	*4.60*	*1.06*
Total Ejido Dolores Godoy	*11.40*	*60.62*	*23.83*	*11.81*	*62.50*	*22.92*	*4.15*	*2.78*

Fuente: INEGI, 1990 Y 2000.
Nota: s/d= Sin dato, es la información que no se reporta en ambos censos para que sumen el cien por ciento.

Tabla 9 Absolutos de población ocupada en los sectores, para las zonas de estudio y su contexto, 1990 y 2000.

Nombre de la localidad	Prima-rio 1990	Secun-dario 1990	Tercia-rio 1990	Prima-rio 2000	Secun-dario 2000	Tercia-rio 2000
Total De La Entidad: Querétaro	51,771	107,762	120,738	41,479	177,274	244,521
Corregidora	1,637	5,006	4,716	1,317	9,163	15,101
Huimilpan	2,757	1,643	943	1,344	2,203	1,748
El Marqués	4,338	5,725	3,346	4,086	9,310	7,533
Querétaro	5,110	51,825	79,735	4,261	81,151	154,262
Total ZMQ	13,842	64,199	88,740	11,008	101,827	178,644
Total Municipal: El Marqués	4,338	5,725	3,346	4,086	9,310	7,533
Cañada, La	49	1,159	883	32	1,460	1,650
Santa Cruz Poniente				*	*	*
Santa Cruz Sur				*	*	*
Santa Cruz	223	156	83	219	277	236
Total Santa Cruz	223	156	83	219	277	236
Las Cruces						
Total Municipal: San Juan Del Río	4,930	17,030	13,328	3,981	31,769	29,010
San Juan Del Rio	649	8,797	9,611	768	16,899	21,128
Colonia Villas Del Sol (1)				1	5	1
Neria De Dolores Godoy	1	4	1	7	24	6
Dolores Godoy	14	49	33	10	66	27
Rodeo, El	7	64	12	7	67	19
Total Ejido Dolores Godoy	22	117	46	17	90	33

Fuente: INEGI 1990 y 2000.
(*) El INEGI, protege la seguridad de las localidades con poca población.
(1) Surge en 1999.

Tabla 10 Población ocupada y su distribución porcentual según sector de actividad económica para cada municipio, 2010.

Municipio	Población ocupada	Sector de actividad económica					
		Primario[1]	Secundario[2]	Comercio y Servicios	No especificado	Comercio	Servicios[3]
Entidad	727,741	7.49	31.74	59.72	1.04	19.35	40.38
Corregidora	62,671	1.79	20.22	75.89	2.11	29.19	46.70
El Marqués	39,543	12.64	43.50	42.71	1.15	13.47	29.23
Huimilpan	9,675	23.40	36.12	39.43	1.04	10.40	29.03
Querétaro	353,838	1.67	28.58	68.63	1.11	20.67	47.97
ZMQ:[4]	**465,727**	**3.07**	**28.88**	**66.80**	**1.25**	**20.99**	**45.81**
San Juan del Río	98,682	5.31	39.06	54.81	0.82	19.27	35.55

[1] Agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca.
[2] Minería, extracción de petróleo y gas, industria manufacturera, electricidad, agua y construcción.
[3] Transporte, gobierno y otros servicios.
[4] Datos obtenidos a partir de la información de este mismo cuadro.

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010: Tabulados del Cuestionario Ampliado, Características económicas 1.

Tabla 11 Población de las localidades del ejido Dolores Godoy para el 2010.

No.	Nombre	Pob. total	%	Pob. Masc.	%	Pob. Fem.	%
1	Total del Municipio: San Juan del Río	241,699		117,628	48.67	124,071	51.33
2	Nería de Dolores Godoy	118	8.81	62	52.54	56	47.46
3	Dolores Godoy	450	33.58	226	50.22	224	49.78
4	El Rodeo	772	57.61	364	47.15	408	52.85
5	Total	1,340	100.00	652	48.66	688	51.34
6	Ejido respecto al municipio		0.07				
7	Municipio respecto al estado		13.22				

Fuente: INEGI, 2010.

Tabla 12 Población de la Colonia Villas del Sol 1ª Sección en el ejido Dolores Godoy

No.	Nombre	Pob. Total	Pob. Masc.	%	Pob. Fem.	%
1	Colonia Villas del Sol	57	26	45.61	31	54.39

INEGI, 2010.

Tabla 13 Elevaciones Principales cercanas al ejido Dolores Godoy

No.	Nombre	Latitud Norte		Longitud Oeste		Altitud
		Grados	Minutos	Grados	Minutos	Metros
1	Cerro Jingo	20	20	100	4	2 460
2	Cerro La Venta	20	23	100	1	2 130

Fuente: INEGI. Tomado del Cuadro 1.3 Elevaciones Principales, con base en Carta Topográfica, 1:250 000; en: San Juan del Río, Querétaro de Arteaga. Cuaderno estadístico municipal, Edición: 2004, Formato: Electrónico.

Tabla 14 Absolutos del crecimiento histórico de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ.

AÑO	CORREGIDORA ha	QUERÉTARO ha	EL MARQUÉS ha	HUMILPAN ha	A.U. ZMQ ha	A.U. EN EJIDO ha	%	A.U. EN PROPIEDAD PRIVADA ha	%
1970	55.62	975.07	10.55	s/d	1,041.24	1,013.33	97.32	27.91	2.68
1980	270.60	2,561.10	38.37	s/d	2,870.07	-	0.00	1856.74	64.69
1990	885.60	5,253.22	128.52	s/d	6,267.34	1,299.72	20.74	4,967.62	79.26
2000	2,013.10	10,525.44	1,016.40	s/d	13,554.94	3,457.92	25.51	10,097.02	74.49
2006	3,244.94	15,297.00	2,689.49	628.55	21,859.98	7,428.77	33.98	14,431.21	66.02
2010	3,369.93	15,916.35	3,160.57	729.90	23,176.75	7,646.34	32.99	15,530.41	67.01

Fuente: elaboración propia con información de INEGI para los años 1970, 1980,1990, 2000, 2006 y 2010.
Notas: s/d= INEGI no reporta información para estas fechas.
La superficie se calculó restando el A.U. que creció en ejido de 1970 de la ZMQ, de 1,013.33 ha, a la A.U. ZMQ 2,870.07 ha, dando como resultado 1,856.74 ha de A.U. EN PROPIEDAD PRIVADA El 35.31 % de 2,870.07, corresponde a las 1,013.33 ha de A.U. EN EJIDO, que se suman al 64.69 % para dar el 100% de la mancha urbana de la ZMQ para 1980.
A.U.: Área Urbana

Tabla 15 Relativos del crecimiento histórico de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ.

AÑO	CORREGIDORA %	QUERÉTARO %	EL MARQUÉS %	HUMILPAN %	A.U. ZMQ ha	A.U. EN EJIDO ha	%	A.U. EN PROPIEDAD PRIVADA ha	%
1970	5.34	93.65	1.01	s/d	100.00	1,013.33	97.32	27.91	2.68
1980	9.43	89.23	1.34	s/d	100.00	0.00		2870.07	100.00
1990	14.13	83.82	2.05	s/d	100.00	1,299.72	20.74	4,967.62	79.26
2000	14.85	77.65	7.50	s/d	100.00	3,457.92	25.51	10,097.02	74.49
2006	14.84	69.98	12.30	2.88	100.00	7,428.77	33.98	14,431.21	66.02
2010	14.54	68.67	13.64	3.15	100.00	7,646.34	32.99	15,530.41	67.01

Fuente: **Tabla 14**.

Tabla 16 Crecimiento de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ para 1970.

AÑO	MUNICIPIO	EJIDO	A.U. EJIDO ha
1970	QUERÉTARO	SANTA ROSA JAUREGUI	957.71
SUBTOTAL			**957.71**
1970	CORREGIDORA	LA NEGRETA	55.62
SUBTOTAL			**55.62**
TOTAL 1970			**1013.33**

Fuente: Elaboración propia con información de INEGI 1970.

Tabla 17 Crecimiento de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ para 1990.

AÑO	MUNICIPIO	EJIDO	A.U. EJIDO ha
1990	QUERÉTARO	BOLAÑOS	4.18
1990	QUERÉTARO	EL RETABLO	0.97
1990	QUERÉTARO	JURICA	3.3
1990	QUERÉTARO	LA SOLANA	5.46
1990	QUERÉTARO	MENCHACA	89.64
1990	QUERÉTARO	MONTENEGRO	48.32
1990	QUERÉTARO	SAN ANTONIO DE LA PUNTA	3.47
1990	QUERÉTARO	SAN JOSÉ EL ALTO	44.47
1990	QUERÉTARO	SAN MIGUEL CARRILLO	4.34
1990	QUERÉTARO	SAN PABLO	7.7
1990	QUERÉTARO	SANTA ROSA JAUREGUI	49.29
1990	QUERÉTARO	STA. MARÍA MAGDALENA	14.21
SUBTOTAL			**275.35**
1990	CORREGIDORA	LA NEGRA	11.04
SUBTOTAL			**11.04**
TOTAL 1990			**286.39**

Fuente: Elaboración propia con información de INEGI 1990.

Tabla 18 Crecimiento de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ para 2000.

AÑO	MUNICIPIO	EJIDO	A.U. EJIDO ha
2000	EL MARQUÉS	EL COLORADO	205.89
2000	EL MARQUÉS	PALO ALTO	4.36
SUBTOTAL			**210.25**
AÑO	**MUNICIPIO**	**EJIDO**	**A.U. EJIDO ha**
2000	QUERÉTARO	SANTA ROSA JAUREGUI	173.7
2000	QUERÉTARO	MONTENEGRO	10.88
2000	QUERÉTARO	EL NABO	9.5
2000	QUERÉTARO	JURICA	31.83
2000	QUERÉTARO	SAN MIGUEL CARRILLO	173.76
2000	QUERÉTARO	SAN PABLO	96.47
2000	QUERÉTARO	SAN JOSÉ ALTO	392.14
2000	QUERÉTARO	MENCHACA	777.24
2000	QUERÉTARO		59.36
2000	QUERÉTARO	SANTA MARÍA MAGDALENA	46.06
2000	QUERÉTARO	SAN ANTONIO DE LA PUNTA	24.35
2000	QUERÉTARO	EL RETABLO	19.93
SUBTOTAL			**1815.22**
AÑO	**MUNICIPIO**	**EJIDO**	**A.U. EJIDO ha**
2000	CORREGIDORA	EL PUEBLITO	2.14
2000	CORREGIDORA	LOS ÁNGELES	90.64
2000	CORREGIDORA	LA NEGRETA	39.95
SUBTOTAL			**132.73**
TOTAL 2000			**2158.2**

Fuente: Elaboración propia con información de INEGI 2000.

Tabla 19 Crecimiento de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ para 2006.

AÑO	MUNICIPIO	EJIDO	A.U. EJIDO ha
2006	EL MARQUÉS	TIERRA BLANCA	79.37
2006	EL MARQUÉS	SANTA MARÍA BEGOÑA	98.77
2006	EL MARQUÉS	SAN JOSÉ EL ALTO	46.96
2006	EL MARQUÉS	SANTA CRUZ	56.59
2006	EL MARQUÉS	SAN FRANCISCO LA GRIEGA	17.21
2006	EL MARQUÉS	SAN JOSÉ SALDARRIAGA	37.93
2006	EL MARQUÉS	EL COLORADO	168.03
2006	EL MARQUÉS	PALO ALTO	108.95
2006	EL MARQUÉS	CALAMANDA	68.63
SUBTOTAL			**682.44**
AÑO	**MUNICIPIO**	**EJIDO**	**A.U. EJIDO ha**
2006	QUERÉTARO	BUENAVISTA	435.7
2006	QUERÉTARO	JOFRITO	107.01
2006	QUERÉTARO	PRESA SANTA CATARINA	25.97
2006	QUERÉTARO	SANTA CATARINA	318.07
2006	QUERÉTARO	PINTO Y PINTILLO	47.05
2006	QUERÉTARO	MONTENEGRO	9.58
2006	QUERÉTARO	LA SOLANA	9.05
2006	QUERÉTARO	SAN ISIDRO EL VIEJO	21.51
2006	QUERÉTARO	SAN MIGUELITO	112.4
2006	QUERÉTARO	SAN ISIDRO EL ALTO	14.35
2006	QUERÉTARO	SANTA ROSA JAUREGUI	107.02
2006	QUERÉTARO	SAN JOSÉ BUENAVISTA	17.53
2006	QUERÉTARO	EL NABO	285.95
2006	QUERÉTARO	MOMPANI	242.69
2006	QUERÉTARO	TLACOTE EL ALTO	31.38
2006	QUERÉTARO	JURICA	40.77
2006	QUERÉTARO	SAN MIGUGEL CARRILLO	122.69
2006	QUERÉTARO	SAN PABLO	311.43
2006	QUERÉTARO	SAN JOSÉ EL ALTO	29.99
2006	QUERÉTARO	MENCHACA	138.09
2006	QUERÉTARO	SANTA MARÍA MAGDALENA	116.26
2006	QUERÉTARO	SAN ANTONIO DE LA PUNTA	30.24
2006	QUERÉTARO	EL RETABLO	24.15
SUBTOTAL			**2598.88**
AÑO	**MUNICIPIO**	**EJIDO**	**A.U. EJIDO ha**
2006	CORREGIDORA	EL PUEBLITO	43.94
2006	CORREGIDORA	LOS ÁNGELES	133.16
2006	CORREGIDORA	LA NEGRETA	58.4
2006	CORREGIDORA	LOURDES	54.63
2006	CORREGIDORA	LA CUEVA	127.95
SUBTOTAL			**418.08**
AÑO	**MUNICIPIO**	**EJIDO**	**A.U. EJIDO ha**
2006	HUMILPAN	SAN ANTONIO LA GALERA	20.04
2006	HUMILPAN	SANTA TERESA	58.31
2006	HUMILPAN	EMILIANO ZAPATA	13.64
2006	HUMILPAN	VEGIL Y ANEXOS LAS TOPONAS Y EL GRA	10.17
2006	HUMILPAN	EL MILAGRITO	7
2006	HUMILPAN	LAGUNILLAS	83.25
2006	HUMILPAN	CARRANZA	10.54
2006	HUMILPAN	EL GRANJENO	68.5
SUBTOTAL			**271.45**
TOTAL 2006			**3970.85**

Fuente: Elaboración propia con información de INEGI 2006.

Tabla 20 Crecimiento de la Zona Urbana en suelo ejidal en la ZMQ para 2010.

AÑO	MUNICIPIO	EJIDO	A.U. EJIDO ha
2010	CORREGIDORA	EL PUEBLITO	0.39
2010	CORREGIDORA	EL RETABLO	12.98
2010	CORREGIDORA	LA NEGRETA	15.8
2010	CORREGIDORA	SAN ANTONIO DE LA PUNTA	5.74
SUBTOTAL			**34.91**
AÑO	**MUNICIPIO**	**EJIDO**	**A.U. EJIDO ha**
2010	EL MARQUÉS	CILERIO PEREZ - LA LABORCILLA	0.52
2010	EL MARQUÉS	EL COLORADO	0.16
2010	EL MARQUÉS	JESÚS MARÍA	20.49
2010	EL MARQUÉS	LOMA DE LA GRIEGA	11.94
2010	EL MARQUÉS	PALO ALTO	1.64
2010	EL MARQUÉS	SAN FRANCISCO LA GRIEGA	4.41
2010	EL MARQUÉS	SAN JOSÉ EL ALTO	0.29
2010	EL MARQUÉS	SANTA CRUZ	6.04
2010	EL MARQUÉS	TIERRA BLANCA	4.04
SUBTOTAL			**49.53**
AÑO	**MUNICIPIO**	**EJIDO**	**A.U. EJIDO ha**
2010	QUERETARO	SAN MIGUELITO	5.67
2010	QUERETARO	BOLAÑOS	3.26
2010	QUERETARO	BUENAVISTA	0.18
2010	QUERETARO	EL GACHUPÍN	0.54
2010	QUERETARO	EL NABO	0.37
2010	QUERETARO	JURICA	9.9
2010	QUERETARO	LA SOLANA	2.21
2010	QUERETARO	MENCHACA	10.97
2010	QUERETARO	MONTENEGRO	10.28
2010	QUERETARO	SAN MIGUEL CARRILLO	7.19
2010	QUERETARO	SAN PABLO	50
2010	QUERETARO	SANTA MARÍA MAGDALENA	8.57
2010	QUERETARO	SANTA ROSA JAUREGUI	23.99
SUBTOTAL			**133.13**
TOTAL 2010			**217.57**
TOTAL ZMQ 2010			**7646.34**

Fuente: Elaboración propia con información de INEGI 2010.

Tabla 21 Significado de los estudios de mercado de suelo para los diferentes actores.

ACTOR	BENEFICIO
Gobierno	**Es un mecanismo de diagnóstico de la realidad**
	Puede detonar alarmas de fenómenos indeseables: 1) burbuja inmobiliaria, 2) la acción indiscriminada del crédito, 3) los procesos de deterioro y abandono urbanos, entre otros.
	Es un referente para la formulación de políticas: 1) El crédito inmobiliario; 2) la política de vivienda; 3) el diseño de los instrumentos de recaudación en las haciendas locales (impuesto predial); 4) políticas urbanas oportunas en los procesos de reestructuración urbana (la protección de zonas con valor patrimonial, ambiental o de producción agropecuaria); 5) construir estrategias e instrumentos para evitar procesos de deterioro urbano, la especulación, cambios de uso del suelo, densificación o la declinación; 6) el diseño de mecanismos para desactivar los mercados irregulares de suelo; etc.
Inversionistas (Principalmente los desarrolladores inmobiliarios)	1) Se ven en la necesidad de estar pagando estudio de mercado con debilidades, 2) Conocer cuál es el volumen de oferta y como se distribuye según diversas características, a que precios se está siendo absorbido por la demanda. 3) Incrementar competitividad: contar con elementos para establecer qué producir, en qué volumen y en qué momento. 4) Para negocios exitosos y de una vida empresarial sostenible en el largo plazo, 5) Es una fuente de ideas: definición del sitio y de las características de los proyectos, implementar productos innovadores, 6) Conocer las necesidades de la sociedad en materia inmobiliaria y 7) requisito de factibilidad financiera.
Corredores inmobiliarios	si bien son un grupo de actores con mucho control del sector, sin duda, saber cuáles son las preferencias y capacidades de la demanda y qué existe en el conjunto del mercado representaría una ventaja competitiva, pero además, además un mercado con información es eficiente, y por tanto, más fluido por lo que aumentaría el nivel de transacciones. Para la parte financiera el conocimiento del comportamiento del mercado les ayudaría a reducir la incertidumbre en la asignación de sus préstamos pero además, sería útil para valoración precisa y actualizada de las garantías hipotecarias.
Ciudadano común	1) El conocimiento: ofrece seguridad y les asegura mejores ventas y mejores compras cuando entrar al mercado como vendedor o como comprador de algún inmueble, 2) Cuando es vendedor: Conocer el precio plausible de su propiedad, 3) Cuando es comprador: la disponibilidad de ofertas y del valor que representan.
Resto de la sociedad que no participa en el mercado	1) Mayor competencia de las actividades: mejora el acceso a los bienes inmuebles y fortalece la economía local y el empleo.

Fuente: Elaborado con información de Kunz, 2011: págs. 13 y 14.

Tabla 22 Resultados generales de predios hasta 5,000 m^2

	Superficie (m^2)	Precio Unitario (pesos/m2)	Precio Total (pesos)	Fraccionamientos Tipo (%)	Localización (%)
Total de ofertas				Lujo	Cd Int 0
% de la oferta 100%				Residencial	NW 23
Media	358	1,717	633,551	Medio	NW 1
Mínimo	80	75	15,000	Popular	E 50
Máximo	5,000	5,612	18,000,000	Industria	SE 3
				Servicios	SW 8
				Irregular	W 15
Absorción 40 %				99	100

Fuente: Kunz, 2011: 32.

Tabla 23Población de la ciudad y de la zona metropolitana de Querétaro

1980-2000		
Año	**Ciudad**	**Zona Metropolitana**
1980	215,976	--
1990	385,503	555,491
1995	496,542	679,757
2000	536,463	787,341

Fuentes: 1. 1980, 1990, 2000, Censo General de Población; 1995, Conteo General de Población, INEGI, 2005.
Gustavo Garza, op.cit. Apéndice Estadístico, Cuadro A-3, s. pp. (Arvizu, 2005: 265).

Cartográfico