



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE SAN LUIS POTOSI

Instituto de Investigación y Posgrado de la
Facultad del Hábitat.

Título

*"Impacto del suelo de uso comunal en el desarrollo urbano:
el caso de la Comunidad de San Juan de Guadalupe,
1950-1998"*

subtítulo

"Una alternativa con sentido ecoturístico"

T E S I S

que para obtener el grado de Maestro en Arquitectura presenta:

Arq. José Luis González Ruiz

Sinodales:

Doctor en C.S.E.P. Adrián Moreno Mata
Maestro en Arquitectura Ricardo Villasis Keaver
Maestro en Arquitectura Eugenio Gerardo Rodríguez Báez

San Luis Potosí, S.L.P.

Marzo del 2000

Dedicatoria

A Melina mi compañera de vida, por su apoyo y comprensión.

A mis tres hijos de oro: Oscar, Pepe y Octavio que son la razón de mi existencia.

Agradecimientos

Con respeto a la Facultad del Hábitat, que hizo posible se llevara a cabo el curso de posgrado, ya que abrió la posibilidad de estudio para que muchos de nosotros sigamos adelante; como también a los profesores foráneos que provocaron despertara en mi la inquietud adormecida sobre el quehacer arquitectónico en nuestro país y momento histórico. Vaya pues a éstos, mi reconocimiento y eterno agradecimiento.

En especial a mi hermano José Enrique, hombre cabal y de recios principios, porque ha sido y será ejemplo a seguir.

A todas las personas que hicieron posible este trabajo, los señores comuneros, instituciones públicas y privadas, funcionarios y trabajadores, los que amablemente colaboraron conmigo.

A mis maestros tutores y lectores a quienes les reconozco su apoyo incondicional, especialmente a Adrián Moreno Mata por la confianza mostrada, gracias.

I N D I C E

	Prólogo	6
CAPITULO I	ANTECEDENTES	
	1.- Marco de referencia	12
	1.1.- Acciones para controlar los asentamientos irregulares en México	12
	1.2.- Sobre los asentamientos humanos irregulares Antecedentes	14
	1.3.- Sobre la incorporación a la mancha urbana del suelo de uso comunal en México	23
	2.- Efectos provocados en el desarrollo de San Luis Potosí	26
	2.1.- Problemática social	29
	2.2.- Problemática económica	31
	2.3.- Problemática política	32
	2.4.- Problemática en la planeación urbana	33
	2.4.1.- Reformas al Artículo 27 y su impacto en el suelo de uso comunal	34
	3.- Conclusiones	36
CAPITULO II	LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE: CASO DE ESTUDIO	
	1.- Introducción	39
	2.- Antecedentes	44
	3.- Cambio de uso de suelo	52
	3.1.- Cambios derivados del proceso urbano arquitectónico	56
	4.- Asentamientos humanos irregulares e incorporación de suelo de uso comunal. Causas y efectos provocados	
	4.1.- Problemática	64
	4.2.- Análisis de la información de campo	66
	4.2.1.- Perfil sociodemográfico	67
	4.2.2.- Factores sociopolíticos	69
	4.2.3.- Características de vivienda y servicios	71
	5.- Conclusiones	73

CAPITULO III PROYECTO DE DESARROLLO PARA LA CSJG

1.- Introducción	75
2.- Alternativas de Desarrollo Sustentable	76
2.1.- Alternativas de Desarrollo Sustentable en la CSJG	80
2.2.- Estrategia global	83
3.- Propuesta de integración: Plan Parcial de Desarrollo de la CSJG	86
3.1.- Antecedentes históricos	89
3.2.- Antecedentes histórico- espaciales	93
4.- Antecedentes del proyecto	94
5.- Proyecto arquitectónico	100
5.1.- Costos y Beneficios del proyecto	109
5.2.- Factibilidad social y económica del proyecto	110
Reflexiones finales	112
ANEXO No. 1	
Encuesta a la población asentada	115
ANEXO No. 2	
Entrevista a funcionarios e investigadores	125
ANEXO No. 3	
Padrón de usuarios de la unidad de riego de la CSJG	133
ANEXO No. 4	
Tablas de resultados encuestas y entrevistas	137
Bibliografía	146

Prólogo

Esta investigación tiene por objeto ampliar el conocimiento sobre la problemática de los asentamientos irregulares ocurridos en las últimas cuatro décadas, en el sur de la zona metropolitana de San Luis Potosí. El cambio de uso de suelo comunal al uso urbano, ha provocado entre otros problemas, el desordenado crecimiento de la mancha urbana. Esta situación se agrava por la ineficacia de las acciones que, por lo general, contemplan los planes de desarrollo en sus diferentes niveles, ya que en la mayoría de los casos, es soslayado este fenómeno y no se establece la estrategia de atención al respecto.¹

El interés por el estudio de **la incorporación a la mancha urbana de los terrenos con problema de tenencia** nace de la preocupación por encontrar un mecanismo de solución enfocado desde la perspectiva del desarrollo sustentable,² tanto en su vertiente urbana, como arquitectónica.

La metodología de investigación aplicada en este caso de estudio consta de: el trabajo de campo realizado en el lugar, entrevistas recabadas a los habitantes originarios, pláticas formales con sus líderes y el análisis de diversos artículos publicados en los periódicos de la localidad. Los resultados de esta información nos hacen suponer que el fenómeno en sí no tiene posibilidades de solución mientras el gobierno estatal no asuma cabalmente su papel de regulador y planificador. Por el contrario, en la actualidad permite estimular, a los inversionistas promotores inmobiliarios, los procesos especulativos por el cambio de uso de suelo.

¹ El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Luis Potosí, decretado en el año de 1993, establece que los terrenos al sur de la mancha urbana, deben ser considerados como reserva ecológica y recarga del acuífero, cuando en la realidad cuentan con 2,000 asentamientos habitacionales considerados irregulares que desde la década de los cincuenta se han generado sin control. Existen además alrededor de 2,300 asentamientos de propietarios legítimos que son de comuneros y sus descendientes.

² No se pretende utilizar el término de "desarrollo sustentable" desde la perspectiva retórica, por el contrario, se busca establecer un mecanismo llano de participación de la población considerada marginal, en los nuevos enfoques que las ciudades exigen en los tiempos actuales. Si bien, el concepto mismo se encuentra en la búsqueda de su definición será tomado como un método para el ordenamiento del territorio, antes de el implementar cualquier acción sobre el mismo.

Los antecedentes sobre el caso de estudio nos plantean otra hipótesis de trabajo: El proceso de incorporación del suelo de uso social³ a urbano, y en particular al uso habitacional, que se inició en la zona metropolitana de San Luis Potosí, en la década de los cincuenta, es un proceso lento y gradual que el gobierno estatal ha tolerado a lo largo de cuatro décadas incorporándolos a la mancha urbana y dotándolos de la infraestructura elemental.

De igual manera las reformas de 1992 al Artículo 27 Constitucional, que legisla sobre la propiedad de la tierra, se ha propiciado "la privatización del ejido" a partir de los años noventa, han promovido la participación del capital privado en los terrenos de uso comunal y ejidal susceptibles de ser urbanizados y han dejado a sus propietarios la posibilidad de vender o promover proyectos de inversión en los cuales, previo contrato, se determinan las obligaciones de los participantes.⁴

Es conveniente mencionar que como en este fenómeno de estudio existen antecedentes de casos similares en gran número de áreas urbanas en el país, lo cual pone de relieve la importancia de atender este problema, y la necesidad de analizar los factores y actores que intervienen en su generación. Esto es determinante para llegar a establecer un mecanismo de solución a tan lacerante problema social.

Este trabajo pretende analizar si la ocupación del suelo en forma irregular obedece a una legítima necesidad de vivienda de la población, o bien si se debe a una forma de presión político-social que ejercen algunos grupos y que afectan los planes para el desarrollo de la ciudad.

Preliminarmente se seleccionaron tres zonas de estudio, que se distinguen por el impacto social y por el cambio de uso de suelo provocado; su gran extensión territorial y sus

³ Aguilar y Olvera dan el calificativo de "suelo de propiedad social al que tiene características ejidales o comunales". (pág. 95)

⁴ Basilio Verduzco, en su ensayo "*Reforma agraria. Nuevos conflictos*" hace un análisis detallado de los mecanismos de compra que tienen los terrenos de uso social y de la interpretación que hacen de las reformas al Artículo 27 las partes involucradas.

repercusiones en los planes de desarrollo urbano que se han pretendido implementar en la ciudad. Estos predios están ubicados al sur y sureste de la capital potosina y son: la Comunidad de San Juan de Guadalupe y sus anexos Tierra Blanca y San Miguelito, que aparecerá en lo sucesivo como: CSJG, de origen comunal; la Garita de Jalisco de origen ejidal; y la Pedrera, o llamada también "cartolandia".⁵ (plano 1)

De estas tres posibilidades se seleccionó la CSJG para el desarrollo de este proyecto, por las razones siguientes:

a).- La oposición que ha presentado la CSJG al cambio de uso de suelo, para así incorporarse formalmente a la mancha urbana. Oposición generalizada entre las 328 familias de propietarios originales, los cuales en su mayoría se niegan a vender el suelo, y un número menor, amparados en la mesa directiva, que se benefician con ventas ilegales⁶. Estos últimos, avalados por el Estado, a través de la Secretaría de la Reforma Agraria, haciendo uso de las modificaciones a la ley, pero en el sentido de omitir el impedimento de venta de tierras. Esto provoca una especulación del suelo, de tal manera que aprovechan los grandes inversionistas de la construcción, adquiriendo enormes porciones de terreno a precios muy por debajo de los del mercado inmobiliario.

b).- Su gran extensión. La CSJG cuenta con una superficie de 14,869,60 (catorce mil ochocientos sesenta y nueve hectáreas y sesenta áreas), de las cuales son susceptibles de incorporar a la mancha urbana actual, en una primera fase, alrededor de 500.00 hectáreas, esta área está comprendida en la traza de dos importantes vías de comunicación, por lo

⁵ "Cartolandia." Este es un nombre que deriva del uso del material (lámina de cartón) con que fueron construidas las viviendas ahí asentadas. Terreno de origen privado que tuvo como modalidad para su desocupación, la negociación por parte del gobierno estatal para la reubicación de viviendas en otro predio, ya que fueron "trasladadas" sin mayor problema. Después de la reubicación de éstos asentados irregulares, el mismo gobierno compró el terreno y propuso la edificación que es la que actualmente ocupan las instalaciones de la Feria Nacional Potosina.

⁶ Don Francisco Monreal Bravo, comunero de 75 años de edad, narra que de las acciones de venta "indebida" del suelo de la comunidad se han beneficiado un grupo de personas entre comuneros y vecindados, y que serán severamente cuestionados. Los periódicos, Pulsó, Heraldo y Sol de San Luis, de fecha 15 de septiembre de 1998, informaron sobre la detención policiaca de estas personas.

que el valor comercial aumenta, provocando mayor especulación del suelo entre propietarios y grandes inversionistas de la construcción.

e).- El impacto negativo que ha tenido la CSJG sobre el desarrollo urbano de la capital potosina, así como sus efectos en materia de vivienda marginal, déficit de servicios y en general en la vida de la comunidad; propiciando problemas de índole socio-político que hacen que se compliquen las acciones de planeación, y el verdadero fin de una mejoría en el nivel de vida de la población asentada.

Esta investigación se compone de tres capítulos. El primero, titulado "Marco de referencia", introduce al tema sobre los Asentamientos Humanos Irregulares, sus causas y efectos, aquí se analiza el impacto provocado en el desarrollo de las ciudades.

En el segundo capítulo se aborda el tema medular de esta investigación "El caso de la Comunidad de San Juan de Guadalupe". Aquí se profundiza el análisis particular sobre las causas y efectos producidos por el conflicto originado en este predio. Se estudia desde la no incorporación a la mancha urbana hasta lo que se refiere al desarrollo urbano, además de las diferentes formas de producción de la vivienda. Se profundiza en los aspectos socioeconómicos que han influido en la ciudad en las últimas cuatro décadas, para concluir con un diagnóstico que permita comprender la dinámica del problema y proponer una solución definitiva e integral.

Asimismo se analizan los Asentamientos Irregulares en la ZM de San Luis Potosí, se profundiza sobre el origen de este problema es su aspecto urbano-arquitectónica, se analizan los tres casos de estudio ubicados al sur sureste de la capital, vistos en su aspecto histórico-espacial. Se intenta comprender su dinámica, su recurrencia, similitudes y diferencias.

Finalmente en el tercer capítulo, se propone una estrategia de solución urbano-arquitectónica, mediante un proyecto de inversión con la participación de los propietarios de la comunidad, para que se conviertan en beneficiarios directos.

Como objetivo subyacente a éste desarrollo que pretende la implementación de mecanismos de carácter sustentable, se hace énfasis en la participación comunitaria para la toma de decisiones⁷, en la concientización hacia la preservación del medio ambiente de la región. Para esto se abordan alternativas sobre la implementación de acciones de desarrollo sustentable con un sentido ecoturístico tomando en cuenta la condición socioeconómica de las familias asentadas y la presión inmobiliaria ejercida sobre la zona sur de la capital potosina.

Respecto a la metodología aplicada a lo largo del trabajo, conviene señalar que se usaron diversas técnicas de investigación que incluyeron la recopilación de la información documental, la aplicación de entrevistas a investigadores y académicos en el medio urbano, así como a organismos y funcionarios gubernamentales que están involucrados en el caso, para conocer los mecanismos y acciones seguidas por ellos. También se realizó una encuesta a los asentados en el lugar, comuneros y no comuneros, para conocer de viva voz su opinión sobre el problema estudiado, sus necesidades y sugerencias. Se entrevistó a 100 jefes de familia, en su mayoría hombres de un universo de 4,000 familias asentadas, y paralelamente se recurrió a la consulta de archivos, testimonios y documentación existente.

Se realizó también un estudio físico espacial para determinar en las tres áreas de estudio, la dimensión, colindancias y accesos al predio, así como sus características físico-geográficas y el impacto en el medio físico natural, el proceso de urbanización y el cambio de uso de suelo.

⁷ Alfie, Castañeda, Chauvet y Massieu dan la idea de la necesidad de la participación comunitaria, en todos los aspectos de la vida:

*Ten cuidado de las cosas de la tierra,
haz algo, corta leña, labra la tierra,
planta nopales, planta magueyes,
tendrás que beber, que comer, y que vestir.*

*Con eso estarás en pie, serás verdadero,
con eso andarás.*

*Con eso se hablará de ti, se te alabará,
con eso te darás a conocer.*

Ihuehuetlatolli

Con esta información fue posible describir los resultados que se ofrecen a continuación. Esperando que esto sirva de enlace en la investigación urbana de la zona metropolitana de San Luis Potosí, tan urgente y ansente en los numerosos planes y programas administrativos de gobierno elaborados en los últimos quince años.

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES

1.- Marco de referencia

1.1.- Acciones para controlar los asentamientos irregulares en México

Los esfuerzos oficiales para el ordenamiento de las zonas urbanas en el país, proyectados en los Planes de Desarrollo Urbano en sus diferentes ordenes: nacional, estatal y municipal, establecen en forma general los lineamientos a seguir en "las políticas de crecimiento de las ciudades"⁸. Estos lineamientos han resultado insuficientes para enfrentar el acelerado crecimiento poblacional que demanda vivienda, sumado los factores de carácter socio-político.

En el *Plan Nacional de Desarrollo Urbano* (PND) 1995-2000⁹ se analiza el problema de la vivienda en México, se cita la cifra de 4.6 millones de ellas que presentan condiciones de hacinamiento y precariedad. Determina como motivos que enfrenta la población para adquirirla: "la regulación excesiva que se refleja en un complejo sistema de trámites, multiplicidad en la gravación fiscal, escasez de suelo con vocación habitacional sobre todo en ciudades medias como es el caso de San Luis Potosí, acceso limitado a fuentes de financiamiento, reducida innovación tecnológica que permita el uso de materiales regionales, deficiencia en los sistemas de comercialización de materiales e insumos, altos costos de la vivienda, atención crediticia insuficiente, falta de información de la oferta disponible y elevados costos de titulación de la vivienda"

8.- Ley General de Asentamientos Humanos de 1993.

Artículo 1. Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I.- Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;
- II.- Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- III.- Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y
- IV.- Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

⁹ Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000. 1995. Cap. 4. (Pags.73-126)

En el apartado "Suelo para Vivienda" el PND determina las medidas tendientes a garantizar el incremento del suelo apto para vivienda y sus pretensiones para abatir la especulación mediante la utilización de predios baldíos urbanos y la incorporación de tierras ejidales y comunales consideradas en los planes de desarrollo urbano. Con dichas acciones se propone garantizar "los derechos de los ejidatarios **y facilitar su participación en los esquemas de desarrollo inmobiliario**"

Dicho documento plantea un innovador impulso de la participación comunitaria en las diferentes fases de la política urbana, convocando a los grupos interesados para que participen en la definición, jerarquización y vigilancia de las acciones de mejoramiento, construcción y ampliación de centros urbanos y de sus servicios. (Ibid. pag. 109)

En la década de los cincuenta, el uso de suelo de las zonas aledañas a los conglomerados urbanos que habían sido preponderantemente agrícolas, transformaron su uso a urbano esto se debió principalmente a la emigración de la población rural hacia la ciudad en busca de expectativas de mejoría de vida, abandonando el campo por no satisfacer sus necesidades vitales.¹⁰

Esta movilidad poblacional provoca que el crecimiento de los centros urbanos se de en forma acelerada y anárquica en algunos casos, los movimientos registrados principalmente en las décadas sesenta y setenta traen aparejados fenómenos de los llamados asentamientos irregulares, considerados así por encontrarse fuera de la mancha urbana constituida y no contar con los servicios elementales. El Estado debería intervenir para incorporarlos cuando lo considere de interés público, esto es, cuando el crecimiento de la ciudad los absorba, dotándolos de la infraestructura de servicios básicos como son la luz, el agua, el drenaje, etc., sin que esta acción sea siempre tardía y correctiva.

Para este proceso de incorporación no se han contemplado acciones de planeación urbana, ya que no se han propuesto vías anticipadas de solución. El Estado solo se concreta a

¹⁰ Emilio Pradilla Cobos dice que: "... el entrecortado y zigzagueante curso de la aplicación de la reforma agraria, impuesto por los gobiernos posteriores a la revolución, particularmente desde los años 50's..." (pág. 9)

sumar a la mancha urbana las áreas susceptibles. El mecanismo preventivo, con que cuenta es la posibilidad de adquirir terrenos considerados de "reserva territorial". Pero esta acción en la actualidad resulta insuficiente dada la gran demanda de suelo y la improvisación de los actuales planes. Inclusive, puede valerse del recurso de ley de "expropiación" si lo considera de interés público.

En la actualidad, esta actividad sobre la adquisición de terrenos para reserva territorial, pasa a manos de inversionistas privados que propician la especulación, dando carácter de negocio a un asunto que debe considerarse de interés social. Ello agrega un ingrediente económico para hacer de este fin un ventajoso negocio. En esto el Estado se declara incompetente económicamente para la adquisición de los terrenos de reserva territorial y deja al inversionista la posibilidad de venta a un precio especulativo.

Estas acciones de incorporación de la reserva territorial a la mancha urbana llevan consigo la reglamentación del Estado para el uso del suelo (propiedad privada) garantizando así a sus nuevos tenedores la seguridad de la propiedad.

1.2.- Sobre los asentamientos humanos irregulares: antecedentes

Los antecedentes sobre los asentamientos irregulares o asentamientos suburbanos caracterizados por estar fuera de la mancha urbana establecida y por no contar con servicios, se remontan a los países europeos, son en las ciudades inglesas donde se registran y documentan a finales del Siglo XVIII.¹¹

¹¹Ernesto Velasco León escribe: *"El país y sus colonias han alcanzado un importante desarrollo y la vida en las principales ciudades se ha transformado notablemente, en el seno de las familias burguesas se viven importantes cambios, entre ellos destacan: el mayor aislamiento entre la vivienda y el lugar de trabajo, la fábrica y el taller manufacturero antes anexo a la vivienda, crecen y es necesario su traslado debido principalmente a requerimientos de espacio en los lugares que se instalan, -cada vez más retirados a causa del alto costo de terrenos en las áreas residenciales- tienden a encontrarse en los suburbios y el cinturón urbano, donde existe además una población asentada irregularmente, hambrienta que constituirá la primera fuerza de trabajo proletizada"*. (Pag. 89)

Estos asentamientos irregulares provocan el diferente uso de suelo agrícola para lo que principalmente fueron destinados y modifican los planes y estrategias de expansión urbana. En México, hasta antes del Siglo XVIII no se tienen antecedentes de este tipo de asentamientos, pero a partir de esa época, debido al movimiento de la población hacia los centros urbanos cuando el país estaba en proceso de independizarse de España y el movimiento poblacional era frecuente, se saturaban los servicios y la infraestructura resultaba obsoleta para alojar a esa población, por lo que ésta tendía a buscar el espacio en donde asentarse. (Ibíd. Pag.89)

La Revolución Industrial trajo como consecuencia un aumento en la concentración poblacional en las ciudades. A esta condición se enfrentó el problema del acomodo de los demandantes de suelo provenientes del campo motivados por el trabajo en la industria, cambiando sustancialmente su actividad laboral e, incluso, modificando sus estructuras y formas de vida.

Al aparecer la máquina de vapor, el automóvil y los centros urbanos se desarrollaron, de tal manera que parece que se “desdoblan”, ya que los vehículos requieren de espacio para moverse propician los frecuentes asentamientos suburbanos que guardan una característica: estar conformados por personas de escasos recursos que se emplean en las grandes industrias, provocando así un crecimiento demográfico demandante de vivienda y espacios para desarrollar sus actividades elementales.

En los subsecuentes siglos, la situación pareció no modificarse, hasta llegar a lo que en su análisis sobre el caso de México, Samuel Jaramillo y Martha Schtingart concluyen.¹²

¹² “...el proceso de industrialización que comienza en los años cuarenta ha estado fuertemente ligado al crecimiento y concentración de la industria en la ciudad capital. Ella experimenta un aumento explosivo de su población (en diez años se duplica) y una gran expansión de la mancha urbana. Este crecimiento se acompaña de la multiplicación de dificultades para el alojamiento de migrantes pobres, los que saturan las vecindades pobres y comienzan a ubicarse luego en las colonias populares donde gran parte de la vivienda es autoconstruida. Así, el proceso de suburbanización y de formación de asentamientos irregulares se acelera en los años cincuenta y particularmente en los sesenta...” “... las tierras con un valor de uso muy diferente ó excluidas del mercado del suelo por el tipo de propiedad, han servido normalmente para el asiento de esas colonias. Nos referimos a terrenos ejidales y comunales, que han permitido el asentamiento de aquellos sectores que no tienen acceso al mercado capitalista del suelo, sin los conflictos que produce la ocupación ilegal de tierra de propiedad privada...” S. Jaramillo y M. Schtingart. (Pág. 16).

En los centros urbanos de mayor población en México el fenómeno de asentamientos irregulares se agravó por el deterioro que sufrieron los espacios rurales. Estos fueron abandonados por no contar sus habitantes con lo necesario para su sustento. El campo dejó de proporcionar el alimento necesario para la población lo cual ocasionó que, después de la revolución (1910-1917), los grandes centros de población fuesen los que brindaran esa mejoría de vida.

En la actualidad, esta tendencia no se ha corregido, se sigue provocando el desequilibrio en el entorno natural del lugar, por los asentamientos que se dan en áreas no permitidas, ocasionando el deterioro de la flora y la fauna elementales para el sano desarrollo de la población.

Este tipo de asentamientos por invasión, en la ciudad de México, tienen su origen en la década de los cincuenta, cuando predios de gran extensión fueron ocupados, por vía pacífica y temporalmente, por estos nuevos pobladores que, en algunos casos, fueron reubicados en predios previamente equipados devolviendo aquellos terrenos a sus dueños originales.

Hay que recordar que al finalizar la revolución quedaron una gran cantidad de terrenos que no fueron reclamados, propiciando que algunos de los asentamientos se perpetuaran y luego fueran reglamentados por las autoridades, incluyendo los servicios de luz y agua para incorporarlos a la mancha urbana. Este fenómeno de invasiones se vuelve "masivo" debido al creciente número de personas sin acceso a vivienda; esto es un reflejo de la realidad de los países latinoamericanos, entre ellos México.

Sobre este punto conviene recordar que, en la segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos, efectuada en la ciudad de Estambul, Turquía, en la cual México participó con una delegación de planeadores urbanos, se establecieron las metas universales para asegurar una adecuada vivienda para todos y hacer los asentamientos humanos seguros, saludables, más habitables, sustentables y más productivos.¹³

¹³ "Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos". (Pág. 48)

El punto cuatro de este documento señala que, "para mejorar la calidad de vida en los asentamientos humanos se debe combatir el deterioro de las condiciones de vida que, en la mayoría de los casos y particularmente en los países en desarrollo, ha alcanzado condiciones críticas".

Sin embargo, estos planes se modifican en cuanto se enfrentan a la realidad, aquí la necesidad que tiene la población de vivienda es cada vez mayor y las oportunidades cada vez menores. Si bien, se contempla el problema en forma integral, los mecanismos fallan en cuanto se enfrenta la aplicación y práctica de cada plan de desarrollo que instrumentan los diferentes niveles de gobierno.

En dicha Convención se reconoció también que los problemas a los que se enfrenta una población carente de oportunidades y con muy pocas posibilidades de acceder a una vivienda digna, son múltiples y variados como; el bajo nivel de ingreso, que no les permite el acceso a los mercados inmobiliarios privados y las políticas restrictivas del Estado que no responden a sus demandas. Es necesario, el reconocimiento del problema, derivado de la falta de recursos de esta población, para implementar estrategias que permitan la solución. Una nueva forma que parece ser la más adecuada es la incorporación de la población en la búsqueda de la solución misma, brindándoles la posibilidad de influir y decidir sobre los mecanismo para la obtención de la vivienda.

Con este nuevo enfoque de participación ciudadana, desaparece sistemáticamente el proteccionismo que durante muchos años el Estado ha ejercido sobre esta masa poblacional, que si bien le permite su control, le ocasiona una inmovilidad para la búsqueda de alternativas, generándose una dependencia decretada.

En el preámbulo de la Declaración se analizan, además de la vivienda y los asentamientos humanos, aspectos sociales y humanos inherentes a la concepción de la creación del espacio urbano y la vivienda propiamente dicha. El propio documento establece: "*Las ciudades y los pueblos han sido motores del crecimiento y focos de civilización, y han favorecido la evolución del saber, la cultura y la tradición (...) Los asentamientos humanos*

bien planificados y administrados encierran la promesa del desarrollo urbano y de la protección de los recursos naturales del mundo por su capacidad de sustentar a gran número de personas limitando al mismo tiempo sus efectos en el medio ambiente".(Ibid. Pag.52)

Continúa abundando sobre los problemas más graves que enfrentan dichas ciudades que, " junto con sus habitantes, tienen que enfrentar la escasez de recursos financieros, la falta de oportunidades de empleo, el aumento de personas sin hogar y de **asentamientos de precaristas**..." el uso indebido de la tierra, inseguridad en la tenencia, etc., panorama por demás complejo.

El análisis de los asentamientos humanos ha señalado el carácter irregular y masivo de los mismos, con esto se pretende como fin llegar a establecer sus orígenes, tanto como sus consecuencias impactantes que han tenido en el desarrollo urbano y los efectos sociales, económicos y políticos que provocan.

Los asentamientos irregulares en las ciudades medias de México como en San Luis Potosí nunca han sido encaminados a resolver el problema de la vivienda para la población que requiere de ella. En algunas ocasiones ha tenido solo interés de carácter económico. Grupos de constructores desvirtúan la acción del asentamiento como forma de obtener espacio habitable y solamente incorporan el aspecto de la ganancia particular, desde una posición política o económica. La modalidad de invasiones masivas se volvió foco de atención para los planificadores al finalizar la década de los cincuenta y se produjo principalmente en la ciudad de México, donde se concentra actualmente la mayor población del país.

En su artículo "El control de la expansión urbana en la ciudad de México", Aguilar y Olvera analizan los aspectos sociales a los que se sujeta la planeación y establecen que
"... la estrategia de controlar la expansión urbana se sitúa en una interpretación de la sociedad en la que los conflictos sobre valores e intereses y, consecuentemente, sobre la

*distribución social están ausentes, y por lo tanto niegan la naturaleza política de la práctica de la planeación...*¹⁴

El estado actual del comportamiento del mercado de la vivienda parece dejar atrás este aspecto social, ya que las condiciones de mejoría de vida y satisfacción de necesidades vitales quedan relegadas a segundo término y solamente se sujetan a formas de sobrevivencia.

Los decretos de las Naciones Unidas sobre la obligación de los Estados de dar satisfactorios de vida a la población cada vez se alejan más de su propósito. Esto debe principalmente al gran número de habitantes y a la mala interpretación a que sujetan este tipo de políticas de planeación.¹⁵

Es necesario conocer las causas de la incomprensión del problema de los asentamientos irregulares ya que solo así se pueden llegar a establecer mecanismos de solución tal como afirman Aguilar y Olvera cuando dicen que: *“...a cada lugar hay que dar un trato diferente, derivado de un análisis serio de los factores motivadores en el verdadero sentido de la problemática, quitándole los ingredientes que pudieran en determinado momento desvirtuar el verdadero sentido de la planeación...”* para de esta manera poder considerar como cierto aquél que resuelva la necesidad de la población en espacio y en tiempo.

En este sentido se busca tomar acciones apropiadas que ayuden a la instrumentación de mecanismos y no solamente a repetir esquemas que, por inoperantes llevan a visualizar la problemática en un sentido acotado y fuera de la realidad. Se percibe la necesidad de involucrar a las partes demandantes de suelo para la solución, ya que es frecuente la planeación sin consulta a los usuarios, considerando erróneamente que todos se comportan de la misma manera. Dichas acciones encaminan a la solución y no a caer *“... en una*

¹⁴ Aguilar y Olvera. *“Conjeturas de un falso planteamiento”* 1998.

¹⁵ La *Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos de 1996* dice que *“... se ha establecido un programa de regularización de tenencia de la tierra que se vuelve perenne y que significa la aceptación tácita de la incorporación de nueva superficie urbana mediante el mecanismo de la irregularidad, que además provoca una revalorización del suelo y que demuestra también la incapacidad del Estado para satisfacer sobre todo el requerimiento de vivienda...”* (Pág.90)

planeación correctiva de los efectos más que de los procesos causales..." cuando tratan de tomar las acciones orientadas a una correcta solución del problema.

En los países en desarrollo, la planeación de las ciudades se ve rebasada en mucho por las acciones sobre asentamientos que la sociedad genera. Es importante resaltar que los actores que intervienen en este proceso tienen diferentes objetivos y metas, que varían desde aquellos de orden social y económico hasta los de orden político.

En las últimas décadas, estos asentamientos irregulares se han vuelto recurrentes, se han dado en predios que, incluso, se encuentran en problemas legales, originados por el litigio de la posesión. Estos problemas han tardado décadas para su solución y han sido aprovechados por los grupos de personas asentadas irregularmente permaneciendo el tiempo que ha sido necesario. Al surgir el desalojo por la fuerza pública, solicitado por el propietario "legal" del predio, se presenta una situación peculiar: aparece un "gestor" que en representación de los asentados, ha tratado de resolver la desocupación en condiciones que deberán de favorecerlos, tal como se han resuelto algunos de los asentamientos en la capital potosina como en el caso de cartolandia.

Este "gestor" hace las veces de líder del grupo, él se presenta ante las autoridades para negociar esa posible desocupación, o bien, presionarla públicamente (con acciones de movilización por las calles) si sus demandas no son atendidas, dejando así en evidencia la necesidad del espacio reclamada y, en algunos casos, esta persona saca provecho personal (adjudicándose la propiedad de terrenos) o algún tipo de beneficio político.

Cuando el Estado se declara incompetente para dar solución a la demanda de suelo, las acciones referidas cobran importancia y los obliga a negociar, las más de las veces transfiriendo el problema hacia otros terrenos considerados como reserva territorial, práctica que permite al líder repetir acciones cuantas veces considere necesario.

Al respecto se ha publicado un sinnúmero de información en los medios estatales y nacionales sobre los asentamientos de carácter irregular. En ésta algunos autores califican

subjetivamente de “problema social” un aspecto reglamentario, cuando es necesario enfocarla objetivamente desde la perspectiva del ordenamiento del suelo, tomando en cuenta los aspectos sociales y económicos de la población.

Este problema debe ser asociado al fenómeno que se registra a nivel nacional sobre las actuales condiciones económicas, pero también a la manera tan singular como es percibido por los planeadores urbanos encargados para tal fin, los cuales reflejan una insensibilidad al tratar de resolver solamente los aspectos técnicos del mismo, y dejan en segundo término al usuario.

Por fortuna, esta actitud esta cambiando. La población es cada vez mas participativa e interviene en la planeación sugiriendo y proponiendo alternativas de solución. La planeación ha dejado de ser un trabajo de expertos que solucionan desde sus oficinas los problemas de la comunidad, tomando ahora la opinión del usuario que, a fin de cuentas, es el que conoce más sus necesidades.

El actual modelo neoliberal que pone a competir a los diversos sectores encargados de la dosificación de la vivienda, deja esta responsabilidad a los que promueven y, en su caso, ejecutan la obra urbana, sujetándose a las normas establecidas por el Estado.

En algunos ocasiones, estos promotores determinan el tipo y costo de la vivienda, dejando sin posibilidades a una gran franja poblacional que no accederá a los recursos del crédito, ya que sus ingresos estan por debajo de los niveles que marca el mismo Estado para poder obtener un crédito. A este respecto Aguilar y Olvera dicen: “...en la ciudad de México los estratos populares no tienen otra alternativa que ocupar en forma ilegal terrenos ejidales y comunales o transformarse en victimas de los especuladores, comprando lotes en fraccionamientos ilegales...”¹⁶

¹⁶ “... en la década de los sesenta, el gobierno en una manera de resolver en problema de la tenencia de la tierra, creó un vasto aparato para la regularización de la tierra en los asentamientos ilegales que se han venido multiplicando desde la década anterior...” y concluyen “... este programa es contradictorio en la

Lo que pudiera parecer una exageración de los autores, se vuelve una realidad triste y dolorosa, por ello en esta investigación se trata de establecer las causas que han provocado el desequilibrio en la asignación de suelo y vivienda para esa población de escasos recursos, fenómeno al que se le agrega la manipulación de quienes son tratados como objetos por personas que conociendo de su situación de precariedad sacan provecho.

Sobre los efectos sociales que provoca este problema, se destacan básicamente los generados hacia el interior de las grandes urbes, esto es, la dificultad para alojar este estrato poblacional, y aún más, la imposibilidad del Estado para dotar de los servicios que requiere para su desarrollo, ya que los problemas sobre la tenencia no están resueltos, además de los efectos que causa a la economía, en lo relativo a la oferta y la demanda, ya que se provoca especulación del suelo. La precariedad de la vivienda construida ocasiona problemas de incertidumbre e intranquilidad en la población, la cual se muestra renuente a cualquier intento de planeación; secundariamente, provoca que ésta se movilice socialmente "marchas y plantones" para evidenciar su insatisfacción.

Tomando como base los aspectos abordados en párrafos anteriores, esta investigación pretende ubicar, desde la perspectiva urbano arquitectónica, los principales problemas que enfrenta la población de CSJG, priorizando los problemas para la dosificación de la vivienda, la ordenación del suelo disponible o necesario para ello y las repercusiones que han provocado para el desarrollo urbano. Las conclusiones que arroje esta investigación deberán contener soluciones de carácter arquitectónico, ello en el renglón urbano y habitacional y por necesidad deben considerar los aspectos sociales, económicos y políticos que inciden de forma natural en el proceso de crecimiento urbano.

La participación de la población será determinante para la dinámica en la discusión y toma de decisiones. Los pobladores no se contemplan como actores pasivos beneficiarios de una solución en que no sean considerados como agentes importantes de cambio; al ser ellos los que viven el problema, se buscará que propongan la solución que se ajuste más a su forma de vida.

1.3.- Sobre la incorporación a la mancha urbana del suelo de uso comunal en México.

El proceso urbano resultado del movimiento de la población, debido principalmente al cambio de actividad que va teniendo la sociedad, cuando la gente del campo pasa a las grandes ciudades ó las zonas medias como en el caso de San Luis Potosí, buscando expectativas mejores de vida, provoca que cada vez sea mayor el número de personas que demanden espacio en donde vivir. Esta población, en su mayoría, carece de recursos económicos para adquirir vivienda, por lo cual termina ubicándose en terrenos de poco valor en el mercado inmobiliario e incluso de procedencia o legalidad dudosa.

Estos factores de ilegalidad de tenencia de la tierra hacen que los asentamientos se den por sí mismos en forma irregular, ya que los nuevos pobladores ven la necesidad de comprar a personas que no les aseguran su procedencia, adquiriéndolo por medios no adecuados y simplificando trámites con sólo un contrato de compraventa entre particulares, e incluso bajo “tratos de palabra”. De este proceso, se desprende la incorporación misma ya que los terrenos, antes de uso social, son ocupados debido a su cercanía con la mancha urbana, y por tanto se destinan para uso urbano y habitacional. Cuando el número de asentamientos es considerable y permanente, el Estado toma la iniciativa de dotarlos de los servicios elementales.

Antes de esto inicia el proceso de “expropiación”, acción que el Estado mismo promueve cambiando el uso de suelo por considerarlo de necesidad social, trámite que lleva varios años pero que permite reglamentar el nuevo asentamiento dándole legalidad y certidumbre a los nuevos pobladores sobre la tenencia de su terreno, además de sujetarlos al sistema tributario o sea al padrón catastral.

El origen de los terrenos de uso comunal proviene de la época de la Corona Española cuando el Virrey asignaba a los pobladores de lugar un pedazo de tierra, dejando para usufructo y por decreto, los terrenos en donde habitaban. Esta asignación, invariablemente, se hacía con el grupo de familias que forman “la comunidad” quedando explícito en la donación la no

enajenación de la siguiente manera: “...solo podrán vivir en él y de él y heredarán a sus descendientes el dominio, pero no podrán vender ni arrendar...”¹⁷

La desorganización que ha caracterizado al campo en nuestro País y los fenómenos socioeconómicos que se han registrado en las últimas décadas, han hecho que estos terrenos se queden a la zaga del ordenamiento territorial que el Estado, en grado mínimo ha tratado de resolver por medio de los planes rectores; tal desorganización que es derivada del mismo uso de suelo, ha llegado a provocar divisionismo entre sus propietarios resultando difícil consensar cualquier obra de beneficio común, o más aún, cualquier proyecto de inversión en donde, por necesidad, tienen que estar de acuerdo todas las familias del núcleo comunal. Los efectos socioeconómicos han provocado en estos pobladores problemas que se agudizan en cuanto las familias carentes de recursos económicos para resolverlos echan mano de la tierra para subsistir, vendiendo o traspasando el terreno y permitiendo el asentamiento tolerado, también conocido como "avecindados", lo que genera aún más anarquía.

En cuanto a las acciones emprendidas por el Estado en relación al manejo de los terrenos comunales, éste los ha dejado fuera argumentando razones legales más que prácticas, “como no está formalmente legalizado el asentamiento no deberá considerarse” es la frase socorrida que repiten los funcionarios gubernamentales, además, contradiciéndose, niegan la utilidad de los planes que ellos mismos proponen.

La práctica de la incorporación de suelo de origen comunal a uso urbano se viene dando de manera regular y continua desde la década de los sesenta, incrementándose en las décadas de los setenta y ochenta. En esos tiempos se resolvió sin problema la expropiación pero luego les fueron dosificados los servicios a la gente y fueron considerados dentro de la mancha urbana regular.

¹⁷ Julio Calderón Cockburn resalta la finalidad que tienen los colonos de “defender” el cambio de uso de su tierra, evitando su transformación a uso urbano. (pág 301)

Solo algunos terrenos han escapado a este control, pero han provocado tal irregularidad que parece imposible su incorporación, ya que influyen en ello aspectos de tipo político y especulativo que inhiben la verdadera planeación.

En la década de los ochenta, en la ciudad de México, apareció una modalidad del asentamiento irregular que tiene carácter de masiva, es decir en multitud las personas se asientan en un terreno previamente identificado y ejercen presión para su reubicación hacia terrenos donde se les garantice la legalidad de la tenencia. Estas invasiones masivas se registran en terrenos tanto de uso social como privado, siendo en estos últimos en los que los asentamientos provocan conflictos entre el propietario del terreno y los asentados, razón por la cual el Estado ha intervenido para solucionar promoviendo el desalojo a cambio de la reubicación, evitando así problemas legales que desencadenan problemas sociales.¹⁸

Sobre la premisa de Alan Gilbert y Peter M. Ward cuando afirman: “...ninguna tierra está inmune a la invasión...” habría que establecer, en primer lugar, las razones acerca de las condiciones para que se de la invasión; y en segundo término, las posibilidades de prevención de este fenómeno. Si bien, es cierto que las invasiones son el resultado de los efectos sociales derivados del gran movimiento poblacional y que hasta ahora se consideran normales, también hay que examinar las causas generadas por los agentes participantes analizando si es que éstos están cumpliendo con su papel en cuanto al establecimiento de mecanismos preventivos de planeación y control para evitar, en lo posible, este efecto, que parece que lo toleran y aceptan. Tal aceptación trae consigo el riesgo de que el fenómeno se vuelva repetitivo y de que la población, al ver su efectividad, mejore las formas y modalidades de la invasión.

Sin embargo, el fenómeno en sí reviste características de orden social y político, cuyo estudio profundo nos llevaría a espacios fuera del enfoque urbano-arquitectónico que se pretende. Por ésta razón, sólo se analizarán los aspectos que influyen en la dosificación y uso de suelo y vivienda y las repercusiones que han tenido sobre los planes de desarrollo.

¹⁸ Alan Gilbert y Peter M. Ward. Dicen al respecto que “... en general, ha sido la tierra ejidal y comunal la que ha ofrecido las mejores posibilidades de éxito, aunque los ejidatarios pueden resistir dichas invasiones y originar un conflicto armado...” (pág.91)

Los terrenos ejidales son semejantes a lo comunales en cuanto a su condición legal de "no enajenable", pero son diferentes porque el ejidatario o propietario hace uso de su facultad como tenedor único y legal para poder vender y las comunidades dependen de la autorización de la asamblea, que es el órgano representativo. Esta práctica se hace necesaria cuando los espacios aledaños a la mancha urbana son absorbidos e irremediablemente anexados a ella se da el caso de que existe ya una gran cantidad de asentados que hace imposible su desalojo.

La condición de "no enajenación" prevista en la Constitución Política de nuestro país, que favorecía originalmente a los campesinos y agricultores haciéndolos beneficiarios del producto del trabajo en su tierra deja de serles útil cuando, por necesidad, emigran a los centros urbanos abandonando el campo y la actividad primaria a su suerte o, en el mejor de los casos, arriendan ejerciendo de este modo su propiedad.

Abandonar o arrendar la tierra provoca retraso en la ejecución de acciones encaminadas a la dotación de servicios elementales que pudieran facilitar la incorporación. Situación obviamente no prevista en los planes de desarrollo que al ignorar el fenómeno del asentamiento irregular, por considerarlo fuera de la ley, también generan los efectos sociales, políticos y económicos antes descritos.

El Estado decreta planes a los que han de sujetarse todos los agentes participantes en el crecimiento de las ciudades, junto con éstos establece también los mecanismos de control y dosificación de suelo, así como su uso, para que en forma ordenada, se puedan incorporar los susceptible de serlo y prever los posibles asentamientos que no estén contemplados dentro de ellos.

2.- Efectos provocados en el desarrollo de San Luis Potosí

Debido a la concentración poblacional en la ciudad de San Luis Potosí, derivada de la actividad industrial y de servicios, generada principalmente en la década de los sesenta, se

originó una demanda de vivienda que el Gobierno del Estado, en grado regular, proporcionó por medio de las instituciones encargadas para tal fin. Aparecieron así los grandes fraccionamientos (algunos irregulares) que facilitaron a sus adquirientes el pago de vivienda en tiempo y condiciones muy accesibles, además de que la calidad de construcción fue considerada de buen nivel.

En la década de los ochenta cuando apareció, en esta capital, un tipo de asentamiento con características diferentes a las registradas con anterioridad. Estos al igual que los otros se asentaron en la periferia, con la modalidad de que fueron grupos dirigidos por un líder conocedor de la titularidad del terreno y de las posibilidades de negociar con el gobierno estatal su desocupación, ejerciendo para esto además de presión social, presión política.

El crecimiento de las ciudades, en el pasado, se daba en razón al número de asentamientos en su periferia. La demanda de espacio provocaba que el crecimiento se diera en todas direcciones y, en algunos casos, sin orden entre sí. Incluso era frecuente ver estos asentamientos en terrenos considerados no aptos para la vivienda, como es el caso de las colonias cercanas a las instalaciones de Petróleos Mexicanos en esta ciudad que, debido al riesgo que representa para las familias la cercanía de tanques de 10,000 litros, no se considera el factor de riesgo y se construyen.¹⁹ Esto es un reflejo de la falta de planeación a largo plazo de la ubicación de empresas con éstas características (riesgosa o peligrosa) y la falta de reglamentación sobre los asentamientos de nuevas colonias.

En el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, publicado el 24 de Septiembre de 1993, se decretó el "**Plan de Centro de población estratégico de las ciudades de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez**". El artículo 4º, punto Y establece los objetivos a los que deberán orientarse las acciones de planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, en las localidades de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez (Zona metropolitana de San Luis Potosí, ZMSI.P). En el artículo 5º, se marca

¹⁹ Existe en la actualidad un conflicto entre la empresa Pemex y las colonias aledañas, ya que argumentan que existen riegos para la población, aún y cuando la paraestatal se instaló con antelación.

como objetivo "mejorar la condición de vida de la población" y se prevé la expansión física y el desarrollo futuro de las localidades.²⁰

Cabe mencionar que la publicación de ese Decreto pone en evidencia el desfase entre la problemática descrita y las soluciones que se proponen, ya que desde hace cincuenta años se vienen dando los asentamientos humanos irregulares con construcciones hechas de material permanente (ladrillo y concreto) en suelo que se considera como "reserva ecológica y preservación de la vida silvestre" y en el tiempo de la emisión de dicho documento, en 1993 existían, tan sólo en la zona sur más de 4,300 asentamientos de características irregulares.²¹

En la ciudad capital de San Luis Potosí, la presencia de asentamientos humanos irregulares podría considerarse reciente. Sin embargo, en la década de los sesenta este tipo de asentamientos, aunque no masivos, ya se registraban en la zona sur, en donde los terrenos eran considerados "marginales", siendo estos principalmente de origen comunal y ejidal.

En la capital potosina los terrenos de uso comunal que sobresalen por sus dimensiones son los pertenecientes a la CSJG y San José de Buenavista ubicados al sur y sudeste de la mancha urbana cuentan en la actualidad con población descendiente de los propietarios, originales beneficiarios directos del Virrey que, bajo decreto, les otorgó el dominio del suelo para que de él vivieran. Aquí la intervención del gobierno estatal ha resultado ineficaz para evitar los asentamientos irregulares así como para reglamentar su tenencia, situación aprovechada por los invasores que ven con cierta seguridad su permanencia en esos lugares.

Tan sólo en la CSJG se tiene el registro de más de 2,000 asentamientos con problemas en la tenencia de la tierra y los derivados de "siembra de vivienda" que no guardan orden alguno.

²⁰ Periódico Oficial del Gobierno de San Luis Potosí, Decreto Administrativo, Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí, 24 de Septiembre de 1993.

²¹ Periódico Oficial de Gobierno del Estado de San Luis Potosí, Decreto Administrativo, Plan Centro de Población Estratégico de las ciudades de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez, 24 de Septiembre de 1993.

No se puede precisar el número exacto debido a que, día con día, se acrecienta.²² El fenómeno se agudizó en el año de 1986 y continúa hasta nuestros días. Hay que considerarlo directamente ligado a la mala situación económica que se ha registrado en las últimas dos décadas, reflejado en la falta de recursos para la creación de vivienda, los bajos salarios de la población demandante y, por otro lado, la voraz especulación del suelo que se acentuó con la modificación de 1992 al Artículo 27 de la Constitución. Se suman además los problemas de orden social y político.

Los esquemas de dosificación de vivienda que medianamente venían cumpliéndose en las décadas de los sesenta y setenta han retrocedido en la actualidad, cuanto que hoy en día también resulta insuficiente el número de vivienda construida para la población demandante además de que, como ya se mencionó, existen estratos poblacionales que no son siquiera tomados en cuenta para la adjudicación de la vivienda por carecer del crédito necesario.

Aunado a este problema existe el cambio de estrategia del Estado para la adquisición de terrenos para reserva territorial bajo el argumento de falta de recursos o liquidez, ha dejado esta obligación al promotor o fraccionador privado quien genera aún más la especulación del suelo, ya que éste se orienta más por un interés económico, dejando los problemas de orden social al Estado, el que sin capacidad para efectuarlos, propicia el libre movimiento del mercado de la oferta y la demanda.

2.1.- Problemática Social

Sobre los efectos que ha provocado el fenómeno de los asentamientos irregulares en la ciudad capital habría que destacar en primer lugar, su recurrencia. Es frecuente ver en la periferia de la misma los asentamientos que se dan cotidianamente, tanto en terrenos de propiedad pública como privada, o leer en notas periodísticas cómo los municipios del interior del Estado no escapan a él. Hay un caso significativo que se observa en el

²² En la actualidad existe una gran controversia en la CSJG por la representatividad de su mesa directiva, varios grupos se la disputan. Situación que ha permitido a uno de éstos enajenar en forma ilegal terrenos que la Corett tiene registrados como cercanos a los 4,300.

Municipio de Villa de Arriaga, en el Estado de San Luis Potosí también, en donde los campesinos reclaman los terrenos excedentes del predio "El Palmar" por considerarlos de utilidad social. Cabe destacar que este predio presenta condiciones de latifundio, ya que su gran extensión es ostentada como propiedad de una sola familia.

Esta característica de recurrencia hace suponer que el asentamiento irregular encuentra posibilidades de éxito tal vez por ser el camino más fácil, si no el único, para llegar a obtener un espacio para vivienda, y por lo tanto no se considere necesario buscar otras alternativas. Otro aspecto que se observa en cuanto a los efectos negativos que provoca es el de carácter público. Los problemas que tienen su origen en una verdadera necesidad de vivienda toman otro camino cuando se les incorpora la presión pública o sea el factor social.

Se tienen datos de las últimas cuatro décadas, cuando desde entonces en la CSJG se registraban ya asentamientos en forma irregular. No representaban conflicto entre sus pobladores, ya que se ocupaban terrenos "excedentes" que por el aumento de la plusvalía han llegado a provocar enfrentamientos entre las partes que se consideran los propietarios, dando lugar a ventas ilegales.

Hay que relacionar el fenómeno con aspectos que anteriormente se omitían como son: la participación y la opinión de los usuarios, los factores de orden político, así como también los relacionados al deseable "desarrollo sustentable"²³, que es la condición necesaria en este momento para brindar esquemas de solución que permitan el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. Tomarlos siempre en consideración, pero no solo como aportadores del terreno, sino como inversionistas y promotores de su propio desarrollo, no menos importante es tomar en cuenta los factores ecológicos que frenan la destrucción del entorno natural.

²³ Según René Passet, *El Desarrollo Sustentable es un proceso y no un fin y al ser un proceso es necesario aplicarlo e instrumentarlo, la ordenación del territorio es el medio para instrumentarlo con más racionalidad y eficacia*

Como consecuencia de la apatía de los propietarios, originada por la ignorancia y la nula participación que han tenido en las propuestas de desarrollo, se provoca que los legítimos propietarios del terreno opten por la vía aparentemente más rápida, pero más desventajosa para ellos, la venta de su suelo.

2.2.- Problemática económica

Por si los factores sociales antes referidos no fueran suficientes para generar los asentamientos irregulares, se suman los de orden económico. La crisis actual provoca que los propietarios sean presionados por dos vertientes: su crónica escasez de recursos financieros y los efectos del crecimiento urbano que genera la demanda del suelo.

La precariedad que ha caracterizado a la zona, hace parecer socialmente a sus pobladores como incapaces de llevar a cabo cualquier esquema de desarrollo, por lo que los grandes inversionistas inmobiliarios intervienen como los únicos e indiscutibles concededores y solucionadores de tales problemas, pero dejan al propietario del suelo en condición económica igual o peor, ya que ni el terreno les dejan.

La ventaja que lleva el inversionista sobre el propietario, es siempre el conocimiento que provocan sus acciones de planeación y crecimiento de la mancha urbana. Acciones que se revierten cuando les es negada la venta del suelo. El vendedor, además de ser sujeto a una gran presión de compra y no contar con el recurso económico necesario para desarrollar cualquier esquema de mejoría de vida, queda irremediablemente sujeto a las políticas que sobre planeación decreta el gobierno estatal para la zona.

Esto lo lleva a optar por el recurso más desfavorable: la venta del suelo, acción que lo sume más en la precariedad, ya que con el precio por él obtenido, repartido entre la totalidad de la población, o en el peor de los casos sólo a los integrantes de la mesa directiva o sea sólo se benefician pocas personas con estas ventas, y el recurso que le

corresponde a cada uno de ellos, les resulta insuficiente incluso para edificar una vivienda digna.

Si bien, bajo las reglas del mercado inmobiliario actuales, nadie escapa a la presión de la oferta y la demanda, se debe concientizar a los pobladores de estas comunidades para que busquen conjuntamente con los inversionistas, esquemas que les permitan salir de esa precariedad, participando del desarrollo y sus bondades.

Porque si aún esto no fuera suficiente para esta gran masa poblacional demandante de vivienda, y potenciales invasores, que al no tener seguridad en la legalidad de la tenencia, no responden para ellos las expectativas que sobre desarrollo se demandan en la actualidad, ejemplo los convenios que sobre este aspecto son llevados a cabo por el gobierno federal como el Tratado de Libre Comercio. Se suma el impacto negativo en cuanto a la recuperación económica de que puede valerse el Estado para la suministración de servicios elementales que requiere esta población, ya que una gran cantidad de vivienda construida precariamente, requiere en donde desalojar sus desechos y de donde abastecerse de energía eléctrica, por ejemplo.

2.3.- Problemática política

En San Luis Potosí, así como en las ciudades medias de nuestro país se ha dado el fenómeno de los asentamientos aledaños a la mancha urbana, preponderantemente en terrenos agrícolas de origen ejidal o comunal que se ven absorbidos, sin excepción, por el crecimiento normal de las ciudades. Hasta ahora el gobierno estatal ha jugado el papel de mediador entre las partes para encontrar una solución al problema social, que le ha generado desgaste y descrédito. Tal actividad se ha encamina a resaltar la conveniencia para los actores de solucionar un problema, que por la falta de previsión se convierte de un problema administrativo a un problema socio-político, con las repercusiones ya señaladas.

Por si los efectos en materia social y económica, no fueran lo suficientemente negativos para el adecuado ordenamiento del suelo, se suman los de orden político, que por su naturaleza son negados sistemáticamente por los planeadores del pasado.

Cuando los problemas sociales rebasan la capacidad administrativa del Estado, éste se ve en desventaja para realizar acciones de planeación efectiva. Tal desventaja trae consigo la implementación de políticas "desesperadas" para tratar un problema que originalmente era administrativo, y que al no resolverse se torna político, sobre todo cuando los agentes participantes, propietarios del predio, invasores y Estado se ven envueltos en una dinámica distinta a la prevista en los planes y con necesidad de buscar alternativas de carácter político para resolver el conflicto.²⁴

Ante la recurrencia de los asentamientos y la tolerancia por parte de la sociedad, se ha vuelto cotidiano para ésta que existan estos problemas en la periferia de las ciudades, llamando más la atención el desinterés que sobre este fenómeno demuestran los responsables de la planificación.

2.4.- Problemática en la planeación urbana

Al pasar por alto el fenómeno de los asentamientos irregulares (por considerarlos fuera de la ley), hace que los planes de desarrollo, en la práctica, se vengán abajo porque al ignorar el asentamiento sólo causa problemas en la adecuada dosificación del espacio necesario para el crecimiento ordenado de las ciudades.

Las cifras que arroja la información vertida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) en el sentido de la existencia de 4,300 asentamientos

²⁴ Conflicto político derivado de la compra que en forma irregular hace el Gobierno del Estado de los terrenos de "La Ladrillera" y "Casa Blanca" ó "Quita Calzones", ocasionando un conflicto legal que deriva en político y que lo alejan del verdadero fin que es la planeación urbana.

irregulares en la zona considerada para "recarga del acuífero" dejan ver dos aspectos importantes que es necesario rescatar:

El Primero, la falta de capacidad administrativa con la que ha considerado el problema, para apreciarlo en su verdadera dimensión y resolverlo en forma definitiva; y el Segundo la notoria falta de sensibilidad de los planeadores urbanos del presente quienes solo ven en estos asentamientos la posibilidad de "ordenar lo ordenado" y "planear lo planeado".

La voracidad ha despertado en el fraccionador la posibilidad de ganancia económica desmedida.²⁵ Tal disparidad provocará una sobrevaluación del terreno que hará que caiga en el campo de la especulación influenciando las determinaciones que se contemplan en el desarrollo urbano, situación no prevista con las últimas reformas ya mencionadas, al Artículo 27 Constitucional.

2.4.1.- Reformas al Artículo 27 y su impacto en el suelo de uso comunal

El Artículo 27 de nuestra Constitución Política promulgada en 1917, desde sus orígenes, reglamenta el uso del suelo y el agua del territorio nacional. En cuanto al primero, fija las reglas de acuerdo a los orígenes de la tierra que se asigna.

Como consecuencia de la repartición de tierras en la época de la Colonia cuando se implementó su uso comunal y que, posteriormente, producto de la Revolución en 1910 se agregó su uso ejidal, quedaron enormes superficies que, por sus características agrícolas, de pastoreo, etc., tienen diferente uso. Así los terrenos comunales como asentamientos dispersos que, al ser otorgados en propiedad a los asentados, por el Decreto del Virrey para vivir en él y gozar del usufructo para su provecho, tienen como única limitante la imposibilidad de venderlo o arrendarlo. En vez de esto, deben ir pasando la propiedad a sus descendientes directos. En caso de no existir descendientes, el terreno ocupado por el asignado original pasa a propiedad de los demás miembros de la comunidad.

²⁵ El ejemplo se presenta en La Garita de Jalisco, donde el ejidatario vendió terreno a \$2.00 metro cuadrado y ya urbanizado, el fraccionador lo ofertó en \$850,00.

La administración de los terrenos comunales queda actualmente a cargo de una mesa directiva como órgano máximo representativo elegido para esto por la Asamblea General, cuyas funciones deben cumplir por tres años. Esta Directiva es nombrada por la mayoría de sus miembros, tiene la obligación de velar por los intereses del grupo, así como hacer las veces de gestor ante las instancias gubernamentales.

A diferencia en los terrenos de origen ejidal la titularidad varía en cuanto a que un solo propietario trabaja la tierra y vive de ella, tiene su posesión el carácter de intransferible pero guarda como una característica singular el de no ser de propiedad privada, logro de la Revolución Mexicana que hace de estos terrenos la recompensa para el campesino.

En el año de 1992 y por decreto presidencial, se promovió y aceptó la modificación al Artículo 27 de la Constitución. El argumento sustantivo se dio en el sentido de permitir al ejidatario o al comunero la posibilidad de asociación y/o venta de la tierra en busca de mejoría para él y su familia, ya que en las actuales condiciones el trabajo en el campo no satisface las necesidades básicas de su población y por la consecuente migración hacia los centros urbanos.

Este flujo poblacional genera el abandono del campo y, por ende, el decrecimiento de la producción agrícola. Si bien esta reforma tiene por objeto mejorar las condiciones de vida en el campo, está sujeta a la política económica del Estado. Esta se encuentra sujeta a modelos económicos globales que constriñen su efectividad. Una de las razones para esto es la competencia a la que han de enfrentarse los campesinos de nuestro país con los de los países del norte del continente, a sabiendas de que no se encuentran en las mismas circunstancias. La entrada de nuestro país al Tratado de Libre Comercio (TLC) con Estados Unidos y Canadá deja notar esta diferencia: la producción de nuestro campo se encuentra muy por debajo de los estándares de producción de los otros dos países.²⁶ La misma suerte correrán los propietarios del suelo que no verán otra alternativa más que la venta.

²⁶ Lo negociado del TLC " Un análisis económico sobre el impacto sectorial del Tratado Trilateral de Libre Comercio, en su apartado " El impacto del Tratado de Libre Comercio en el campo mexicano " deja clara la diferencia entre las dos economías, analizando y concluyendo sobre las desventajas. (Pág 70-75)

Esta modificación deja implícita la posibilidad de asociación con capital privado, principalmente de la construcción que con su participación, detonará económicamente el campo con proyectos de inversión. Aquí, en la ciudad capital, se ha dado este tipo de ejemplos: la iniciativa privada interviene formando “asociaciones mercantiles” en donde los dueños del predio participan en ésta como inversionistas aportando el terreno, y aquellos como dosificadores de los servicios promoviendo su urbanización para darle plusvalía e introducirlo al mercado inmobiliario. Esta situación se ha dado en los terrenos de lo que fue “La Garita de Jalisco”, cuyo efectos generados serán analizados en capítulos más adelante.

3.- Conclusiones

Como se ha visto, uno de los aspectos que ha favorecido que el fenómeno de los asentamientos humanos irregulares tome vigencia, tiene sus principios en la migración rural hacia los centros urbanos constituidos que demandan espacio y mejoría de vida. Existen además otros factores, como los del crecimiento de la población y la movilidad regional, relacionados al movimiento poblacional que se asocia con factores de orden económico, social, político y cultural.

Si bien este fenómeno social de características nacionales, que se da particularmente en países subdesarrollados como en el nuestro, parece ser considerado como “normal” Sus antecedentes se remontan a principios de éste siglo y su vigencia, hace reconocer la reticencia. Dejará de serlo en la medida en que tome características de “problema” para la solución de la asignación y dosificación del suelo existente en los centros urbanos constituidos y no solo cuando el número de migrantes es relevante y sobrepasa con mucho a la capacidad de los servicios con que cuentan estos centros de población que es cuando el Estado propone acciones para su regularización.

Éste, al verse asediado por la enorme cantidad de demandantes de espacio, crea los planes reguladores del crecimiento de las ciudades, solo que, tal medida es rebasada con mucho por la ininterrumpida movilidad poblacional, que se conserva aún en nuestros días, ya que

la planeación centra su propuesta solamente en la ordenación del suelo en las ciudades, poca ó nula atención brinda al campo, quien es él que provoca la movilidad.²⁷

Las factores principales que nulifican las acciones de planeación se derivan principalmente de la implementación tardía e inadecuada algunas veces, de las propuestas que contienen, provocando que los asentamientos se vuelvan recurrentes y en ocasiones tolerados, cuando no hasta ignorados.

Como consecuencia de la falta de atención inmediata a este problema, se provocan efectos de carácter social y político que, por su naturaleza, entorpecen las acciones de planeación

Esta investigación sobre el fenómeno de los asentamientos irregulares trata de encontrar la solución reconociendo las causas que lo motivan; condiciones que se infieren en la falta de previsión de los órganos del Estado encargados de la dosificación del suelo, reflejados en los planes de desarrollo, ya que se encuentran sujetos a situaciones y factores ajenos a la adecuada planeación.

El asentamiento con características irregulares provoca en los organismos de planeación del Estado, cierta dificultad para enfrentar el problema en su verdadera dimensión, debido a que estos fenómenos vienen acompañados, invariablemente de aspectos de índole social y política, sumándoseles recientemente los de orden económico-especulativo. Como ya vimos, a lo largo de los últimos cincuenta años, se han emitido un sinnúmero de medidas tendientes a la reglamentación del suelo, éstas derivadas de la necesidad misma del movimiento poblacional, ajustándose a las modalidades de cada región.

El hombre, a lo largo de su historia, provoca modificaciones en su entorno y en su medio ambiente, así como ajustes en su forma de vida, modificaciones que pueden ser generadas en forma consciente y algunas veces por instinto, un ejemplo de esto es la seguridad que le sugiere agruparse para sobrevivir. Cuando ya tiene conciencia de su existencia mejorará su

²⁷ Aunque el fenómeno migratorio campo-ciudad, ya no se da como tal, las principales ciudades siguen siendo foco de atracción para los poblados con menor desarrollo, ya que éstos no satisfacen las expectativas de su población.

entorno y procura satisfacer sus necesidades, conforme éstas se le presentan y al crecer el grupo se dan las primeras versiones de aldeas, villas y ciudades.

En nuestro país, la creación de ciudades tiene su origen en la Colonia, ya que los conquistadores, si bien respetaron los asentamientos indígenas, las proyectaron y establecieron con las disposiciones para el crecimiento. Las ciudades en su mayoría, se trazaron en forma reticular, forma que es herencia mesoamericana y española.²⁸ El movimiento poblacional producto de la Revolución, hizo que en las ciudades se dieran cambio de usos y costumbres, incluido el uso de suelo, ya que éstos pasaron de uso social a uso urbano; estos centros de población han sufrido un repentino crecimiento que origina los asentamientos irregulares que necesariamente provocan desequilibrio en su estructura organizativa. Solo los terrenos que se encuentran en la periferia, como en la ciudad de San Luis Potosí, guardan, y no por mucho tiempo, su utilidad pública ya sea ejidal o comunal.

Este trabajo de investigación se centra en los aspectos que originan el fenómeno de los asentamientos irregulares en suelo comunal, condición que permite presentar una propuesta de solución acorde a las circunstancias y necesidades actuales que se han visto como consecuencia de haberlos ignorado durante tantos años.

Queda mucho por hacer en cuanto al uso adecuado de nuestros recursos en materia de suelo y vivienda, deberán tomarse en cuenta los factores que inciden en ellos para que, en forma equilibrada, se mejore la calidad de la vivienda pudiendo brindar a la población una mejor alternativa de vida.

²⁸ C. Chanfon, "la monumentalización de las ciudades. (pág 1-5)

CAPITULO II. LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE: CASO DE ESTUDIO

1.- Introducción

En el estudio de la zona sur de la capital potosina, en donde se registran una gran cantidad de asentamientos humanos irregulares, sobresale por su característica de uso de suelo, la Comunidad de San Juan de Guadalupe, misma que fue otorgada a los pobladores indígenas huachichiles, en el año de 1765 por Don Joaquín de Monserrat, Marqués de Cruillas, Virrey, Gobernador y Capitán General de la Nueva España, consistente en los llamados “cinco sitios”. De esto queda evidencia en un documento original con pastas en cuero de vaca, propiedad de Don José Santos Quintero ²⁹

Los cinco sitios, consistentes en: “El Tepozán”, “El Xoconoxtle”, “Las Capillas”, “Los Organos” y “Juego de Barras” eran los núcleos de población de los indígenas que vivían de la explotación de la madera y el carbón, además de la extracción incipiente del mineral. Los mineros y carboneros como los comuneros mismos se llamaban, comerciaban su producto en la ciudad.

La agricultura de maíz y frijol, la ganadería menor y mayor (vacas principalmente), la desarrollaron en forma doméstica, básicamente para el sustento del grupo familiar y vecinal, auxiliándose para su sostenimiento, en la recolección de plantas y frutos silvestres que lo mismo vendían en la ciudad.

Esta forma de comercio prevaleció, aunque en grado mínimo, hasta mediados del presente siglo. Todavía en la década de los 60's era frecuente ver a las señoras comuneras cargadas de sendos “chiquigüites” *, los cuales equilibraban con un reboso o paliacate sobre su cabeza, rebosantes éstos de calabaza, membrillo, durazno y flores diversas como alcatraz,

*.cesto de carrizo que se utiliza como medio para contener y transportar alimentos y flores.

²⁹ Existe copia paleografiada en el Archivo del Estado de San Luis Potosí, en el legajo de la Comunidad de San Juan de Guadalupe.

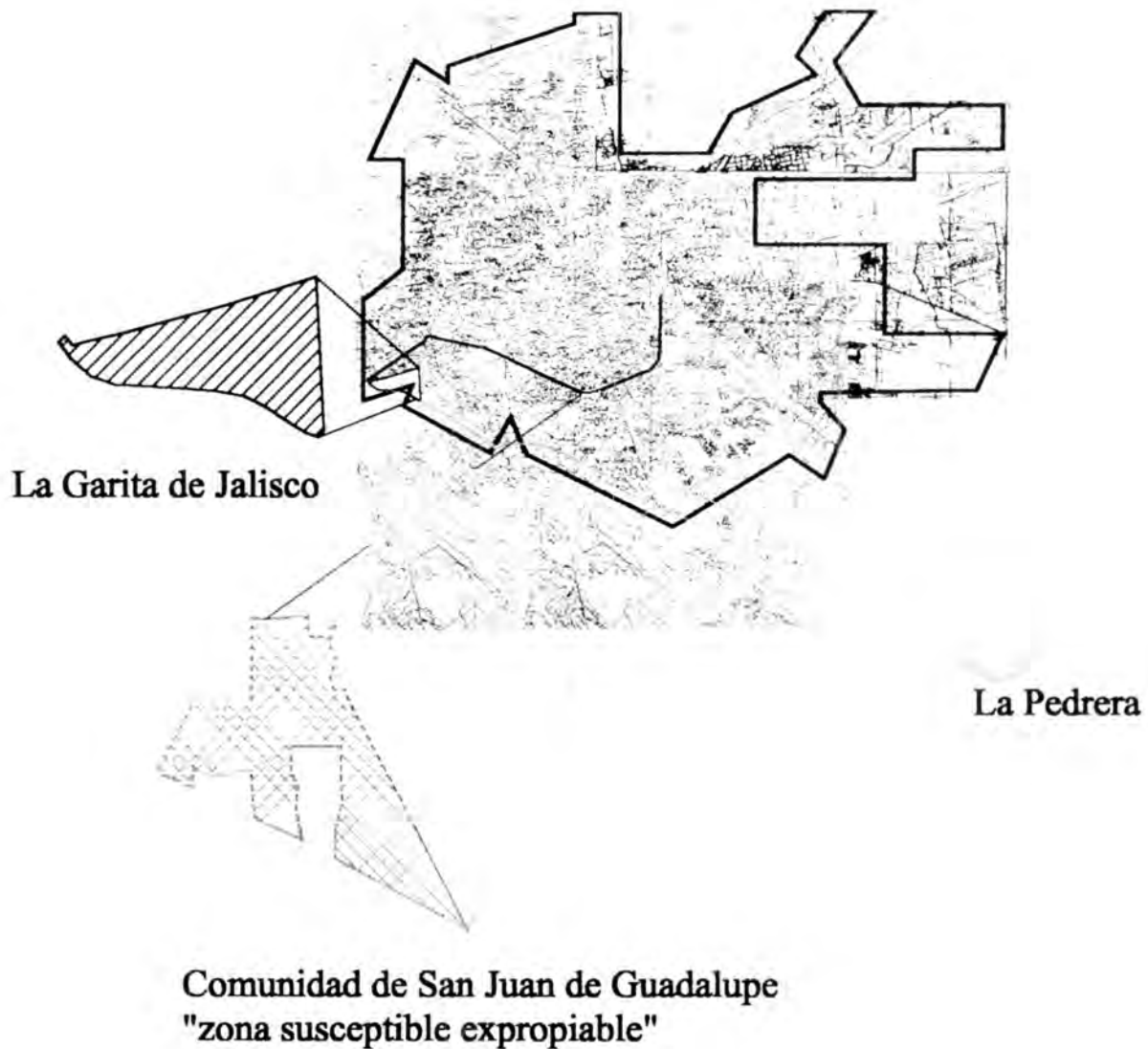
clavel, margarita y otras, todas de hermoso colorido. Los hombres por su parte, vendían a lomo de burro, que era su medio de transporte, la leña y la tierra para plantas que abundaba en la parte baja de la sierra.³⁰

Así transcurrió la primera mitad de este siglo, la vida en la comunidad pareció no tener mayores incidentes, su población siguió viviendo, precariamente pero subsistiendo de lo que el sierra le brindaba, todos en armonía bajo la prerrogativa de ley: "no vender ni arrendar el suelo". De esta forma fueron pasando usos y costumbres de generación tras generación transmitiéndola a sus descendientes directos, éstos deben solicitar a la mesa directiva constituida, el terreno necesario para construir su casa, gozando así del reconocimiento de sus coterráneos, siendo el suelo comunal su único patrimonio y la explotación de los recursos naturales, su sustento.

En el año de 1953 cuando el entonces Presidente Adolfo Ruiz Cortines, por decreto, refrendó la posesión comunal a 328 familias, las cuales pueden vivir allí, pero sujetándose a lo establecido por la ley, en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En dicho artículo se establece que las 14,869 hectáreas y 60 áreas, son de uso exclusivo para los 328 jefes de familia y sus descendientes directos. Lleva por nombre desde entonces: Comunidad de San Juan de Guadalupe y sus anexos Tierra Blanca y San Miguelito. La extensión actual del territorio fue el resultado del desplazamiento de los pobladores originales, ya que la comunidad marcaba sus linderos desde el centro de la ciudad hasta llegar al sur con el poblado de Escalerillas. (plano 2)

En esta época la comunidad empieza paulatinamente a perder terreno, debido principalmente a la cercanía con la mancha urbana constituida y el incesante movimiento de la población, que mantiene la vista sobre los terrenos con estas características. Aparecen los asentamientos no permitidos, pero si tolerados, que los dueños de la comunidad dejan

³⁰ La cesión de los terrenos, previo pago de 250.00 pesos oro, que hiciera el Virrey Joaquín de Monserrat, a los indígenas asentados, abarcaban los terrenos colindantes con el templo de San Francisco. El aumento poblacional y el consecuente crecimiento de la ciudad, provocará en 200 años un paulatino cambio de uso de suelo, considerado "normal" de origen rural-comunal pasará a urbano.



**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO -
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1990**

SUBTÍTULO

Tres casos de estudio

ESCALA

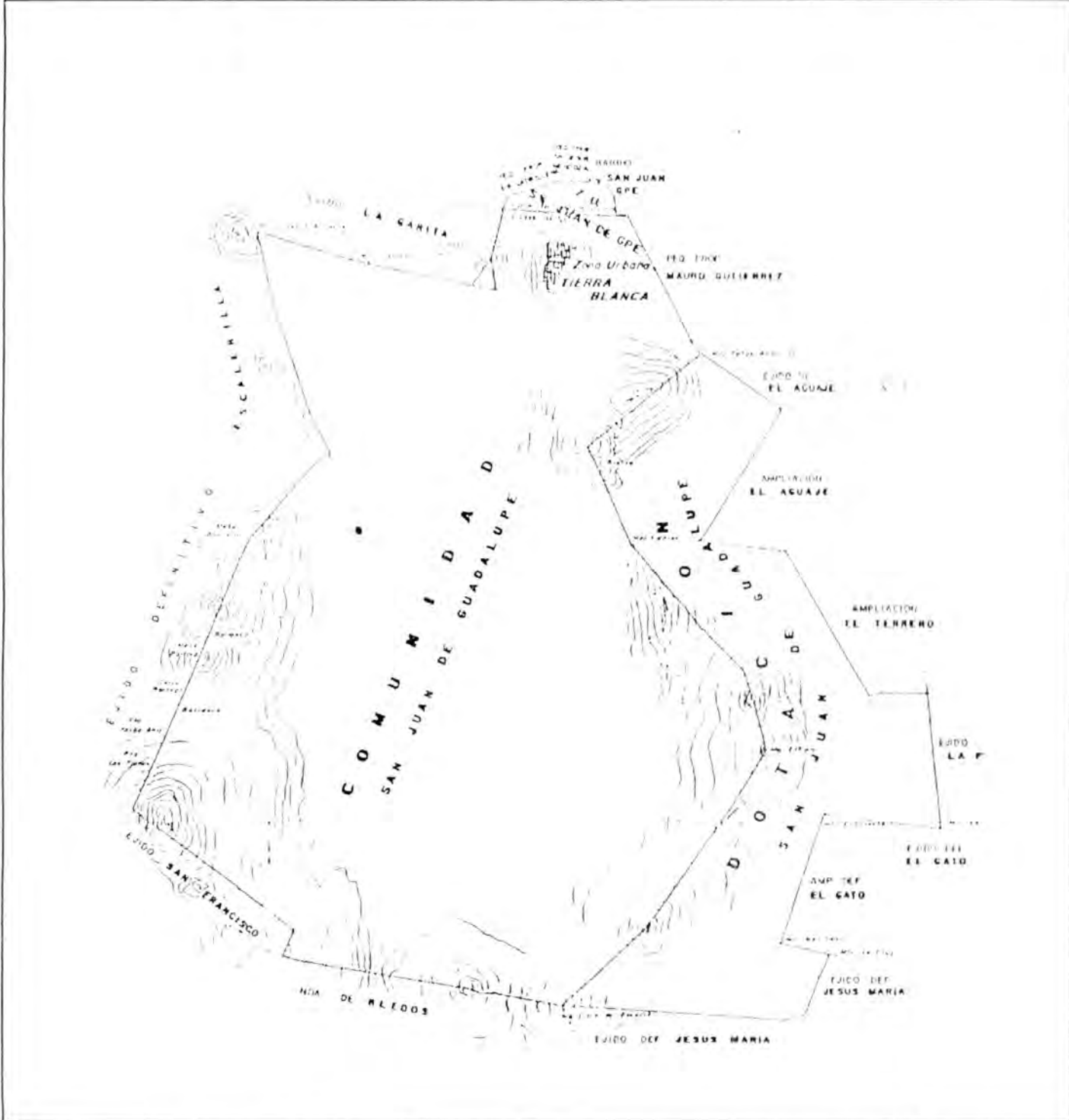
Gráfica

FUENTE

Trabajo de campo



Norte



IMPACTO DEL SUCEO DE ISO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO DEL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1958-1997

SUBTITULO **Extensión resultado de la cesión en 1953**

ESCALA **Gráfica**

FUENTE **Comunidad de San Juan de Guadalupe**



que se perpetúen por considerarlos inofensivos e insignificantes³¹ y dadas las excedencias de la tierra. Acción que con el tiempo les trajo serios problemas de invasión, agudizados por la nula planeación y control de estos asentamientos por parte del gobierno del estado. Este constante cambio de uso de suelo, vino acompañado de un sinnúmero de problemas derivados del origen mismo de la propiedad.

No es sino hasta la década de los ochenta que las invasiones del suelo tomaron el carácter de masivas, esto es: gran cantidad de personas buscaron donde asentarse para construir su vivienda. Fenómeno que destaca aspectos para el análisis urbano-arquitectónico, como son: la modificación de que va siendo objeto la mancha urbana con la explosión migración campo ciudad y la inoperancia de los planes de ordenación que debido a la insuficiente vivienda provoca que estos nuevos pobladores no tengan en donde alojarse.

Otro aspecto no menos importante que ha provocado los asentamientos, es la división existente entre los propietarios sobre la titularidad de la tenencia. En la actualidad, la mesa directiva existente fue destituida por violar fragantemente la ley al vender terrenos, su acción ha desencadenado una invasión hormiga casi imposible de detener. Estos asentamientos se han venido dando en la extensión comprendida entre los dos límites físicos marcados por dos grandes avenidas al sur de la capital. Muchos de estos asentamientos son de los descendientes directos de familias originales, sólo que con el paso de los años se han pasado en venta a nuevos tenedores, "Avecindados", los comuneros los llaman así por guardar la característica de no ser miembros directos de ellos, pero sí permitidos, llegando a contar en la actualidad a 4,300 entre ambos, de los cuales 2,300 aproximadamente pertenecen a los legítimos comuneros y el resto, 2000 o quizá muchos más, considerados irregulares.

³¹ Esta comunidad ha sufrido a lo largo de los últimos 50 años, invasiones que en un inicio se consideraron "normales", esto fue asentamientos que en forma aislada y espontánea fueron admitidos por los titulares, dada la demasia y el poco valor del terreno.

2.-Antecedentes

Estos terrenos, dada su privilegiada ubicación, son vistos como la tendencia normal de crecimiento de la mancha urbana como la alternativa de crecimiento natural de la ciudad, la cual actualmente, encuentra sus límites físicos con terrenos de la misma comunidad, y por consiguiente continúa ocurriendo su ocupación ilegal. Si bien siempre han existido asentamientos en esta zona, lo son de sus legítimos propietarios, y sus descendientes que al constituir un nuevo núcleo familiar, construyen sus viviendas en terrenos permitidos por ellos mismos, encontrando así un nuevo dueño y tenedor del beneficio social.

Este proceso de distribución de la tierra en la comunidad, data de antes de la colonia. Los indígenas, poseedores del suelo, marcaban sus linderos e iban otorgando a cada nuevo núcleo familiar el terreno necesario para su desarrollo de vida, era lo prevaleciente. Este modelo se repitió en la época colonial, solamente se refrendaron y marcaron nuevos linderos pero dejando invariablemente, a la población indígena en terrenos de poco valor.³² No se modificó el modelo hasta 1964 cuando un grupo de comuneros que ostentaban la titularidad, presionados por el gobierno del estado, cedió 35.00 hectáreas al magisterio potosino, espacio que actualmente ocupa la colonia Graciano Sanchez. A cambio de prometerles obras de beneficio social³³

Este primer despojo de suelo comunal lo documentan algunos comuneros como el inicio de las acciones de que el gobierno llevará a cabo por "utilidad pública", solo que ésta acción, como las subsecuentes, no han estado debidamente reglamentadas, y han obedecido más a presión social que a ordenamiento urbano.

³² Así se explica, como fue cediendo paulatinamente la comunidad su suelo para trasformarlo de agrícola a urbano, y por el continuo litigio entre sus tenedores y pequeños propietarios, por los terrenos con esta vocación.

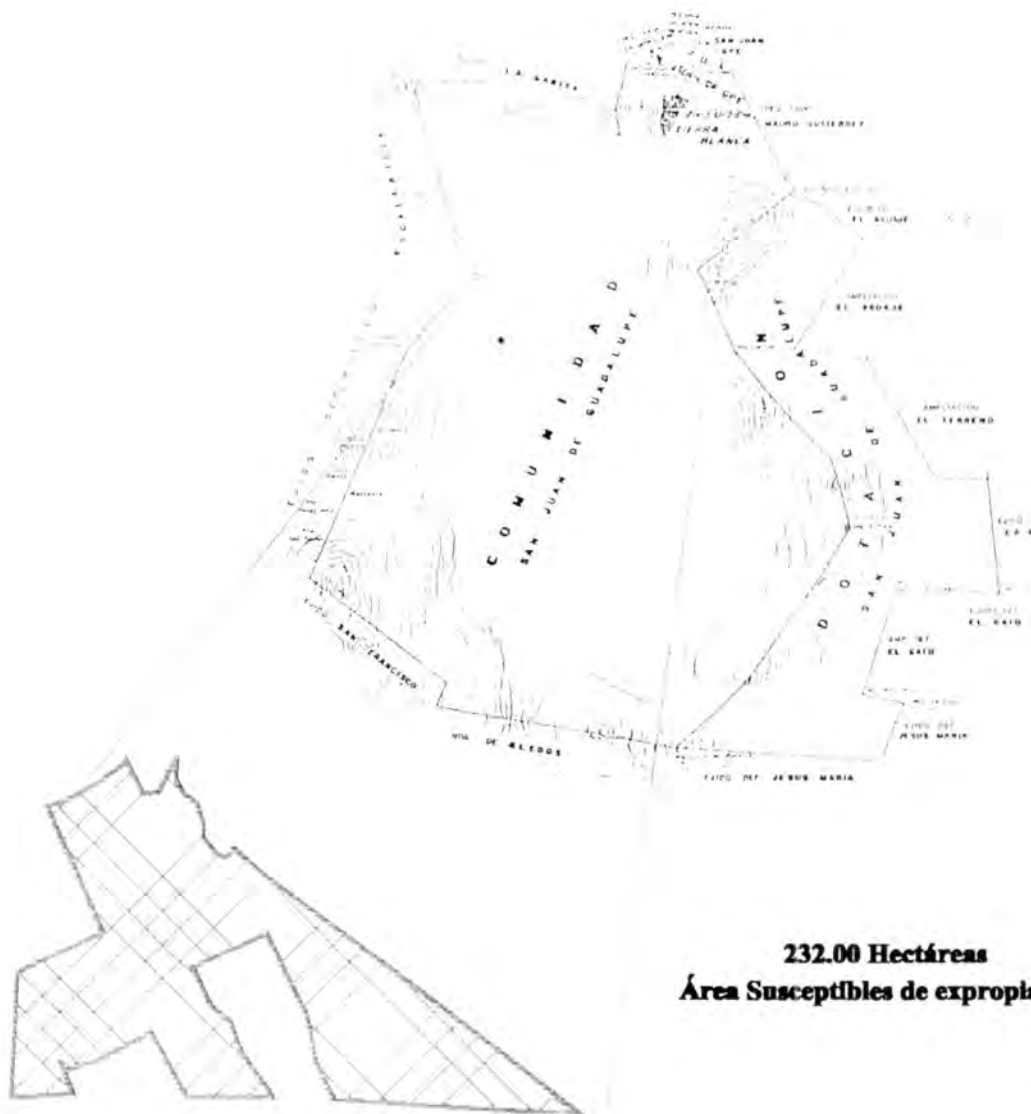
³³ Don Petronilo Jasso Sustaita comunero de 76 años, a la sazón tesorero de la directiva, narra con tristeza como la donación de 35.00 hectáreas se hizo y "nunca llegaron las obras de beneficio" consistentes en la introducción de agua, electricidad y pavimentación de la prolongación de la calle Zamarripa a conectarse a la calle Ignacio Zaragoza en Tierra Blanca.

Dada la extensión de su suelo y la característica de uso comunal, (todos son dueños y nadie con facultades para vender), provoca dificultades para hacer frente a la presión que por naturaleza se da, tanto la de orden social (invasiones) como la de orden político (expropiaciones), sin omitir la de orden económico (especulación de suelo).

La incorporación gradual a la mancha urbana de que ha sido objeto esta comunidad se puede considerar "normal". Tomando el gobierno en cuenta que el crecimiento físico de la ciudad absorbe a la vivienda conformada cerca de su perímetro, la dota de servicios, como la electricidad, el agua, el drenaje; y de esta forma sujetarla al padrón catastral para su control, el cual en la actualidad es incierto, dada la inseguridad de la tenencia.

Actualmente se encuentra detenido el proceso de expropiación de 232.00 hectáreas (plano 3) que la Federación, vía la *Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra* (Corett), inició en el año de 1992. Fue suspendido según argumento esgrimido por el Consejo Asesor de un grupo de comuneros quien reclama que no se han seguido los pasos necesarios para la expropiación. Además de que por otra parte, el precio ofrecido por metro cuadrado es muy bajo. La Corett establece un precio por metro cuadrado de \$ 2.33, ya que determina para fijar este precio el "interés público". De esta manera, se encuentra detenida la incorporación de una gran cantidad de vivienda al padrón catastral que en consecuencia acarrea problemas a los planes de desarrollo decretados para la zona, rebasados éstos planes por la gran cantidad de asentamientos ilegales.

En entrevista con un funcionario federal de la Corett, aseguró que la negación a la expropiación de las 232.00 hectáreas acarrea mayores problemas a la comunidad y que con ese ritmo de asentamientos irregulares a que están sometidos, pierde ésta alrededor de 100.00 hectáreas anuales. Apreciación hecha por la existencia de 4,300 viviendas precarias en su mayoría que se encuentran, ya no solamente en éstas 232.00 hectáreas, también en la franja comprendida entre la avenida Salvador Nava y bulevar Antonio Rocha (plano 4),



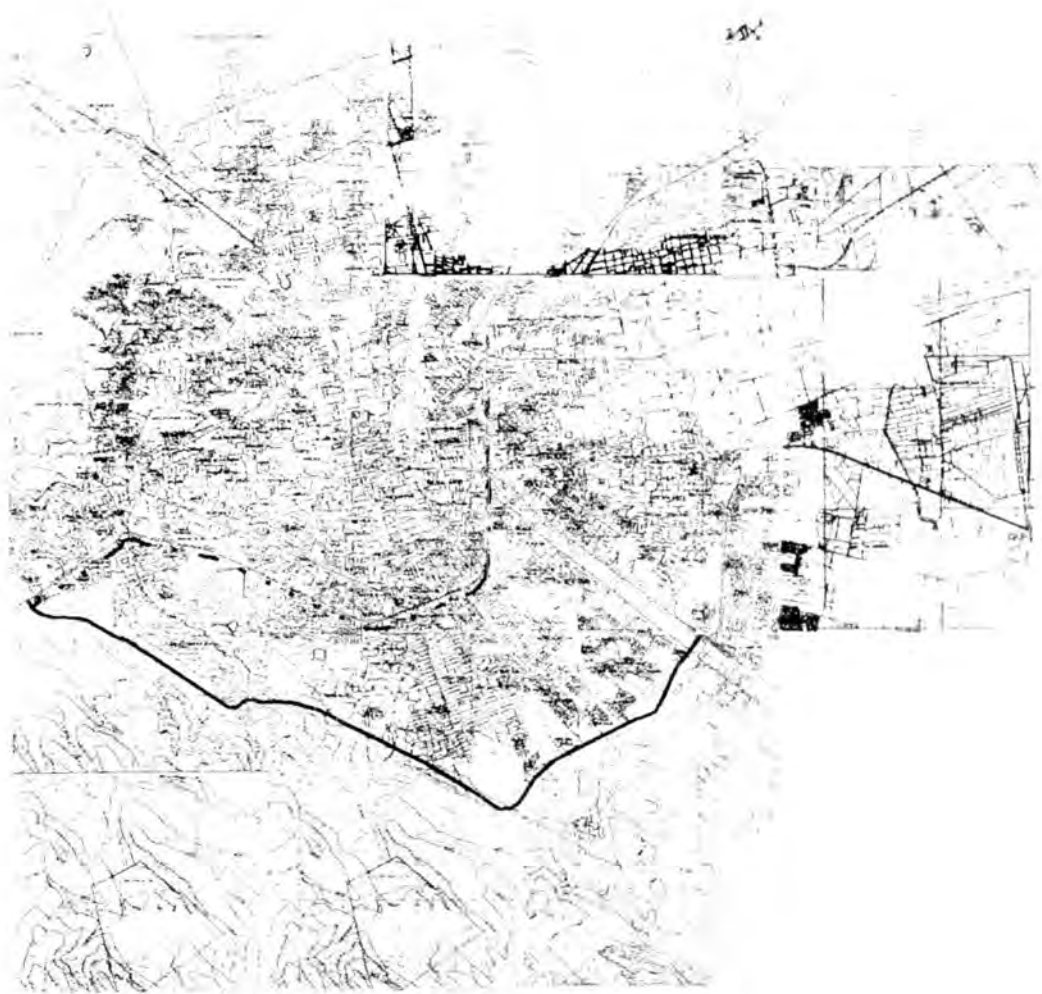
**IMPACTO DEL SUFREDO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE**

SUBTITULO 232.00 Hectáreas expropiables

ESCALA Gráfica

FUENTE Comunidad de San Juan de Guadalupe





— — — — — Av. Salvador Nava

————— Boulevard Antonio Rocha

**IMPACTO DEL SUICIO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO:
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1990**

SUBTÍTULO

Ubicación de Periférico Antonio Rocha y Av. Salvador Nava

ESCALA

Gráfica

FUENTE

1997: Plano Urbano Gobierno del Estado



Norte

Son aproximadamente 500.00 hectáreas de suelo de calidad urbanizable las susceptibles de expropiación. Esta cantidad representa para los propietarios de la comunidad, una dimensión significativa y cuestionan el que haya sido vendida sin su consentimiento y solapados por el gobierno estatal.

Este fenómeno de asentamientos irregulares no sólo es privativo de nuestra ciudad, es frecuente y regular saber cómo en otras zonas del país se asientan en terrenos con distinto uso, desde el agrícola, pasando por el forestal, y son blanco preferido los considerados de reserva ecológica por estar próximos a la mancha urbana.³⁴

Los funcionarios entrevistados en el curso de este trabajo, que tuvieron que ver con la elaboración del Plan de Centro de Población de 1993, justificaron la no incorporación de esta zona, debido a "la ilegalidad en que se encuentran los asentamientos", bajo el argumento de "se encuentran fuera de la ley y no pueden ser regularizados". Argumento bastante endeble, ya que para la proyección de un adecuado crecimiento de la ciudad, no deben dejarse fuera 4,300 viviendas que provocan desequilibrio al plan mismo. En consecuencia, estos problemas no dejarán de existir mientras se imite al avestruz.

En el "Plan Centro de Población de San Luis Potosí", emisión 1993, se estableció que los terrenos al sur de la mancha urbana, fueron considerados para la conservación de la vida silvestre y recarga del acuífero. Nada más ajeno a la realidad, ya que para el año en que se promulgó existían 19,000 pobladores en esa zona que, como se anotó, algunos de ellos cuentan con antepasados de la época colonial. Es difícil precisar cuál es el número exacto de los asentamientos no permitidos en la actualidad, si bien la Corett ha dado cifras aproximadas a los 4,300, la cantidad varía día a día debido a la recurrencia de los

³⁴ En la actualidad el litigio sobre la propiedad continúa. La gran extensión de suelo existente entre estas dos importantes vías de comunicación, que oscila entre las 500.00 hectáreas, es motivo de controversia entre comuneros, pequeños propietarios y el gobierno estatal a quién este último en una acción de compraventa a particulares pretendió enajenar 73.00 de éstas hectáreas, generando con ello un torbellino de conflictos que ensombrece el panorama. En dicha acción de compraventa no figuraron los legítimos propietarios de la comunidad, provocando aún más enfrentamiento entre las partes. Coyuntura que fue aprovechada por nuevos pobladores, quienes se asentaron irregularmente en terrenos aledaños. Estas acciones de "regularización" que el gobierno ha pretendido implementar en la zona alejan de la solución urbana definitiva.

asentamientos. Esto ha generado un verdadero conflicto entre sus propietarios, por una parte, algunos comuneros venden ilegalmente el suelo y otros contundentemente se oponen.

En tal situación de crisis es previsible que los que cuentan con la propiedad del suelo, vean como única posibilidad de ingreso el venderlo, aún a sabiendas de que no es permitido por la ley. Este suelo de la comunidad, que para algunos de ellos resulta excesivo y sin posibilidades de desarrollo, representa una irresistible tentación de negocio para ellos mismos ya que al no contar con el recurso económico para detonarlo e ignorando los mecanismos de incorporación a proyectos de inversión en la zona, además de encontrarse sujetos a las presiones de los inversionistas inmobiliarios y al mercado especulativo del suelo, ven como única posibilidad de sobrevivencia la venta de su suelo, dejando así a los inversionistas el negocio de la reventa con ganancias mucho más redituables que las obtenidas por los originarios propietarios del terreno.

Este mecanismo de venta ilegal ha redituado abundantes beneficios económicos, hasta la actualidad a sus directivos. Estos malinterpretan las facultades que les confiere la asamblea, venden, rentan y reparten una gran cantidad de lotes, los cuales son asignados sin orden y sin una medida regular. Utilizan para ello un singular sistema que involucra a comuneros propietarios en las actividades ilícitas³⁵, solo que al no desbordar los beneficios hacia la comunidad son repudiados y severamente cuestionados por la mayoría de sus representados. Esta acción es lo que ha propiciado el descontrol y la anarquía existente.

Algunos de los propietarios, desvirtuando los beneficios de la propiedad en comunidad, han tolerado las invasiones que fueron ocurriendo a lo largo de estos últimos 50 años. Situación que, al extenderse la mancha urbana fue vista por inversionistas de la construcción como posible reserva territorial, negociando con éstas personas a espaldas de los demás propietarios, lo cual ocasiona un daño mayor a la comunidad.

³⁵ Don J. Santos Quintero, vecino de San Juan de Guadalupe, quien cuenta con una venta en la comunidad, refiere cómo los directivos cuestionados les indican la forma en que han de realizar la operación: "te vamos a dar un terreno que lo vas a dividir, te quedas con una parte, lo demás lo vendes, nosotros te mandamos al cliente y nos das una cantidad después de cerrar el trato". De esta manera los directivos involucran a comuneros en actividades ilícitas, convirtiéndolos en cómplices e imposibilitándolos para reclamarles su mal

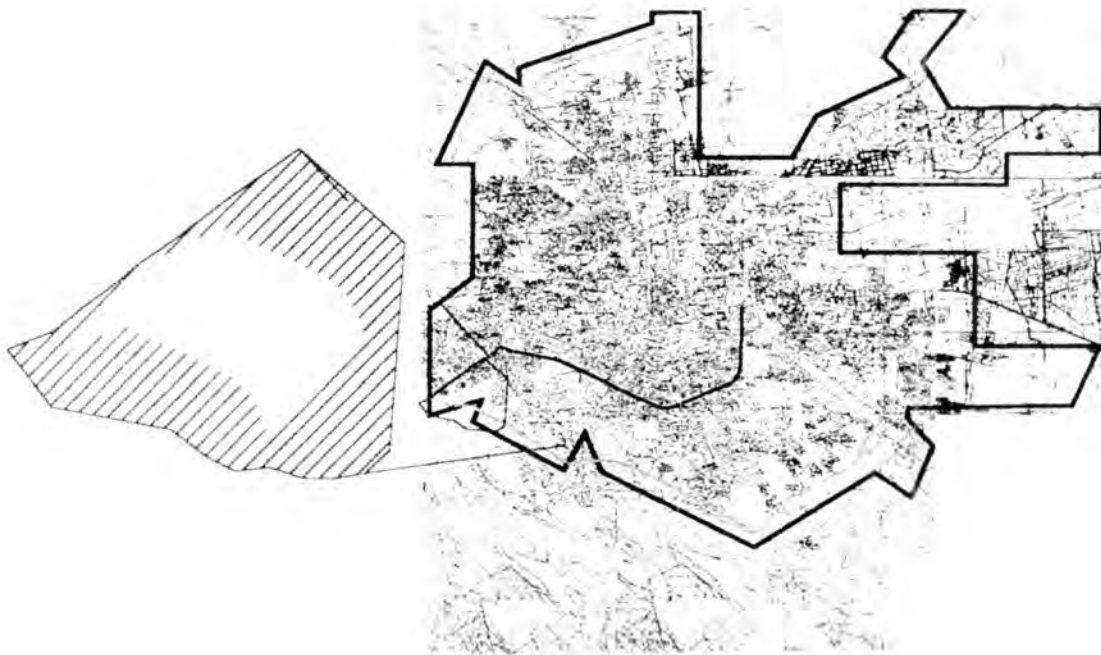
La presión a la cesión de terrenos aledaños a la mancha urbana, también se favoreció por parte del gobierno estatal; como ejemplo tenemos que parte del edificio que albergan las instalaciones de la Secretaría de Educación de Gobierno del Estado (SEGE), antes Secretaría de Educación Pública (SEP), se encuentra construido en terrenos pertenecientes a la comunidad, transgrediendo con ello los límites físicos y legales y agravando aún más la controversia sobre la posesión de la tenencia.

Las luchas internas y las presiones del gobierno e inversionistas de la construcción han hecho que la comunidad pierda, como lo diagnosticó Corett, alrededor de 100.00 hectáreas por año. Su población, metida en el conflicto de la representatividad de su directiva, continúa en la espera de las mejoras materiales mínimas dividiéndose cada vez más.

Las reformas al Artículo 27 de nuestra Constitución, propiciaron la actividad especulativa del suelo ejidal y comunal con ese nuevo enfoque de la participación privada en proyectos de inversión en suelos antes de uso social, impactando negativamente en la comunidad. La ignorancia mostrada por los propietarios comunales sobre la participación en alternativas de desarrollo, de inversión, y de venta, ha ocasionado la intervención del inversionista inmobiliario quien efectúa contratos de compraventa altamente redituables³⁶. Estas actividades dejan a los pobladores y propietarios comunales sumidos en una mayor marginalidad; un ejemplo de esto lo tenemos con el Ejido Garita de Jalisco, (plano 5) cuyos propietarios entraron en litigio con los fraccionadores cuando les incumplieron la promesa de pago, ese contrato de compraventa tuvo planteamientos dudosos. Al sentirse engañados por los compradores, los ejidatarios buscaron por la vía legal el pago justo a su terreno bajo el argumento de que había sido comprado a un precio muy por debajo del que se comercializó el metro cuadrado, una diferencia de 625% entre la compra y la venta de

proceder, el incumplimiento del pago, acarrea la repulsión del comunero y su familia. Convirtiendo a la comunidad en una verdadera torre de babel.

³⁶ El gobierno estatal, contraviniendo sus decretos compró a inversionistas privados los grandes predios: "La Ladrillera" y "Casa blanca", cuya extensión es de 73.00 hectáreas aproximadamente, ahora sus moradores disputan la titularidad de la tenencia, no a la directiva de la comunidad, sino al mismo gobierno. Éste como comprador paga a \$100.00 el metro cuadrado, cuando la Corett, fijó en la misma zona, "por utilidad pública" a \$ 2.33 el metro cuadrado y catastro estatal establece un precio de \$ 20.00 para los terrenos en breña, anexos a la mancha urbana.



Extensión 2 300.00 Hectáreas

IMPACTO DEL SURTO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO:
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1990

SUBTÍTULO

ESCALA

Gráfica

FUENTE 1997: Plano Urbano, Gobierno del Estado



Norte

terreno ya fraccionado. El dato significativo sobre la compraventa de los terrenos del Ejido Garita de Jalisco, no es tanto la diferencia sustantiva entre la compra de terreno en breña y la venta de terreno ya fraccionado sino, las condiciones propuestas.³⁷

Este tipo de tratos reflejan la realidad del mercado inmobiliario. Es frecuente conocer transacciones de este tipo en las cuales el dueño del terreno por no contar con el recurso económico de inversión para explotarlo, opta por la medida más desventajosa para él: vender a como le compran. A esto se suma la incapacidad de los planeadores urbanos para evitar la especulación inmobiliaria quienes dejan a un simulado vaivén de mercado la oferta y la demanda del suelo urbano.

3.- Cambio de uso de suelo

En la CSJG, las acciones del gobierno del estado para la regularización de los terrenos invadidos y su incorporación a la mancha urbana, están orientados más a la negociación que a la represión del desalojo violento ya que por la característica del uso su suelo, aquel se siente impedido para ejercer dicha acción. Aún y cuando en reiteradas ocasiones le ha sido solicitada por un grupo de propietarios su intervención para frenar la invasión de que están siendo objeto.

Esta actitud, sin embargo, no es la misma para otros casos similares de la ciudad. El gobierno del estado resuelve según su criterio si desaloja el predio, frena la invasión, o establece una negociación a cambio de pie de casa. Esto depende de la titularidad o no de la tenencia y de los efectos sociales que provoque en su momento, por ejemplo, en el caso del predio la Pedrera (plano 6), de origen privado, se intervino para el desalojo bajo

³⁷ El mecanismo seguido por el inversionista privado pretendiendo mostrar una gran habilidad para los tratos ofreció pagos en parcialidades según se fuese efectuando la venta de lotes del fraccionamiento por construir o en su lugar, si lo aceptase el ejidatario, pagando con becas para sus hijos en el Tecnológico de Monterrey. Narración hecha por el Sr. Abel Bravo Martínez ex ejidatario de la Garita de Jalisco.



**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO:
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTITULO

ESCALA **Gráfica**

FUENTE **1997: Plano Urbano Gobierno del Estado**



Norte

acuerdo de reubicación para los asentados y el gobierno determinó la necesidad de desalojo para evitar perjuicio a terceros involucrados.

Cuando los interesados no pueden hacer frente a las invasiones de que son objeto, recurren al gobierno estatal para solicitarle frene los asentamientos irregulares. Paradójicamente esta acción de asentamientos le representa a éste válvula de escape, con esto resuelve de tajo dos problemas de carácter social: el primero, derivado de su incapacidad para dotar de vivienda a la población demandante y el segundo, poder mantener, el tiempo que sea necesario la amenaza de desalojo sobre los asentados, quienes saben de sus acciones ilegales, para utilizarlos con fines ajenos a la planeación y al adecuado desarrollo de la zona. Es así como el gobierno se ha vuelto espectador de los sucesos derivados por un conflicto sobre la titularidad de la mesa directiva en la CSJG.³⁸

Para que este suelo pueda ser incorporado a la mancha urbana, es necesario previamente que el gobierno estatal asuma su responsabilidad de planificador y proponga a la comunidad la realización de la expropiación justa y equitativa en donde ambas partes se beneficien, siguiendo los requerimientos previstos en la ley, para así llevar a cabo el cambio de uso de suelo y proceder a la reglamentación tributaria. Adviértase que el proceso se revierte cuando las presiones económicas y sociales a las que está sujeto el terreno no encuentran salida en una planeación previamente concebida como lo es en el caso de la CSJG.

Este cambio de uso de suelo no debe estar sujeto a la demanda de servicios, sino después de una justa expropiación, debe permitirse el gobierno del estado considerarlo dentro de la reserva territorial en donde los planes de crecimiento y desarrollo puedan estructurarse adecuadamente.

³⁸El 12 de abril y el 4 de junio de 1997, respectivamente, el periódico "Pulso de San Luis Potosí" informó sobre las peticiones de grupos de propietarios solicitando la intervención del gobierno estatal para evitar el caos que les genera el asentamiento irregular y reclamar seguridad por amenazas de muerte de que han sido objeto al no prestarse a la venta ilegal.

El problema que presenta en la actualidad la expropiación de las 232 00 hectáreas en la CSJG se funda en el desacuerdo de las partes sobre el precio por metro cuadrado de terreno. El Gobierno Federal con el argumento de "utilidad pública" determinó precios muy por debajo a los del mercado inmobiliario, cotizó a \$ 2.33 cuando el gobierno estatal compró en la misma zona a \$ 100.00 metro cuadrado. Los dueños del terreno por su parte exigen en cambio precios justos adecuados a la economía actual, además no piden dinero en efectivo para el pago, solamente solicitan la infraestructura necesaria, para su propio desarrollo como talleres para trabajar la cantera y aulas de enseñanza para su capacitación (casa de barrio), con el único fin de poder generar los empleos que les permita mejorar la calidad de vida de su población.

Las expropiaciones que se han sucedido a lo largo y ancho del país han sido resueltas de manera distinta, según el acuerdo al que llegan las partes involucradas. En el caso de la CSJG se ha presentado el problema del divisionismo de sus propietarios, y la especulación generada por las reformas de 1992 al Artículo 27 Constitucional tomadas desventajosamente por deshonestos inversionistas del ramo.

El perímetro de las 232,00 hectáreas susceptibles de ser incorporadas a la mancha urbana se encuentra comprendido entre la avenida Salvador Nava y el bulevar Antonio Rocha. Ambas son vías de comunicación primaria localizadas al sur de la capital, (plano 7). Su ubicación privilegiada resulta del paso de ésta última arteria que aumentó la plusvalía del terreno y propició la especulación del suelo. El conflicto mercantil se suscitó entre grandes inversionistas inmobiliarios que pretendieron pagar precios inferiores a los del mercado. Efectuaron compras indebidas o sea fuera de la ley, a miembros de la comunidad ostentados como "legítimas autoridades". Estas pseudo autoridades no representan a la totalidad de los propietarios he indebidamente venden los terrenos violando la ley. Estas actitudes han provocado una escalada de asentamientos irregulares que nadie ha podido detener.³⁹

³⁹ En Chihuahua se creó el *Instituto de Vivienda del Estado* (IVIECH) en un esfuerzo de construir acciones de vivienda popular para satisfacer las necesidades de grupos de personas de bajos ingresos. "Chihuahua 2000" es el "esfuerzo social y gubernamental" que planea reservas territoriales previamente adquiridas por el gobierno del estado con el objetivo primordial de "sentar un precedente en el desarrollo urbano de las

3.1.- Cambios derivados del proceso urbano arquitectónico

Aún y cuando el interés de no perder de vista el enfoque urbano arquitectónico, es importante partir de un análisis cuando la legalidad de la tenencia está en juego porque desencadena conflictos sociales y políticos que provocan retroceso a los planes de crecimiento. El gobierno estatal al no tener respuesta rápida a este complejo problema, opta por la salida más sencilla: no intervenir, dejando el conflicto como una válvula de escape. Tolerancia los asentamientos sin preocuparse de dotarlos de servicios. De esta forma evita la presión ejercida por la población que le demanda equipamiento para su normal desarrollo de vida. En la realidad esta acción aumenta la complejidad del fenómeno y dificulta cualquier posibilidad de planeación.

Es necesario un replanteamiento general de la zona a partir de parámetros reales, situando en su verdadera dimensión los problemas del terreno de la CSJG. Hay que destacar la importancia de la preservación ecológica de la zona, la cual debe ser considerada como recarga del acuífero, para rescatar por medio de grandes extensiones de áreas verdes, y uso de materiales aptos, como el adoquín, para la filtración del agua hacia el subsuelo, manejar adecuadamente los desechos residuales y pluviales por separado. Al enmarcarlo dentro del Plan de Desarrollo, hay que destacar el uso racional de la ecología tan urgente en la actualidad y propiciar un adecuado crecimiento de la zona sur de la ciudad.

Si bien, el análisis de la complejidad del fenómeno parece llevar a terrenos fuera del interés primordial de la perspectiva urbano arquitectónica. Se hace necesario comprender este problema en sus dimensiones política y especulativa para poder comprenderlo en su verdadera y completa dimensión ya que al buscar las causas se identifican las soluciones que permiten planteamientos objetivos. Problema que los urbanistas eluden para no enfrentarlo, proyectando en el papel solamente algo fuera de la realidad.

ciudades de su estado con rápido crecimiento" (pág 117). Con esta planeación evitan acciones de asentamientos humanos irregulares. El gobierno del estado al adquirir terrenos ordena el desarrollo y la reserva territorial y brinda acomodo a los invasores de predios. Deja así al descubierto los intereses de grupos de presión que solo pretenden sacar ventaja de la necesidad de la población por un espacio en donde vivir. Este terreno cuenta con la infraestructura básica que permite al usuario la tranquilidad y la seguridad en la tenencia de la vivienda y le da certidumbre para su mejoramiento de vida.



Extensión Aprox. 500 Ehas.

IMPACTO DEL SISTEMA DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1984-1994

SUBTITULO **Zona de asentamientos irregulares**

ESCALA **Gráfica**

FUENTE **Trabajo de campo**



Norte

Las alternativas existen, es importante nombrarlas. Estas deben encontrarse en un marco que regule y satisfaga, primordialmente, la necesidad de vivienda y el uso adecuado del suelo, evitando irritaciones y diferencias que ocultan la realidad.

Resulta acotado y errado hacer un juicio sin analizar el contexto económico, político y cultural que vive nuestra sociedad, de ahí la importancia de comprender en este sentido a la CSJG. Las crisis económicas nacionales de las dos últimas décadas, han provocado que el ingreso percapita de la población disminuya, que los niveles de bienestar de la población se deterioren, han hecho que ésta encuentre alternativas para paliarla. El reflejo de ello lo presenta la gruesa franja poblacional en cuestión, la cual se encuentra impedida para la obtención de créditos para vivienda por no contar con el ingreso requerido para la adquisición.

No es extraño que la necesidad generada por la mala economía y la especulación urbana, de vivienda, los terrenos de la CSJG hayan sido vendidos ilegalmente por parte de algunos propietarios. Así han propiciado que los compradores se adjudiquen grandes extensiones de suelo a precios muy por debajo de la cotización del mercado inmobiliario. Existen dentro de la comunidad terrenos de hasta de una hectárea (100 x 100 metros) cuya propiedad es adjudica a personajes reconocidos dentro del comercio y la política de San Luis Potosí. Estos terrenos están delimitados, y disimulados con arbustos para así ejercer el derecho de la propiedad en su momento, cuando la permanencia de su posesión ya no pueda ser cuestionada.

Estas acciones de traslado de dominio son amparadas con títulos de propiedad avalados por una mesa directiva ilegal de la CSJG que se autofaculta para vender. Existen algunos casos en los cuales el propietario simula la posesión del terreno cuando en realidad ya vendió. El costo que ha cotizado un lote de 10 m x 25 m ha sido de \$ 200.00 (doscientos pesos).⁴⁰

La dotación de servicios para estos lotes irregulares se sujeta a la presión ejercida por la población hacia el gobierno estatal. En la medida en que la presión social incrementa, se

⁴⁰ Don Benjamin de la Rosa, vecino de Tierra Blanca narra que, anexo a su terreno, don Eusebio Jasso fraccionó su "pedazo" y loteó, vendió 5 porciones en \$ 200.00 cada uno.

provee de la infraestructura mínima necesaria. Regularmente se obtiene primero el tendido de energía eléctrica e hidráulica, el drenaje y demás servicios quedan para después. Si el grupo de presión es dinámico, y continúan las exigencias obtiene del gobierno más y mejores servicios, quedando con el compromiso de realizar tareas proselitistas como el apoyo político partidista a favor del benefactor.

Este tipo de acciones ha provocado que planes y estrategias de desarrollo sean elaborados y modificados en la marcha, para incorporar a la nueva masa poblacional que demanda estos servicios. El gobierno se contradice en sus propias acciones: dota de servicios después del asentamiento y sin la planeación de la reserva territorial. Requiere elaborar un análisis de los terrenos definidos como "reserva territorial", con los que actualmente cuanta el Estado para poder predecir si los nuevos asentamientos afectarán o no el orden del crecimiento de la mancha urbana y encausarlos positivamente y antes de provocar un impacto negativo en todos los órdenes: político, económico, social, etc.

El gobierno estatal, al ejercer el control de la reserva territorial, modera el crecimiento urbano; deja fuera del mercado inmobiliario los terrenos con usos que previamente califica; define el carácter de la zona: residencial, social y/o de reserva; evita el encarecimiento de las zonas sacándolos de la especulación y posibilita también la intervención directa de la población.

Por las dificultades que atraviesa la población para la auto construcción de su vivienda, sobre todo la población de recurso precario como la CSJG la actividad constructora es pretendida por inversionistas inmobiliarios con desventajas para los pobladores. El caso de los fraccionamientos "Primavera" y "Las Flores" ubicados dentro de la CSJG, en cuanto a que convirtió a sus moradores en beneficiarios directos de las políticas gubernamentales pero dicha población cargará con los errores tanto de la calidad de la construcción como los legales que no fueron resueltos antes de fraccionar.⁴¹

⁴¹ Estas dos fraccionamientos ubicados dentro de la comunidad, fueron construidas con financiamiento bancario, que al pretender recuperar éstos sus créditos, se enfrentaron a la negativa de los usuarios quienes argumentaron inseguridad en la tenencia.

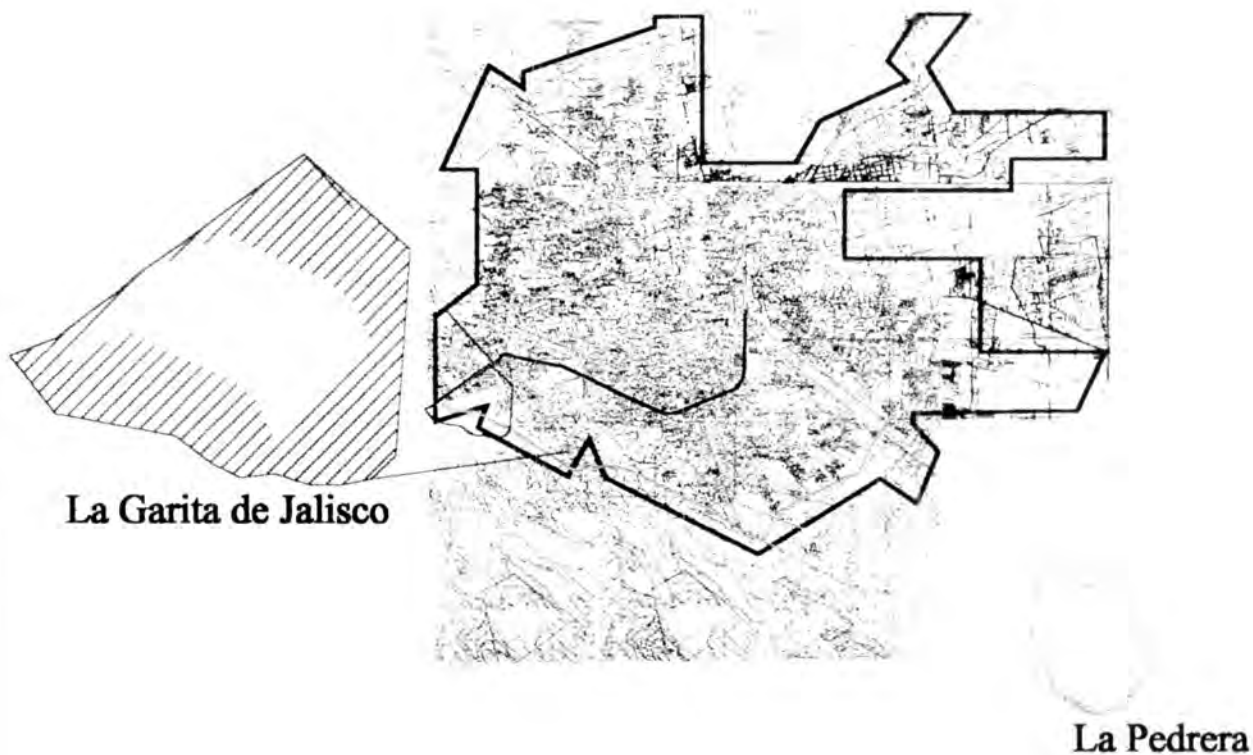
La actividad constructiva concentrada en pocas manos facilita la creación de grandes fraccionamientos y conjuntos habitacionales de lujo, por ejemplo. Villa Antigua, fraccionada en terrenos pertenecientes a la Garita de Jalisco, (plano 8). Estos proyectos que no resuelven el problema habitacional para la ciudad pero son bien aceptados y reconocidos, deja fuera a gran cantidad de población de bajo ingreso que reclama vivienda. La canalización de recursos, vía las instituciones de crédito, favorecen a la población que garantiza el pago; los que se ubican por debajo de los límites no pueden acceder al crédito. Aún y cuando esta disposición favorece a los altos estratos económicos, éstos afectados por la crisis económica nacional cuando “el error de diciembre de 1994”, tuvieron que reestructurar sus créditos hasta por treinta años, tiempo incosteable también para los bancos dueños de los créditos.

Las construcciones en terrenos comunales, se realizan en forma individual, en asentamientos aislados y se construyen sin orden las viviendas. Generalmente son de material poco durable, en la medida en que el asentado tiene la seguridad de no ser desalojado construye con materiales duraderos como concreto y tabique. Los otros asentamientos irregulares en la capital Potosina que conllevan el interés de estudio son: La Pedrera y la Garita de Jalisco. (plano 9)

Estos asentamientos irregulares, incluyendo la CSJG han sido analizados con una perspectiva urbano arquitectónica para buscar determinar las repercusiones que tienen en los planes de desarrollo urbano decretados por el gobierno estatal. Se ha estudiado su complejidad derivada de sus características físicas, sociales, políticas y económicas de cada uno de ellos, se han analizado las semejanzas entre sí y acerca de cómo se ha resuelto su incorporación. Las razones resultantes han conducido esta tarea al establecimiento de mecanismos de solución adecuados al fenómeno.

El asentamiento más significativo lo representa la CSJG por las repercusiones sociales originadas. Es importante la interpretación urbano arquitectónica de este predio para analizar los motivos por los que se omitió del Plan de Centro de Población de 1993, dejando a otros árbitros esta porción. Es importante saber cómo es percibida esta

problemática por los planificadores urbanos y por los funcionarios involucrados en relación a poder obtener una interpretación real para incorporarla al desarrollo organizado de la ciudad y evitar su recurrencia.



IMPACTO DEL SUPLENTE DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO - EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE A LA UPA

SUBTITULO

ESCALA **Gráfica**

FUENTE **Trabajo de campo**



4.- Asentamientos humanos irregulares e incorporación de suelo de uso comunal. Causas y efectos provocados

4.1.- Problemática

En este apartado se plantean los propósitos y resultados de las técnicas de investigación aplicadas en el estudio de Asentamientos Humanos Irregulares y con estos datos es posible identificar las causas y los efectos del fenómeno sobre el asentamiento irregular en la CSJG, con las variantes provocadas por otros factores como la indiferencia proyectada por el gobierno del estado que, el no afrontar este problema, niega su realidad, o hechos que se han generado artificialmente, provocando caos y especulación de suelo.⁴²

Las preguntas que se aplicaron a los funcionarios y a los pobladores de la comunidad tuvieron relación con las características del entrevistado. Se elaboraron dos cuestionarios, uno para cada grupo, con el fin de conocer la opinión sobre los asentamientos irregulares. Por un lado, cómo lo viven quienes están involucrados viviendo el problema y por el otro, cómo lo enfrentan y resuelven quienes tienen la obligación de hacerlo. El saber directamente esta información ha permitido interpretar el problema existente en la zona y comprender el cause social que le ha dado cada uno de estos actores.

El cuestionario de 12 preguntas aplicado a funcionarios, investigadores e inversionistas privados, pretende conocer su opinión del porque de la existencia de fenómeno y como lo perciben desde la perspectiva institucional y privada. Las 27 preguntas de que consta el cuestionario aplicado a los pobladores de la CSJG permiten interpretar la causa que motiva tal acción.

Cabe destacar que de los entrevistados, un diputado de la H. Cámara de Diputados de San Luis Potosí afirma que los asentamientos irregulares son normales pero injustificados. Sin embargo afirmó también que no estaba enterado del caso de la CSJG en particular "es que

⁴² La metodología aparece en el anexo 1, y los resultados de las encuestas a la población asentada en el anexo 2.

no soy de aquí y no conozco la zona". Caso contrario al conocimiento del delegado de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra "Corett" quién con una visión clara del problema respondió: "la situación que se vive en la CSJG tiene efectos negativos para el crecimiento de la ciudad, ya que la irregularidad del asentamiento, que afecta en aproximadamente 100.00 de sus hectáreas por año, se puede y debe detener para propiciar un adecuado crecimiento.

Las preguntas dan cuenta del grado de conciencia de quienes viven el problema. Saber como lo perciben, es también importante para entender cómo es imperante la necesidad de espacio y de vivienda. Así se constata cómo en muchos casos los asentamientos irregulares han obedecido a prácticas de presión política más que a una verdadera necesidad de suelo.

El comprender el porqué de los asentamientos, ha permitido el diagnóstico de sus causas para establecer una solución. Evitar caer en tratos inequitativos es prioritario para la perspectiva de este proyecto de solución, entre inversionistas privados y comuneros, la experiencia del ejido "Garita de Jalisco", es un ejemplo claro de este error.⁴³

Sobre el aspecto urbano arquitectónico, las opiniones de los profesionistas en planeación fueron en el sentido de admitir la necesidad de contar con terreno de reserva territorial para regular el crecimiento de la mancha urbana. Fue patente en sus respuestas la preocupación de la mayoría, acerca del rumbo que ha tomado esta problemática. Por otra parte, también fue evidente la desinformación de algunos funcionarios sobre las necesidades de la población de espacios dónde vivir, y desconocen también las ineficaces e insuficientes soluciones que el gobierno estatal ha vendido dando a este fenómeno desvirtuado por intereses económicos personales.

⁴³ El ejemplo de la Garita de Jalisco, permite visualizar la complejidad de los tratos entre partes de por sí antagonistas. Si bien, existen ejemplos de participación bipartita, o tripartita involucrando a los gobiernos, éstos han sido extraños y complicados. Se ha probado que la inoperancia de las acciones entre inversionistas privados y ejidatarios se debe a la diferencia de percepción de la misma necesidad.

4.2.- Análisis de la información de campo

El resultado de las encuestas a la población asentada en la CSJG arrojaron datos importantes: a) la cifra de 19,000 pobladores que obtuvo el 1990 el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) quedó rebasada, habida cuenta de la continuidad de los asentamientos en los últimos diez años que han tenido lugar en la zona. b) se conoció la procedencia de la población asentada, su estrato económico, educativo y cultural. (anexo 1)

Estos datos han permitido visualizar en forma integral los problemas a los que se enfrenta esta comunidad: unos, derivados de la necesidad real de un espacio en donde vivir, y otros del producto de una errónea interpretación del fenómeno. La población entre mujeres, hombres, niños y ancianos, habitan en 4,300 viviendas de variada calidad. Algunos de ellos provienen de otros estados; estos perciben las acciones de los asentamientos irregulares como única alternativa de conseguir ese espacio.

Con la experiencia del trabajo de campo de este estudio se comprobó la subjetivación de las causas sobre el asentamiento irregular en esta zona, promovidas artificialmente, ya que si bien están sujetos a una fuerte presión económica y social, son estimuladas por un grupo de personas de origen no comunero, quienes ignorantes de la ley y su interpretación han tratado de dirigir la comunidad vulnerando su estado primitivo y distorsionando sus antecedentes heredados y han propiciado la división entre ellos. Durante las dos últimas décadas, la CSJG ha sido víctima de conflictos intergrupales provocados por múltiples factores entre ellos la inadecuada planeación, los movimientos sociales y especulativos factores que han impactado negativamente a la ciudad y su conjunto.

La particularidad del presente trabajo, al buscar el contacto directo con la gente para conocer sus carencias y potencialidades fue la de buscar alternativas de solución. Con la visión de encontrar con esta intervención una dinámica participación de ellos en los esquemas de inversión. Se comprobó que una gruesa capa de la población comunal está dispuesta y a la expectativa sobre estos aspectos

4.2.1.- Perfil sociodemográfico

La Comunidad de San Juan de Guadalupe, tiene una población aproximada de 19,550 personas,⁴⁴ establecidas en grupos familiares asentados que habitan en 3,726 viviendas. (anexo 4, tabla 1) Las características constructivas y las variadas técnicas, las caracterizan como viviendas marginales. Algunas han sido construidas de material de concreto y ladrillo de dos y tres niveles, con todos los servicios; la mayoría están edificadas en forma precaria, con techos de lámina galvanizada y muros de madera y cartón. (anexo 4, tabla 2)

Los datos de la encuesta en relación al perfil socio demográfico informan que se trata de familias constituidas, en su mayoría, por el padre, la madre y los hijos dependientes, que al llegar a la mayoría de edad se casan y forman un nuevo núcleo familiar. El ingreso familiar está determinado por el trabajo del padre, generalmente empleado de la construcción, un grupo mínimo dependen de la extracción de la cantera y la agricultura rudimentaria. (anexo 4, tabla 5)

Setenta y ocho personas de la CSJG están registradas en el padrón de usuarios del distrito de desarrollo rural No. 126, y riegan 70.00 hectáreas⁴⁵ (anexo 3). Cabe destacar que estos datos de tierra regada no corresponden a las cifras de la Secretaría, ya que se comprueba una extensión menor de riego. La presa de La Cañada del Lobo, ubicada en la CSJG tiene una captación de un millón de metros cúbicos, cantidad insuficiente para el riego adecuado y oportuno de las 70.00 hectáreas, ya que no cuenta con un adecuado sistema de riego por lo que se pierde un elevado porcentaje de agua. Esta presa fue expropiada por la Federación,⁴⁶ fue construida originalmente para dotar de agua al parque Tangamanga I. Acciones que finalmente no se concretaron por el desacuerdo de los propietarios de la comunidad, bajo el argumento de que en nada beneficia a la zona el manejo de esta agua. En la actualidad, el dinero producto de la expropiación no ha sido utilizado, este se

⁴⁴ INEGI.- Sistema para la consulta de información censal. S.L.P.(censo de 1990)

⁴⁵ SARH.- Delegación en San Luis Potosí, distrito de desarrollo rural No. 126, Padrón de usuarios.

⁴⁶ En el año 1987, en la administración del Gobernador Carlos Jonguitud Barrios, CONAGUA. (Comisión Nacional del Agua), se encargó del trámite de expropiación de 35.00 hectáreas de la comunidad para la construcción de la presa, depositando el importe en el Fondo de Indemnización Federal, cantidad que a la fecha no ha sido utilizada.

encuentra depositado en un Fideicomiso. Los comuneros de San Juan de Guadalupe están imposibilitados para ejercer la potestad del monto porque, en su momento, al contar con una representatividad legal y por ignorancia de su directiva no impugnaron el manejo del este Fideicomiso. Cabe destacar que en esta ocasión la ignorancia de la comunidad salvó de la rapiña el monto de la expropiación.

La expropiación, que por “un interés público” llevó a cabo el Gobierno Federal, provocó fricciones entre la población comunal. Por un lado la representatividad empezó a ser cuestionada al permitir éstos convenios a espaldas de la mayoría, y por la inseguridad que la población guarda sobre el pago de esta indemnización. Las experiencias negativas, como la referida de la colonia Graciano Sánchez, les causa inseguridad.

Otra inconformidad lo representa la explotación de la cantera, cuyos propietarios en reiteradas ocasiones han denunciado el saqueo por parte de personas no comuneras que además de no brindar algún beneficio para la comunidad actúan ilegalmente.

El ingreso familiar en la CSJG varía entre los \$ 500.00 y \$ 1,000.00 semanales percibidos por el jefe de familia, se considera a la población de estrato medio bajo. (anexo 4. tabla 5) La escolaridad también se mantiene por debajo de los estándares de la ciudad, siendo la educación uno de los motivos por los cuales no hacen frente legal y no resuelven lo económico. (anexo 4, tabla 1) El promedio de habitantes por vivienda es de 5.13 miembros, (anexo 4, tabla 2) la responsabilidad de manutención en algunos casos la comparte el padre con otros miembros de la familia; hijos y hermanos principalmente. La mujer se dedica principalmente al cuidado de la casa y los hijos; prevalece organización familiar en donde el hombre (51 %) ayudado por los hijos (37 %) se encargan de proporcionar el recurso para el sostenimiento del grupo familiar. (anexo 4, tabla 5)

Para esta población los esquemas de desarrollo, no figuran en sus prioridades; la precariedad con la que viven no les permite visualizar acciones que pudieran implementar sobre proyectos productivos. No solamente carecen de visión para proyectos con fines

sustentables, adolecen de un sentido de trabajo de carácter colectivo y de beneficio mayoritario.

En otro aspecto, de las encuestas se detectó al efecto negativo en la CSJG de la inadecuada intervención gubernamental. Los esquemas de desarrollo que se han pretendido implementar en la zona, son dudosos para la población, ya que no han sido legitimados por la mayoría. La impugnación de obras se ha dado en forma inmediata, por ser consideradas como una intromisión. En esta forma los pobladores optan por otras alternativas de sobrevivencia, resultando con ello el freno para la conformación y consolidación del crecimiento de la mancha urbana. (anexo 4, tabla 6)

Pero, este mecanismo de impugnación a las obras en la CSJG no es circunstancial ni fortuito, proviene de las experiencias negativas anteriores, y actuales, ya que el mismo gobierno bajo pretexto de un adecuado crecimiento de la ciudad, ha elaborado y desechado planes y proyectos que en nada benefician a los pobladores comuneros, como el instrumentado, en dos ocasiones, en la Cañada del Lobo por ejemplo.

Si bien se comprende la imposibilidad del Estado para intervenir en la dosificación de servicios, no se justifica, ya que la importancia que representa para la ciudad en su conjunto esta zona -dada su ubicación- es prioritaria.

4.2.2.- Factores sociopolíticos

Desafortunadamente en los países llamados del tercer mundo, como el nuestro, el adecuado desarrollo urbano es una utopía. La población con grandes carencias económicas genera un problema social porque demanda justamente espacio urbano para vivir. En los países en donde el ingreso salarial de la población es bajo, no les permite acceder a espacios en donde satisfagan sus necesidades primordiales.

Resulta en estas circunstancias, que cuando se implementan mecanismos de dosificación y control de suelo, apto para la vivienda, estos quedan sujetos a factores externos que modifican la esencia para la que fueron primariamente concebidos en las soluciones. Se ha mencionado la problemática económica especulativa, por ejemplo.

Es frecuente ver que el surgimiento de un asentamiento irregular conlleva además del problema urbano sobre la adecuada dosificación de servicios, los problemas de orden social que siguieron con los movimientos de la población cuando protesta, manifiestos en marchas, mítines o acciones encaminadas a llamar la atención de la sociedad para evidenciar una clara demanda del espacio a que tienen derecho.

Un ejemplo de este tipo de acciones fueron los de la lucha por el predio "La Pedrera" ya mencionado. Este caso puso en evidencia que la organización y planeación del asentamiento irregular, deja altos dividendos para quienes lo promueven y llevan a cabo. Del control para un asentamiento irregular "bien organizado" sacan provecho, no sólo quienes ejecutan la acción, sino también líderes y grupos políticos.

Lo relacionado a la representatividad de la CSJG es otro importante problema que se detectó en las encuestas. En la actualidad no se cuenta con mesa directiva porque, argumentan los comuneros, que la anterior incurrió en graves faltas que perjudicaron irreversiblemente a la comunidad. Desde mediados de la década de los 80's se vive un añejo problema intergrupal, en el cual grupos antagonistas intercambian acusaciones, y piden el encarcelamiento de vendedores ilegales y fraudulentos.

A la anterior mesa directiva se le identifica en la CSJG como "los juanes perreros" nombre con el que socialmente son conocidos ya que uno de ellos dedicaba a la crianza y venta de perros. Esta gente sido en varias ocasiones encarcela por los excesos cometidos en perjuicio de la CSJG y pesa sobre ellos sendas demandas.

Este desvirtuar de la acción conferida a una directiva, tiene antecedentes de tipo social y cultural, es comprensible, pero no justificable, que este tipo de personas, como las que

conforman estas direcciones, que han carecido de una educación propicia, cuando se convierten en administradores de grandes cantidades de terreno y dinero, sean inducidos por la codicia y la trampa. En nuestra cultura los aspectos de orden y desarrollo sustentable son privativos de estratos sociales altos.

En la mayoría de las ciudades del país priva la anarquía y el desinterés por solucionar el fenómeno de los asentamientos irregulares, en nuestra capital, en donde existen lineamientos y restricciones para la construcción por ordenes gubernamentales, existe una gran cantidad de asentamientos convertidos actualmente en "fraccionamientos" que la instancia administrativa del gobierno municipal se niega a reconocer, por carecer de la infraestructura elemental adecuada para un buen funcionamiento.

Pasa igual con los asentamientos irregulares que la sociedad acepta como un "mal necesario". Tal es el caso de esta CSJG en donde a pesar de ser un asentamiento múltiple, es permitido y aceptado por la sociedad, los gobiernos estatales y municipales y los encargados de la planeación.

4.2.3.- Características de vivienda y servicios

De la población comunal constituida por 19,550 habitantes, 10,326 son adultos y 9,224 menores de edad, todos considerados marginales. De estos 13,800 saben leer y escribir. Habitan en 3,726 viviendas (INEGI 1990), (anexo 4, tabla 1)

Las encuestas constataron el dato estadístico sobre el bajo nivel escolar de la CSJG. Una mayoría (70 58%) no ha terminado la primaria, muy pocos cuentan con estudios de secundaria y profesional (7%). El jefe de familia se ocupa principalmente en trabajos temporales de albañilería con remuneraciones de \$ 750.00 semanales (75%) En relación a la construcción, las encuestas dicen datos significativos sobre el material de las viviendas que varían entre concreto, ladrillo rojo recocido y lámina galvanizada principalmente. El

5% de estas se encuentran terminadas y el restante 95% se encuentran construidas en hasta la obra negra solamente. (anexo 4, tabla 6).

De las 3,726 viviendas, el 83% cuentan con energía eléctrica, el 72% con agua y drenaje, con fosa séptica, solo el 5%. Sus calles no cuentan con pavimento y la infraestructura urbana es precaria, carecen de mercado, hospitales y servicio de seguridad pública. Los asaltos a mano armada son frecuentes en estos lugares.

Los documentos de tenencia de muchos de los asentamientos son ilegales. Las posesiones aunque son formales, infringen la ley. Las personas no cuentan con documentos oficiales para validar la propiedad como legítima. Solo se amparan con un "documento" manuscrito firmado por alguno de los directivos, pero sin reconocimiento de instancia pública oficial. (anexo 4, tabla 4).

La carencia de infraestructura y servicios en la CSJG es obvia. Por ejemplo, hay un canal a cielo abierto, de aproximadamente 4.000 metros de longitud, que sirvió en un época para contener las avenidas de agua de la Sierra, evitando así las inundaciones en la zona conocida como los charcos de Santa Ana, al sur de la macha urbana. Este canal que corre de oriente a poniente es considerado actualmente riesgoso para la población.

5.- Conclusiones

El conocimiento sistemático del problema de los asentamientos irregulares, sus alcances y limitaciones ha permitido el diseño de una estrategia con posibilidades altas de solución.⁴⁷

El conocer de cerca el potencial humano de la CSJG influyó el interés por un enfoque en el que parte de las estrategias solucionadoras incluya la participación de la gente que habita la comunidad sin perjuicio del esfuerzo que realizan por mantener sus tradiciones y sus costumbres.

Se proponen soluciones consecuentes a la problemática analizada abarcando los aspectos del desarrollo urbano integral, vivienda y mejoría de vida para la población, proyectos de inversión con un desarrollo sustentable, además del importante cuidado y preservación del entorno ecológico.

Un aspecto imperante sobre el Desarrollo Urbano de la zona, debe incluir la adecuada instrumentación de acciones, en primer término, sobre la regularización de los 3,726 asentamientos, que tiene el INEGI detectados. La muestra aleatoria de 100 de ellos, (anexo 4, tabla 4) nos permite precisar, que sus pobladores saben de la problemática en que se encuentran.

El punto de vista de especialistas y funcionarios entrevistados, en relación a la solución de este conflicto de la CSJG es variable. En la forma pero no en fondo, piensan que el desordenado crecimiento, producto de un inadecuado manejo del problema, ha causado mayores desventajas que beneficios para la ciudad, y en particular para esta comunidad; si bien, el gobierno estatal se ha declarado incapaz para intervenir pues el problema del uso de suelo y la aceptación implícita en su actitud que denota un enfoque que contradice el plan por él mismo elaborado. Además, ponen en entredicho su participación, que por naturaleza debe ser imparcial y para el bien de toda la ciudadanía (anexo 5 tablas 7 y 8)

⁴⁷ En capítulo III se sugiere un esquema de desarrollo en esta zona de la ciudad, con propuestas muy concretas, teniendo como premisa la mejoría de vida de la población, en proyectos que la misma comunidad realice, y que participe como agente de cambio, dejándolos de ver como históricamente se les ha visto: gente incapaz de poder hacer algo por ellos mismos.

Las soluciones a este problema no son difíciles: en tanto cada uno de los actores asuman el papel propicio para su participación: el comunero a administrar adecuadamente su suelo, apegado cada día a una jerarquización de las necesidades del dedicado contexto actual, los gobiernos deben reglamentar con justicia el uso y la titularidad de la tenencia, para poder ejercer un real control y una precisa administración de esta gran cantidad de suelo; no tolerar los asentamientos que de facto resuelven problemas, pero que a la larga se revierten y generan desequilibrio a los planes propuestos. El investigador por su parte, debe elaborar proyectos comprometidos con la sociedad, con las personas involucradas para resolver los problemas en forma integral, por medio de soluciones viables; que lo mismo se incluya la participación del inversionista privado como la de los pobladores comunales, en iguales condiciones de ventaja para ambos.

Las presiones de índole social, económica y política no tienen cabida dentro de un esquema de solución incluyente, en donde todos participen. Las ciudades crecen día con día, parece nada las detiene, la movilidad toma auge con la globalización que impone esquemas económicos mundiales. La CSJG no debe quedar a la saga de esta transformación, incorporarla es responsabilidad de todos.

CAPITULO III. PROYECTO DE DESARROLLO PARA LA CSJG

1.-Introducción

Bajo el esquema de un desarrollo urbano sustentable para la CSJG, cuya base es la propuesta de la participación mayoritaria, vinculando a la población en proyectos participativos *sustentables*. Tomar sus propias decisiones en beneficio propio, primero consiguientemente para el resto de la sociedad es un enfoque tomado de las propias ideas sobre la ordenación del territorio en México.⁴⁸

Para llevar a cabo proyectos de desarrollo sustentable, es necesario que las propuestas sean pertinentes en tiempo y contexto. La *Comisión Mundial del Medio Ambiente y el Desarrollo* de las Naciones Unidas, en 1987 plantearon la universalidad del concepto "desarrollo sustentable" en su informe vierten que: "*... la humanidad de hoy tiene la capacidad para desenvolverse de una manera sustentable, por lo tanto es necesario satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las propias...*". Por su parte tendríamos que contestar a las siguientes preguntas: ¿la población de la CSJG sabe de sus trascendencia en tiempo y espacio? ¿qué entiende por satisfacer sus necesidades presentes, no comprometiéndola de las futuras generaciones? y aún más ¿sus necesidades primarias están satisfechas de tal manera que pueden percibir la necesidad de preservar su patrimonio y heredarlo a sus hijos? En tal sentido es necesario adaptar una propuesta de desarrollo con sentido sustentable en base a las necesidades contextuales que requieren éstos pobladores.

Las características de este contexto en particular pueden categorizarse en la siguiente problemática:

- conflicto político persistente
- bajo nivel educativo
- bajo nivel de ingreso
- excesiva presión inmobiliaria sobre estos terrenos

⁴⁸ Ordenación del Territorio en México, documento base. H. Cámara de Diputados, LVI Legislatura. Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México, 1997

- desinterés de los gobiernos federal, estatal y municipal.
- apatía de la población para colaborar en los programas de desarrollo gubernamentales

La propuesta de un “*desarrollo sustentable*”, con referencias a factores externos es riesgoso e inoperante. La necesaria adecuación pertinente de las soluciones quedan sujetas a los factores antes enunciados que inciden tanto en los ámbitos de lo social como en lo económico, político y cultural.⁴⁹

2.- Alternativas de Desarrollo Sustentable

Los lineamientos vertidos en la *Segunda Conferencia de las Naciones Unidas* en los cuales se precisa la forma y el método de cómo han de llevarse a cabo las acciones sobre la adecuada planeación, se fijan los criterios para su realización. En México, el término de “sustentabilidad” fue introducido recientemente.⁵⁰ Hasta los noventa tomó la importancia que permite el desarrollo de proyectos desde la perspectiva de seguridad en la inversión contemplando factores sociales y económicos, orientados al adecuado equilibrio entre el desarrollo y la conservación del entorno, y el beneficio para la población dentro de un plan adecuado que permita su participación. La actual sociedad tiende a ser más participativa, se involucra en la toma de decisiones, descansando en él la responsabilidad de las propias acciones tanto para su beneficio como también asumir el riesgo de una mala decisión.

El sentido de los proyectos de desarrollo en México están basados en intereses económicos. Los aspectos sobre medio ambiente son superficialmente considerados y en algunos casos hasta ignorados, un ejemplo lo constituyen los ingenios azucareros del país que durante décadas han vertido sus desechos en los ríos, sin considerar los efectos negativos al medio en la creencia de que los ríos nunca se llegarían a contaminar, como Barret Hardin comenta

⁴⁹ Cuando las soluciones son ajenas a los interesados, pasa a que a sus múltiples solicitudes para la dotación de infraestructura habitacional y de servicios no atendidas por el gobierno del estado, han provocado en ellos resentimiento, rechazando a su vez cualquier intervención de mejora para la zona, por ejemplo, la pavimentación de las calles Coronel Romero y Manuel Gómez Azcárate, que mejoraría la vialidad en la ciudad, fueron detenidas por considerarlas no prioritarias para ellos.

⁵⁰ González Ruiz, José Luis. *Desarrollo Sustentable en México: Una visión retrospectiva*. Instituto de

de los antiguos campesinos.⁵¹ Estas condiciones empezaron a cambiar cuando la sociedad empezó a plantearse su utilidad ante la desproporción entre el beneficio económico y al deterioro del medio, al respecto Víctor M. Toledo precisa la diferenciación de los conceptos de desarrollo.⁵²

Para la sociedad en general las acciones de planeación y vivienda han pasado desapercibidas. Si bien éstas han sido reguladas bajo los lineamientos que decreta el gobierno para sus políticas y planes de obras públicas. Los problemas de crecimiento poblacional del Estado no cuentan con el aval de la población, para quien solo representan acciones de poca utilidad y beneficio.

La visión cambia cuando la aplicación de acciones conllevan el carácter social. La participación ciudadana se reprime para emitir su opinión sobre las propuestas oficiales, cuando lo llegan a hacer, esa opinión está limitada a los términos de los esquemas planteados por la oficialidad. La apreciación es acotada ya que se desconoce el origen de la propuesta. De este proceder emanaban acciones y leyes con dudosos grados de confiabilidad. La explotación de los recursos del medio ambiente han sido considerados como útiles y necesarios, a partir de la tesis de que constituyen la base para el desenvolvimiento de la población y sus ciudades. Sin embargo, estos esquemas se han ido modificando en la medida en que las acciones emprendidas han resultado inoperantes y con un alto costo de degradación del medio.

En esta dinámica, las zonas agrícolas y forestales aledañas a la ciudades ha sido consumidas irremediabilmente por el crecimiento, sin previsión de un posible colapso en el medio ambiente regional. Hasta en tanto ese momento, de colapso se produce para que

Investigaciones Humanísticas, UASLP. 1998. Versión mecanograma.

⁵¹ Al respecto Barret Hardin, comenta sobre la creencia que existía entre los antiguos campesinos que argumentaban que los ríos eran capaces de autoeliminar las sustancias contaminantes en tan solo 15 kms. de recorrido.

⁵³ Víctor M. Toledo, dice que "... cada cultura o civilización construye una imagen diferente de sus naturaleza, percibe de manera distinta los bienes o riquezas encerrados en ella..." (pág. 9)

se aprecie la dimensión de un problema; la planeación empezará a tener sentido.

En la actualidad, y como resultado de las presiones de la sociedad, el esquema del crecimiento de las ciudades toma otro sentido, contrario al que se ha venido registrando desde la constitución de los centros de población existentes. Este nuevo enfoque, debe garantizar primordialmente la preservación del medio ambiente local, y por ende regional, pero además el desarrollo con acciones de autosustentación.

Este cambio surge de la voz de alerta que dejaron plasmadas las reuniones a nivel mundial, llevadas a cabo en 1992 en la "Cumbre de Río", en Brasil, y más recientemente en la cumbre de "Estambul", Turquía en 1995, sobre el tema: Hábitat, en las cuales se ha dejado notar la necesidad de ordenar adecuadamente el crecimiento de las ciudades, con alto sentido de responsabilidad hacia el medio ambiente global. En estos documentos se marcan las pautas que cada país debe implementar, y ajustar según sus problemas y necesidades, observando criterios generales que les permitan planear y dosificar una adecuada aplicación de ellas.

Al tratar de ajustar estas resoluciones a los problemas nacionales, nos damos cuenta de que las medidas preventivas se encuentran por debajo de los estándares mundiales de efectividad, un sencillo ejemplo lo representa el gran déficit de vivienda en México.⁵³ Nuestro país apenas a comenzado a participar en estas comisiones por lo que sus aportaciones sobre los temas tratados todavía son considerados en ciernes. Estos foros, sin embargo, permiten visualizar con claridad las perspectivas globales que en materia de desarrollo urbano se están llevando a cabo en otros países. La modalidad, que proponen en las cumbres, de involucrar a la ciudadanía para las soluciones es aceptada por el sentido social y humanista que guarda. Destaca de esta nueva tendencia, la importante y necesaria participación social para el desarrollo dentro del esquema *sustentable*.⁵⁴

⁵³ La dependencia federal SEDESOL, en su Programa de Vivienda 1996-2000, documenta que el rezago habitacional -en 1990- para el estado de San Luis Potosí, es de 120,650 entre nuevas y mejoramiento.

⁵⁴ Bocge, Echart. *El Desarrollo Sustentable: aspectos teóricos y experiencias campesinas*. (Pág. 215)

El término "desarrollo sustentable" conlleva, para algunos, una connotación subjetiva significando que esto "todo lo resuelve". El concepto ha sido burdamente interpretado por algunos políticos, quienes no han llegado todavía a comprender cabalmente su sentido. Desvirtúan las propuestas de planeación urbana cuando: todo lo ven "*sustentable*", bajo la óptica del factor económico antes de considerar el social y el ecológico.

El proyecto de desarrollo sustentable para la CSJG interpreta la necesidad espacial y de servicios involucrando a los propietarios del suelo, en este caso a los señores comuneros, creando alternativas viables de crecimiento que permitan elevar su nivel de vida, por medio de la generación de empleos, y por consecuencia el armónico crecimiento al sur de la mancha urbana de San Luis Potosí.

Un ejemplo contrario lo presenta la existencia de una gran cantidad de fraccionamientos, construidos en la ciudad de San Luis Potosí, con el fraccionamiento Primavera dentro de la comunidad cuya ubicación no es adecuada; no cuentan con los servicios indispensables de infraestructura para su funcionamiento, y el municipio de la capital no se arriesga a aceptarlos, y no los dota de los servicios necesarios, como: agua, recolección de basura, transporte, etc., y los etiqueta como fraccionamientos "irregulares".

En el proyecto de desarrollo para la CSJG se propone como premisa necesaria para al ordenamiento territorial y habitacional, la creación de el Plan Parcial urbanístico y arquitectónico, cuyas características reviertan las acciones improvisadas, organizando a priori el adecuado crecimiento de la mancha urbana hacia esta zona y encaminando acciones más de prevención que de corrección.

La propuesta de desarrollo para esta comunidad parte del análisis de los usos y costumbres de la población y los respeta. De este estudio de campo se derivan los mecanismos de integración hacia el desarrollo desde una perspectiva constructivista de la realidad la reconstrucción de la realidad está dada en el propósito de modificar los niveles de marginalidad, deterioro social, y aprender a aprovechar el material disponible, etc., procurando que cada familia acceda al espacio requerido.

2.1.- Alternativas de desarrollo sustentable en la CSJG

El estado potosino ha contado históricamente con distintos planes de desarrollo, tanto urbanos como habitacionales. El último de estos es el "Plan Estatal de Desarrollo de San Luis Potosí 1998-2003,"⁵⁴ que en el capítulo IV, inciso 2.6 describe los lineamientos generales que forman la base para el crecimiento de los centros de población, adecuados al desarrollo urbano.

Estos lineamientos pretenden el ordenamiento urbano referido, ya que en ciudades como la nuestra, el fenómeno del crecimiento se ha dado en forma de un desproporcionado crecimiento y sin control. Pero, estas acciones de planeación son vulnerables y obsoletas porque están formuladas con un sentido correctivo más que preventivo. Este Plan destaca, en el inciso 6 de sus Principios Políticos, la participación social; este punto, además de ser substancial en lo social, lo es necesariamente en lo político, ya que para establecer un adecuado desarrollo se deben tomar en cuenta estos aspectos que en ocasiones anteriores han sido soslayados.

Las intervenciones estatales, han sido infructuosas en el rubro de la planeación urbana. No han generado el cambio requerido para sacar de la anarquía a esta basta porción de la ciudad, repercutiendo sus problemas consecuentemente en la sociedad. También el desinterés mostrado por la población comunal hacia los esquemas de desarrollo alternativo, que parecieran no comprender, el sentimiento de frustración ante el largo y permanente conflicto en el que ha vivido por muchos años, han sido factores que dificultan su incorporación a la mancha urbana. La ignorancia de sus "pseudo dirigentes" hacia los planes de desarrollo urbano, quienes solamente demuestran seguir las acciones recomendadas por los inversionistas inmobiliarios con quienes intercambian promesas por suelo, sin detenerse a analizar otras alternativas, no tan redituables económicamente pero con un sentido social y ecológico más comprometido.

⁵⁴ Plan Estatal de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí, 1998-2003. Gobierno del Estado de San Luis Potosí, 1998.

Un ejemplo patente ha sido la arbitraria distribución de lotes de la CSJG que hicieron "pseudo líderes" desencadenando una anarquía urbana tal, que resulta difícil la dotación adecuada de los servicios necesarios. En este caso solo se sujetó el trazo de algunas calles a las de las colonias aledañas: Himno Nacional 2ª. Sección, Balcones de Valle, y Graciano Sánchez. En este caso, hace 25 años el fraccionador hizo compatible esta lotificación a un concepto altamente redituable: venta de lotes y más lotes fue su único interés. Al respecto, surgen las siguientes preguntas: ¿qué criterios sobre planeación urbana fueron considerados para proyectar hacia esta zona de la ciudad?, ¿qué características guardaba entonces el suelo en donde se proyectaron dichas calles?, ¿se tomaron en cuenta las características de este suelo? ¿a qué tipo de presiones obedeció el crecimiento hacia el sur de la mancha urbana hace 25 años?, ¿a qué tipo de intereses respondió: expansionistas sin control y sin orden, especulativos: ganancia desmesurada; u sencillamente obedeció a una planeación previamente concebida?

Sobre el crecimiento de la mancha urbana hacia esta zona, tal como se ha analizado, se infiere que esta se ha debido a presiones de inmobiliarias, ejercidas por inversionistas privados que han aprovechado la oportunidad de "negociar" terreno comunal haciéndolo sin planeación predeterminada, lo constata la proyección de las calles en ese lugar, sin tomar en cuenta los elementos existentes: ejemplo, el trazo del bulevar Manuel Gómez Azcárate, que atraviesa literalmente el único vestigio arquitectónico con el que cuenta esta comunidad, la ex hacienda La Ladrillera, edificación que data de principios del Siglo XVIII y de la cual se conserva la casa principal y tres trojes, en buen estado.⁵⁵

La precariedad en la que vive la mayoría de la gente de esta comunidad, está sujeta a determinantes sociales y económicos externos, si bien esta población no cuenta con la preparación escolar necesaria para hacer frente a los embates del modernismo, carecen de incentivos que les permitan visionar las soluciones para sus problemas, solo cuentan con

⁵⁵ Un grupo de comuneros pidió, al Instituto Nacional de Antropología e Historia en abril de 1998 intervenir el inmueble, previa declaratoria de expropiación, ya que su destrucción es paulatina y continua. La respuesta fue positiva, previo estudio que valida técnica e históricamente la conservación de esta construcción. Este estudio debe quedar inscrito en los proyectos de desarrollo sustentable del Plan Parcial de la CSJG. En la propuesta para el rescate de la ex hacienda se propone construir la Casa de Cultura de la Comunidad.

actitudes energicas de dedicaci3n e inter3s que los hace merecedores de oportunidades iguales a las de toda la sociedad en su conjunto. La realidad verdadera hace complejas las soluciones.

Los esquemas de desarrollo a implementar en la comunidad son m3ltiples y variados. Todos ellos representan la complejidad en sus alternativas. Desde el prop3sito de vida en comunidad, en "*ciudadelas*", como una posibilidad de poder vivir en comunidad y en armonia, en donde las ganancias econ3micas sean repartidas equitativamente, proponiendo que "el esfuerzo de todos es para todos".⁵⁶ Se considera tambi3n que los intereses de car3cter netamente economistas, que promueve al capital privado se sumen justamente en esquemas de desarrollo. Un ejemplo para esto seria la explotaci3n de los recursos naturales existentes, como la cantera, y en los que interviene directamente de la poblaci3n sean proyectos ejecutados y administrados por ellos mismos, tomando decisiones sobre su viabilidad.

Por esto es preciso no olvidar que, en los proyectos en los cuales se involucra a la poblaci3n, se sustentan por si mismos, se vuelven viables, dejando que las presiones externas tengan repercusiones minimas que pueden con f3cilidad ser salvadas. Uno de los objetivos de la presente investigaci3n fue la de encontrar y proponer mecanismos de desarrollo que permitan elevar la calidad de vida de la poblaci3n comunal, procurando en ello sacar del atraso en el que se encuentran, y paralelamente resolver el a3ejo problema urbano generado por la ineficaz intervenci3n del Estado. Se pretende por medio de acciones de intervenci3n directa de su gente, la instrumentaci3n de esquemas de desarrollo sustentable. Surge asi otra pregunta *¿qu3 tan v3lido es?*, y adem3s *¿c3mo lo considera la comunidad?*

⁵⁶ William Gallego, habla de un modelo de ciudades, cuyos ejemplos se hayan en Italia, argumentando que: "*... ciudad verdadera con calles, talleres, f3bricas, escuelas, Donde se trabaja, metiendo en com3n lo recaudado sin derroche...*" (p3g 6)

2.2.- Estrategia global

La dinámica del crecimiento de las ciudades conlleva siempre el cambio del uso de suelo. El gobierno toma de la periferia generalmente los suelos necesarios, ya sean éstos de origen ejidal, comunal, y en menores casos, particular como las: ex haciendas, ex granjas agrícolas, etc. La Federación vía la Corett⁵⁷ se ha encargado de realizar los trámites expropiatorios correspondientes cuando lo considera de "interés público", y procede a la indemnización de los afectados. Invariablemente en este cambio surgen problemas derivados, algunos de la mala interpretación sobre la tenencia de la propiedad y otros, por falta de previsión en los planes de desarrollo, que genera anarquía y desorden, casi siempre presentes. Pero con las acciones de regularización la transformación ha sido lenta y deficiente, ¿qué debe hacerse para evitar los asentamientos considerados irregulares? ¿la Comunidad se encuentra en esta circunstancia? y ¿debe haber propuestas de regularización, previa y organizadamente, con lineamientos que beneficien a sus propietarios y por consecuencia a la ciudad?

Ninguna acción correctiva que ha provenido del gobierno estatal de San Luis Potosí ha sido bien recibida por la población comunal, ya que la experiencia les ha demostrado que las intervenciones les han sido desfavorables. De lo anterior se destaca el alto número de demandas en contra que enfrenta la Comunidad por parte de supuestos compradores privados, quienes argumentan compras de "buena fe"; este argumento es cuestionable, ya que se trata de inversionistas de estrato social y educativo alto, que además de conocer las leyes mexicanas, saben que los terrenos de esa naturaleza no son enajenables. Ante estos hechos consumados, en contra de los comuneros, solo les resta el recurso de defensa de su propiedad, oponiéndose a la ocupación del suelo por los supuestos propietarios privados, mediante litigios que han perdurado más de 50 años.

⁵⁷ Diario Oficial de la Federación, 20 de agosto de 1973.

Diario Oficial de la Federación, 04 de noviembre de 1974.

"Para tal efecto, se constituye en 1973 y por decreto presidencial, el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, cuyo objetivo fue la regularización de 600 asentamientos existentes". Vastó un año para darse cuenta de la magnitud del problema; modificando su estructura organizativa, en el año de 1974, cambió por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Los datos que maneja esta Comisión, son reflejo del problema existente: "a la fecha se han regularizado aproximadamente 2'000,000 de asentamientos, quedando una cantidad igual por regular"

Por su parte, los compradores exigen al gobierno garantías sobre sus propiedades, con la exigencia de pedir hacer prevalecer la ley; pero éste, al no encontrar soluciones con pruebas de lo ilegal de dicha petición, pero con presión económica, opta por dejar en litigio a las partes.⁵⁸

Este tipo de acciones ha provocado que la población comunal se encuentre en máxima alerta. El caso de la compra del gobierno estatal, de los predios "la Ladrillera" y "Casa Blanca", son sólo una muestra de la tendenciosa interpretación que pretende profundizar los problemas de la comunidad. Las intervenciones de este tipo más que tener vías de solución, son el ingrediente que aumentan la explosividad del conflicto, prolongándolo indefinidamente y dejando desprotegida a la comunidad, ya que cualquier persona se siente con derecho de comprar o vender sin temor, ya que el gobierno actúa de la misma manera.

Por ello, miles de transacciones indebidamente realizadas en las últimas dos décadas no han podido ser frenadas y sus infractores siguen impunes, con la seguridad de que "nunca nos van a hacer nada y además, la cárcel se hizo para los hombres"⁵⁹

Requisitos para la incorporación de la CSJG a la mancha urbana de San Luis Potosí:

- atención de las sugerencias y opiniones de los propietarios
- incorporación bajo normas de un equilibrado desarrollo sustentable que evite el crecimiento a costa del deterioro social y ambiental y
- elevar la calidad de vida de la población.

⁵⁸ El Gobierno del Estado, compró a particulares 48.00 hectáreas del predio conocido como La Ladrillera, originando con ello una querrela con un grupo de comuneros, quienes le demandaron la ilegalidad de la compra además de cuestionarlo públicamente. están solicitando la intervención del Congreso de la Unión para que analice y determine si la compra se apego a derecho u obedeció a otra táctica tendenciosa para solucionar este añejo problema. Hasta el momento el Congreso local no ha dictaminado la situación legal que priva al respecto.

⁵⁹ Juan García Leyva, quien ha seguido con la venta de terrenos después de haber estado tres meses en prisión por este delito, en reiteradas ocasiones ha argumentado: "el gobierno está de nuestra parte".

Si tomamos en cuenta la vocación del suelo que en los planes de desarrollo de la capital se decretaron, con el carácter de recarga del acuífero y preservación de la vida silvestre, se suma en la toma de decisiones a la población, éstas resultan buenas soluciones.

Niveles de trabajo:

- **I.- Nivel Normativo:** Etapa de inicio que debe contar con la participación de la comunidad en la toma de decisiones, en donde se ofrezcan las opiniones de los agentes participantes: comunidad, investigador/planificador, sociedad e inversionista ya sea público o privado; estos sujetos a las normas y reglamentos establecidos dentro de los lineamientos sobre planeación urbana y desarrollo sustentable, para ello es necesario: visitas de campo, encuestas y entrevistas a la población objeto de la acción. Requiriéndose para ello un equipo interdisciplinario que constará inicialmente de: arquitectos, planificadores urbanos, topógrafos, sociólogos, biólogos y población asentada. Se elaborará una base de datos físico-espaciales que permitan visualizar adecuadamente el problema.

II.- Nivel de Pertinencia : El análisis de la necesidad de que la CSLG se integre a la mancha urbana actual, sus posibilidades y los efectos negativos que conlleva su no incorporación, y por el contrario los beneficios que brinda a la población comunal su incorporación. Se estudian históricamente los problemas a los que se han enfrentado las políticas de planeación instrumentadas por el gobierno para esta zona, la pertinencia de intervención y cómo se ha venido efectuando en relación a las políticas vigentes sobre desarrollo urbano; qué acciones son prioritarias y el seguimiento que se ha de procurar. Determinar los obstáculos que están impidiendo la realización de proyectos para la dotación de los servicios a la gran cantidad de asentamientos existentes y los efectos que provocan para la integración de la comunidad al desarrollo, serán acciones primordiales.

III.- Nivel de Ejecución: Dependiendo de la viabilidad sustentable, en este nivel se ejecuta la obra. Si bien, en la realidad, este mecanismo sigue caminos encontrados a la

planeación, se brindan esquemas de integración de los pobladores en la realización de las obras (trabajos de planeación, organización, albañilería, etc.) y se evalúa que las acciones sean efectivamente realizadas conforme a lo planeado.

3.- Propuesta de integración: Plan Parcial de Desarrollo de la CSJG

Estos tres niveles quedan sujetos a un Plan Parcial como instrumento moderador. Contempla los proyectos de la obra de planeación, las acciones predeterminadas con ajustes a la realidad, la evaluación y retroalimentación del proyecto.

La Comunidad, por su gran extensión, permite diferentes usos de suelo: a) el habitacional es solo uno de sus usos, con actualmente sólo el .03% de su área. Debe además planearse tomando en cuenta la vocación principal actual; b) preservación de la vida silvestre; c) el de producción agrícola, que en porcentaje ínfimo, con el 02 %. Está permitiendo en el presente el sustento de varias familias, 70, según el censo de la SARH, d) como reserva ecológica, esta propuesta se encamina a la conservación, por medio de decreto expropiatorio de un Parque Urbano, con la modalidad de recreativo, con especies arbóreas y matorrales, en general con flora propias del medio ambiente como pino, mezquite, huizache, pirul, etc., además de programar la reforestación para el mejoramiento de las áreas afectadas, con funciones de esparcimiento y recreación dentro de un marco cuya actividad esté perfectamente delimitada; también se propone e) el uso de suelo con actividad turística, con áreas apropiadas para ello.

Estos proyectos conforman el Plan Parcial de Desarrollo de la CSJG abundando en ellos en apartados adelante, en donde con un enfoque de sustentabilidad, pueden racionalmente ser explotados.

En relación a la franja de aproximadamente 500.00 hectáreas, (plano No. 7) en las cuales se encuentran asentadas 19,000 personas en 4,300 viviendas, es necesario la implementación de mecanismos que permitan su regularización para anexarla a la mancha urbana constituida. Tomar acciones correctivas que permitan, en coordinación con el gobierno

area prácticamente se lleva a cabo sin orden y sin control. Sin embargo, en el esquema de planeación integral propuesto para esta comunidad, se plantean zonas rescatables para parques y áreas deportivas que sirven a la ordenación del territorio.

En las tablas del anexo 1, se relaciona el tipo y características de las viviendas existentes, clasificándolas como: viviendas precarias con servicios elementales –no en todos los casos- en su mayoría de características marginales sin seguridad en la tenencia. El grado de precariedad le da a la vivienda características complejas para la intervención sobre mejoramiento, se torna prácticamente imposible, ya que el mejoramiento está relacionado directamente a la condición económica del propietario: los de bajo ingreso en consecuencia poseen baja calidad de vivienda.

Dada la proximidad a la mancha urbana, el crecimiento que se genera hacia esta zona de la ciudad encuentra condiciones probables para ello. La acción de venta ilegal ha traído en consecuencia las invasiones de que han sido objeto a lo largo de los últimos veinte años, y que con el paso del tiempo ha sido imposible controlar. Estos problemas resultan en una anarquía tal, que hace que sus propietarios, metidos en su dinámica de conflicto, no se interesen o francamente se olviden de acciones de autodesarrollo; cuando en esta zona, debido a su gran potencialidad natural, es probable la explotación racional de los recursos recreativos, turísticos, explotación de cantera, etc.

En relación a los servicios públicos, o sea aquellos que la sociedad utiliza, principalmente: red eléctrica, red hidráulica, red de drenaje y eventualmente red telefónica. Estos servicios por ser elementales para el desarrollo de una ciudad, los gobiernos están obligados a proporcionarlos, por ello, se prevén como necesarios pero su análisis se efectuará en otro apartado. Los servicios públicos referidos se relacionan con la mejora de la calidad de vida de la población. En gran medida determinan la posibilidad de desarrollo y sus efectos redundan en sociedades integradas y participativas en las políticas de cambio del presente y concientes de su porvenir. Equipamiento básicos lo son también los servicios de educación, cultura, deporte y salud.

Para esta zona considerada marginal, los beneficios de los servicios y equipamientos llegan lenta y tardíamente; algunas acciones emprendidas por fraccionadores privados sobre la dotación de estos servicios han sido obstaculizadas por los propietarios, ya que con ello predicen por la experiencia que la dotación de servicios lleva implícita su aceptación para "donar" parte de su suelo a cambio.

Bajo este esquema, la dotación de servicios se encuentra sujeta a la permuta por suelo, el gobierno estatal al no tener la capacidad para hacer frente a esta problemática, se mantiene al margen. En el Plan Parcial de Desarrollo se propone la construcción de equipamiento que permita actividades acordes a las necesidades actuales sobre la condición de vida, encaminadas a la superación personal del poblador y a la mejoría en su conjunto. Es patente la necesidad de que esta comunidad se integre a la dinámica del desarrollo estatal, nacional y mundial, para hacer frente a las presiones de la globalización, pero consciente y decididamente.

El bajo índice de escolaridad de la gente de esta Comunidad hacen prioritaria la urgencia de la dosificación inmediata y adecuada del equipamiento de servicios necesarios. Se proponen acciones tendientes a la creación de espacios deportivos, casas culturales y de capacitación artesanal, como el complemento a las escuelas y hospitales, promoviendo la intervención directa de la población.

Respecto a la transformación de la estructura física de esta zona, se hace referencia a la vialidad. Las vías ya existentes son resultado de la proyección de la traza que resulta del crecimiento espontáneo de la ciudad; cuya base tiene su origen en la forma reticular tradicional. La planeación urbana parece tener sentido desde la perspectiva del trazo de calles para que se formen "manzanas" y éstas sean subdivididas en lotes. En el entendido de que entre mayor sea el número de éstos, mayor será la ganancia, aunque no haya sido, en algunos casos, la mejor integración a la mancha urbana. Estas actitudes, desfasadas de los usos y costumbres de la población, de ahí la característica y vocación con que se concibió el Plan Estatal de Desarrollo de 1993.

La condicionante a la que ha estado sujeta esta traza está demarcada por dos grandes vialidades que son: Avenida Dr. Salvador Nava Martínez, antes diagonal sur, y bulevar Antonio Rocha Cordero o "periférico", como se conoce comúnmente. Estas grandes arterias en primer lugar desahogan la circulación vehicular de norte a sur y en el segundo de los casos sirve para la circulación obligatoria de tráfico pesado (plano 4). Entre estas dos arterias se presenta la mayor cantidad de asentamientos irregulares, los cuales se incrementaron cuando el bulevar se abrió a la circulación. Si bien las viviendas ahora construidas allí han pretendido guardar cierto orden, no lo han logrado. Regularmente el asentamiento se da en forma aislada (uno distante del otro), es construido conforme al particular enfoque de cada propietario, según sus necesidades y recursos económicos, respetando el lineamiento de la vivienda más cercana.

3.1.- Antecedentes históricos

La Cañada del Lobo es un terreno de origen comunal que data de 1744. Año en el que don Diego Macario, a la sazón Alcalde del barrio de San Miguelito, da formal posesión, por orden de su Majestad, de los términos de la ciudad de San Luis Potosí, a los pobladores asentados entonces.⁶⁰

Este evento quedó descrito en un manuscrito, con pastas de cuero de vaca, actualmente en poder de la directiva de la Comunidad, el escrito da fe de la titularidad de la tenencia, de las formas de la distribución de la tierra, y del número de los asentados; entre quienes será distribuida si bien, este esquema de distribución de suelo tiene sus orígenes en mesoamérica⁶¹, también conjuga rasgos del modelo español, ya que para esa época la conquista quedó consolidada y sólo quedó la redistribución de tierras susceptibles para ello.

⁶⁰ Julio Betancourt en su apartado "*otros documentos relativos a San Miguelito y San Juan de Guadalupe*" hace referencia al acta de posesión fechada el 17 de enero de 1744.

⁶¹ Miguel Aguilar Robledo refiere el cambio de la posesión del suelo entre lo indígena y español, y que éstos repetirán muchos de los modelos de los indios sobre la forma de distribución de la tierra.

En ese momento, la titularidad sobre la tenencia no estaba en duda, la ley lo establecía, y sus pobladores habrían de sujetarse a ella; la forma organizativa de distribución de tierra no varió sino hasta principios del Siglo XIX, momento histórico en el que las ciudades cambiaron sus esquemas de sustento, bajo el principio de la industrialización.

La población de las ciudades ha crecido, la migración del campo a la ciudad continúa, la transformación de los centros urbanos se da en forma acelerada. La afluencia de la gente del campo, buscando mejorar sus condiciones de vida, provoca que algunos se asienten en la periferia, siendo estos pobladores invariablemente de recursos insuficientes, como para ocupar los espacios en la mancha urbana constituida. Estos nuevos asentamientos hacen crecer gradualmente la ciudad.

Esta “necesidad” de espacio que originan los nuevos pobladores, se resuelve con los asentamientos en terrenos de origen ejidal ó comunal, ya que son los que se encuentran anexos a los centros de población; los comunales parecen ser los preferidos, dada la forma de tenencia de suelo.⁶²

Este fenómeno de crecimiento urbano, que se da a lo largo y ancho de nuestro país y que se considera como “normal”, da lugar a los nuevos usos del suelo, la actividad agrícola y ganadera va cediendo terreno, a lo urbano e industrial. El campo deja de ser paulatinamente, el principal sustento de las ciudades y la de San Luis Potosí no es la excepción.

La CSJG en particular, dada su gran extensión, de vocación maderera y canterera, ha sido objeto de múltiples intervenciones, lo comprueban el sinnúmero de litigios promovidos por sus propietarios para defender la posesión de la propiedad, esto ha ocurrido desde su constitución como tal. Por ejemplo, ya en 1627, el prior de San Agustín, decía que *“desde la cañada que llaman del Lobo hasta su sagrado convento, iba a traer agua”*.

⁶² Garret Hardin. Explica las dificultades por las que atraviesan los pobladores de un suelo comunal, ya que la organización dependerá de muchas voluntades, con sus formas diferentes de pensar y actuar. (Pág. 1243)

Si bien en esta época la titularidad de la tenencia no se define aun a favor de los pobladores asentados, se hace evidente la intervención tanto del gobierno del estado como de la iglesia⁶³

Esta continua y persistente intervención continuó en los siglos subsecuentes a la narración del prior de San Agustín. En 1827, por ordenes del primer gobernador del Estado, se concede la ejecución de la obra de la “saca del agua” de la Cañada del Lobo, en cuyo contrato se establecen las condiciones para ambas partes: gobierno y constructor. Esta “saca del agua” que abastecerá del líquido por más de 120 años a la ciudad, surtirá las cajas del agua que existen desde entonces. A la Comunidad sólo le dejarán el trabajo de la ejecución de las obras, tanto en cantera como en albañilería, o de mantenimiento y de conservación, más no las obras de beneficio colectivo, paradójicamente para la comunidad en el momento en que deja de ser útil el manantial y sus tajos, porque las obras son abandonadas a su suerte, para ellos simplemente no habrá más agua. En la actualidad esta obra se encuentra en completo y lamentable deterioro.

La segunda intervención sobre la explotación del agua de la zona de la cañada, data de 1895 cuando, previo contrato, la compañía anónima denominada “Empresas de Aguas de la Ciudad de San Luis Potosí” se compromete ante el gobierno del estado, a suministrar el agua para la ciudad.⁶⁴ En estos contratos invariablemente no figurarán los dueños del terreno. El mecanismo de incorporación o intervención de los propietarios se basaba en la aceptación de una indemnización simbólica, que aceptaba la directiva en turno. Con esta acción daban por enterados de las obras que “por utilidad pública” el gobierno ejecutaría en su suelo y de las cuales no les beneficiarían renditos.

⁶³ El historiador Rafael Montejano y Aguiñaga, en la serie de artículos editados en el periódico El Heraldo de San Luis, los días 8,15,22,29 de julio y 5 y 12 de agosto de 1984, titulados “El Acueducto de la Cañada del Lobo y la Caja del Agua, que no es de Tresguerras” narra los acontecimientos ocurridos desde el siglo XVII en la comunidad.

⁶⁴ Alfonso Martínez Rosales, en su libro *Documentos de la Tenencia* da fe de un contrato que celebran por una parte, el General Carlos Díez Gutiérrez, Gobernador del Estado y por otra, Matías Hernández Soberón, Guillermo R. Peterson y Pedro Sousa, para la distribución del agua para la población (pág. 91).

Mas adelante, en 1939, los comuneros promueven un litigio sobre los terrenos de la parte sur, colindantes con las haciendas de La Pila, Bledos y Jesús María, éstas, según los demandantes, los hacendados se posesionaron de su suelo bajo pretexto de acrecentar su propiedad. El resultado del litigio favoreció a los comuneros, se les devolvió 4,500 hectáreas, sólo que con estos largos y continuos conflictos dejaron a sus propietarios en la incertidumbre y que por mucho tiempo no podrán olvidar.⁶⁶

A estas intervenciones de carácter "privado" se suman las acciones gubernamentales, para expropiarles terrenos también por "utilidad pública". En el año de 1966, la directiva comunal de entonces, bajo presión,⁶⁷ cede al gobierno del estado, 35.00 de sus hectáreas de calidad urbanizable, dada su cercanía con la diagonal sur, hoy avenida Salvador Nava Martínez. Estos terrenos serán ocupados desde entonces por la colonia Graciano Sánchez, la cual se destina al magisterio potosino. Esta acción dejará todavía más lesionada a la población comunal, y el embate via gobierno se hará en forma más contundente.

La complejidad que representa la condición del uso del suelo, el factor económico precario acentuado en las décadas setenta y ochenta, y agudizado en la actual, los conflictos sobre la titularidad e invasiones son factores que caracterizan a esta CSJG.

Problemas de toda índole han enfrentado sus pobladores: desde enfrentar la prisión por defender sus tierras hasta invasiones hormigas y continuas de su suelo y por otro lado la falta de visión de los planeadores urbanos, la falta de voluntad del gobierno para resolver el problema quien simple y sencillamente lo ignora. Este fenómeno ha generado paulatinamente una división interna que provoca desaliento y desconcierto entre la gente.

Así, la CSJG se vuelve foco de atención para los grandes inversionistas inmobiliarios, quienes valiéndose de la desorganización, han negociado con algunos pseudo comuneros los terrenos a precios muy por debajo de los que rigen en el mercado; estas transacciones ha

⁶⁶ Archivo Histórico del Estado. Legajo de la Comunidad de San Juan de Guadalupe.

⁶⁷ Don Francisco Monreal, comunero de 84 años, quien fue secretario de la mesa directiva en el censo de 1954, narra amargamente cómo bajo presión, la directiva de entonces cede 35.00 hectáreas a cambio de obras de beneficio para la Comunidad que no les fueron cumplidas.

sido severamente reclamadas por una mayoría que se opone a la venta de suelo y quienes han interpuesto demandas penales en su contra. Así las cosas, han transcurrido dos décadas de anarquía, entre malos líderes directivos hasta el destino del uso del suelo. Han provocado internamente el divisionismo, y externamente la incapacidad de negociación ante el embate del crecimiento de la mancha urbana, ambos perjudiciales.

La zona que comprende la Cañada del Lobo forma parte de este desorden. Varios particulares se dicen dueños de variadas extensiones, uno de ellos ignorante en todos sentidos reclama la propiedad de la cuenca que conforma la cañada, aproximadamente 300.00 hectáreas.⁶⁷ Otros se dicen dueños de una extensión mayor abarcando 575.00 hectáreas, incluso la parte agrícola y de monte.

3.2.-Antecedentes histórico- espaciales

En 1617, los padres agustinos documentan en sus memorias que la *"Cañada del Lobo era la zona de donde se proveían el agua para el convento"*. Antes de esta fecha no hay referencias documentales. El convento de los agustinos se encuentra en el centro de la ciudad, distante de la cañada aproximadamente 7,000 metros.

Sobre la tenencia anterior a la de la congregación religiosa, y de cómo y a quien compró, no se tienen datos. Se considera la posesión y la redistribución del suelo comunal, en la época del México Colonial. Lo que sí se ha podido confirmar es lo de la tenencia en el año 1617. En 1828 fray Tomás Muñiz vendió al gobierno estatal la tierra y ojos de agua de la Cañada del Lobo.⁶⁸

En este convenio figuran, los vecinos de San Juan de Guadalupe y San Miguelito de la siguiente manera:

⁶⁷ Juan García Leyva, vecindado o paracaidista como lo llaman en la comunidad, proveniente del Municipio de Ahualulco S.L.P. con una antigüedad de 20 años en la comunidad, y que a la postre llegó a la titularidad de la mesa directiva en reiteradas ocasiones ha dicho que la Cañada del Lobo, incluida la presa, es de su propiedad.

⁶⁸ Rafael Montejano y Aguiñaga en la serie de artículos sobre el Acueducto de la Cañada del Lobo, en el apartado I, relativo a Planos, da fe del convenio celebrado entre fray Tomás Muñiz y el gobierno.

“El 31 de octubre de 1828, prior fray Tomás Muñiz, con licencia del provincial, firmada en Cuitzeo el 18 de agosto anterior vendió al Estado, la tierra y los ojos de agua de la Cañada del Lobo en mil pesos. Los vecinos de San Juan de Guadalupe y San Miguelito rentaban tierras y manantial en 50.00 pesos anuales”.

En relación a la fauna de la región, los comuneros de mayor edad, refieren la existencia del gato montés, el puma, el venado y algunas otras especies animales, ya extintas. No refieren la existencia de lobos en la región. Es posible la derivación del nombre por la existencia de estos animales en la cañada, cosa no extraña por ser lugar apto. Sin embargo la duda sobre el nombre aún persiste.⁶⁹

Si en 1744, por decreto de su Majestad, se dio posesión de los llamados "cinco sitios de ganado mayor" a los pobladores asentados entonces, para 1953, el entonces presidente de Mexico, Lic. Adolfo Ruiz Cortinez, decretó para su cumplimiento que 14,869.60 hectáreas situadas al sur de la ciudad de San Luis Potosi, fuesen entregadas para que vivan en ella 328 familias y sus descendientes, quienes se constituirán en régimen comunal, estos deberán nombrar a sus representantes quienes en lo sucesivo trataran con el gobierno. La duración de la titularidad de dichos representantes será de tres años, nombrados en asamblea, órgano supremo que regulará a toda la comunidad. Al paso del tiempo han tenido en su titularidad una variada cantidad de comuneros, algunos han seguido la tradición de vida y ocupación de suelo y, los menos, han procedido indebidamente a la venta de suelo.

4.- Antecedentes del proyecto

La Cañada del Lobo representó durante muchos años el paseo natural de los habitantes de la ciudad. Era frecuente ver a caravanas de ciudadanos que se trasladaban a la cañada para gozar de sus bellezas naturales. El atractivo principal lo representaba el escurrimiento de

⁶⁹ Don José Santos Quintero comunero de 74 años narra que hacia el año de 1932, todavía se veían lobos en la sierra de San Miguelito.

agua azul que abasteci6 del vital liquido las cajas del agua del Santuario, La Conchita, La Merced, cuya fama traspas6 nuestras fronteras.

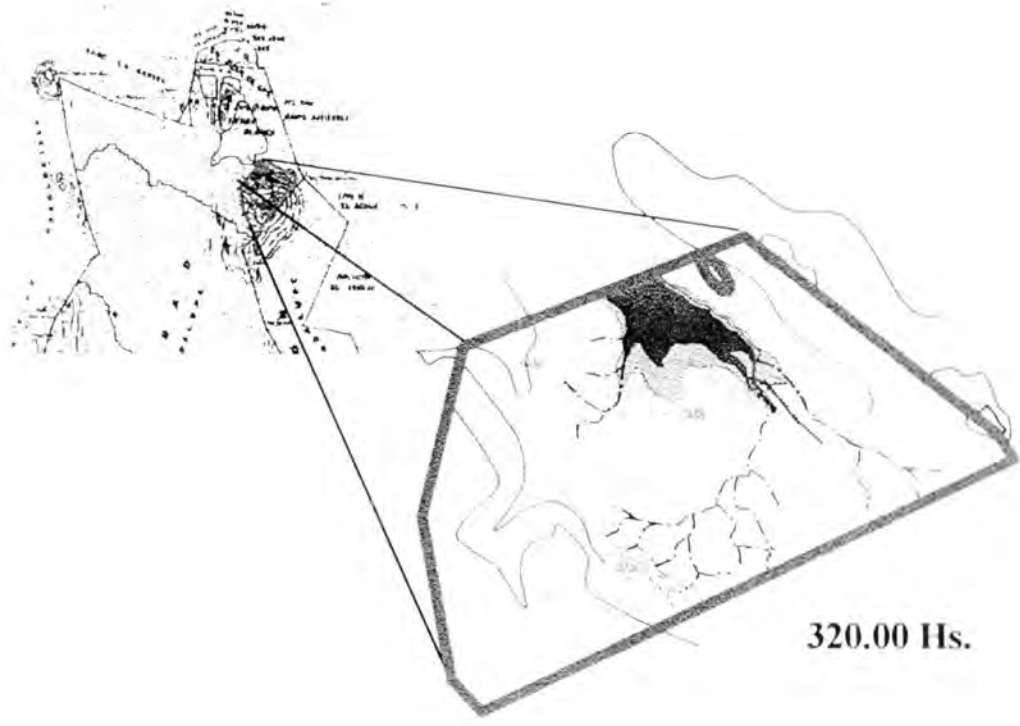
Para el proyecto turistico recreativo que result6 de la investigaci6n, se pretenden incorporar 320.00 hect6reas de suelo monte alto malpais con agostadero, (plano 10). Se pretende generar 20 empleos temporales en trabajos de construcci6n, y 30 empleos en los servicios que el parque proporcionar6 al visitante. Estos 50 empleos ser6n, preferentemente, para los pobladores de la comunidad, quienes se pretende sean los beneficiarios directos del proyecto

No hay que perder de vista que esta zona est6 sujeta a presiones de car6cter social, politico y econ6mico ya que los grandes inversionistas han puesto su atenci6n en el suelo comunal para seguir lotificando. A estos aspectos s6mele, la desafortunada intervenci6n gubernamental, que provoca la anarqu6a, ejemplo de ello son las desafortunadas intervenciones federales, via el ejercito, que ha plantado 6rboles no aptos para la regi6n.⁷¹

Desafortunadamente tambi6n esta zona se ha sujetado a una largo y continuo saqueo de su flora y su fauna por parte incluso de miembros de la comunidad, como de la ciudadania en general. La pesca en el vaso de la presa, es actividad com6n de muchas personas que no respetan veda, limites de espacio ni usos del agua. La posibilidad de regeneraci6n ecol6gica con la siembra de 6rboles que tengan que ver con la adaptabilidad: pino pi6nnero, huizache, mezquite, nopal, maguey, quedar6 inscrita como una actividad permanente que se implementar6 desde antes de la construcci6n de las obras de infraestructura.

Para darle pertinencia a la propuesta de intervenir en la Ca6nada del Lobo, se rescata la solicitud de parte de un grupo de comuneros, que solicitan sea declarada la zona sur de la capital potosina, b6sicamente la Sierra de San Miguelito, Parque Nacional con la intenci6n de albergar un zool6gico y la creaci6n de desarrollo cientifico, que pongan en la vanguardia

⁷¹ En una gran extensi6n de la ca6nada se ha sembrado b6sicamente Eucalipto, que si bien detiene la erosi6n, a la larga provoca deforestaci6n, ya que no permite el crecimiento de otras especies a su alrededor.



**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTITULO **Proyecto de Desarrollo**

ESCALA **Gráfica**

FUENTE **Trabajo de campo**



de la sustentabilidad a la comunidad , y con ello rescatar el suelo de las actividades especulativas que han sido dañinas para el crecimiento de nuestra ciudad.

Este proyecto de rescate de la Cañada del Lobo tiene que ver con el viejo anhelo de la sociedad potosina de recuperar una parte importante del pasado histórico de la ciudad. En la memoria de muchos aún perdura la nostalgia, pero también la decepción, porque se acabó esta basta región que contenía bellezas naturales dignas de conservar. Se deterioraron, con el paso de los años, los tajos⁷² que conducían subterráneamente el agua que abasteció durante 120 años del vital líquido a la ciudad. Estas ingeniosas obras hidráulicas se encuentran en la actualidad en el más completo abandono, pero dejan ver el ingenio de los técnicos y la laboriosidad de los artesanos para la ejecución de las obras, el rescate será primordial para ofertarlo al visitante.⁷³ (plano 11)

Afortunadamente esta magnífica obra hidráulica es rescatable, proponiendo su rápido arreglo para incorporarla a la infraestructura recreacional que brindará el parque, además de garantizar el abasto del agua para las instalaciones necesarias.

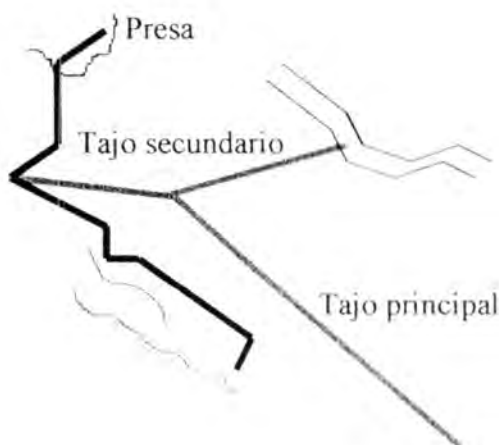
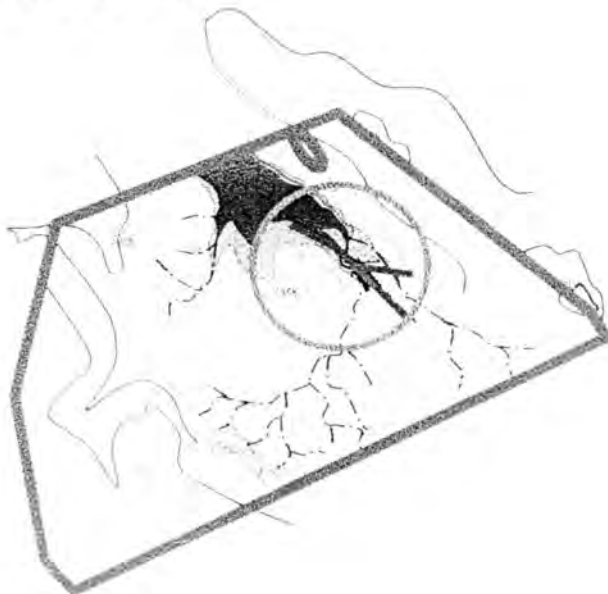
Esta zona considerada históricamente marginal, que de sus originales propietarios sobreviven 35, ha visto reducida su participación en la sociedad. En este contexto, el rescate de la zona de la cañada, tiene que ver principalmente con el adecuado aprovechamiento de los recursos naturales, que propicien el desarrollo en varias vertientes, una de ellas sería la económica, a través del potencial ecoturístico priorizando elevar la calidad de vida de la población asentada.

Este rescate tiene que ver también con la restitución de la dignidad comunal que durante décadas ha sufrido el embate de las diferencias sociales, predeterminados para servir y no para decidir. Esta comunidad que se ha defendido de las agresiones físicas al suelo, como

⁷² Escarpa Vertical, en éste caso, en el terreno.

⁷³ Este sistema de conducción del líquido tiene sus orígenes en los países secos. la ingeniosidad de la obra consiste en la adecuada conducción del agua a lo largo de 650 metros, depositada en piletas desde las que se hará la adecuada regulación.

Tajo y Acueducto



**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTITULO Proyecto de Desarrollo

ESCALA Gráfica

FUENTE Trabajo de campo



Norte

ilegales. La inercia se rompió, posibilitando la implementación de proyectos como el de la presente propuesta.

Dada su privilegiada ubicación y la gran extensión de su suelo, se propone en esta Comunidad un estudio general consistente en dos etapas:

1^o. Un **Plan Parcial Urbanístico y Arquitectónico de la Comunidad de San Juan de Guadalupe**. Este comprende en una primera fase la regularización del área comprendida entre las dos grandes avenidas, Salvador Nava y Antonio Rocha en donde habitan, alrededor de 20,000 personas, para analizar su posible incorporación a la mancha urbana constituida, y como segunda fase la implementación de proyectos con posibilidades de desarrollo sustentable.⁷²

2^o **Desarrollo Turístico Recreativo La Cañada del Lobo**. Tiene por objeto la explotación racional y equilibrada de los recursos naturales con los que cuenta la cuenca situada en la parte baja de la sierra de San Miguelito, su atractivo lo debe a la ubicación geográfica entre los cerros que captan su escurrimiento en la presa Cañada del Lobo, su zona arbolada y áreas naturales para esparcimiento. Además de estar cerca de la ciudad y de ser de fácil acceso por la vía de comunicación primaria: del bulevar Antonio Rocha Cordero. Este Plan Parcial Urbanístico y Arquitectónico propuesto para la comunidad, se enfoca más a la creación que a la regeneración o mejoramiento de la vivienda, las existentes están sujetas a los lineamientos que el gobierno sugiera ya bajo su control. En el resto de la comunidad, y cuyas áreas sean propicias para la edificación, se promoverán acciones que contemplen tres aspectos principales:

- 1^o - Ubicación de la vivienda en zonas solo aptas para tal fin, respetando la vocación del suelo determinando previamente la cantidad, localización y tipo, en relación a los servicios con los que se les equipará.

⁷² Desarrollo Sustentable, según René Passet, es un *proceso y no un fin, y al ser un proceso es necesario ordenarlo e instrumentarlo, la ordenación del territorio es el medio para instrumentarlo con más racionalidad y eficacia.* (Paris, 1993)

- 2º.- Tipo y características de la vivienda, respetando la tradición y modo de vida de la población, el proyecto está orientado a la autoconstrucción en la medida en que se pueda ir implementando, proporcionándoles técnicas y métodos que les permitan su realización, y
- 3º.- La utilización de los materiales propios de la región. Abunda la piedra y el material reciclable producto de la explotación de la cantera, para ello se propone la elaboración de elementos constructivos cuya fabricación contemple la utilización de estos desechos. Estudios comprobados permiten pensar la posibilidad de que sea elaborado un sillar mezclando el producto de desecho con cementante.

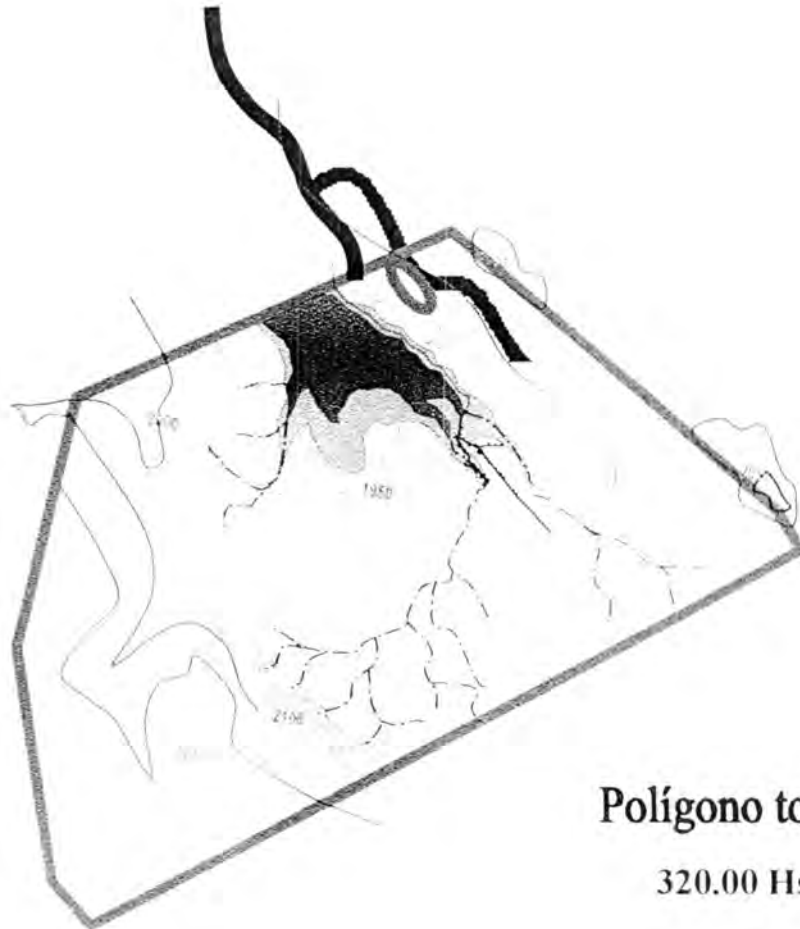
5.- Proyecto arquitectónico

Dadas las características del suelo de las 320.00 hectareas propuestas para la construcción del Parque Recreativo, (plano 12) con la modalidad de "parque rural urbano", se procedio a clasificarlo según su vocación y potencial uso. El análisis de la constitución topográfica y geológica de la zona, nos llevaron a determinar la localización de:

- a).- Comercios y servicios, contando el proyecto con cinco locales en donde se expendirá comida ligera y rápida, así como las plazas de distribución para éstos y los baños públicos (plano 13, 14, 15 y 16)
- b).- estacionamiento para 120 vehiculos y acceso con caseta de control. (plano 17)
- c).- 4 puentes de madera que permitirán el movimiento peatonal sobre los arroyos existentes y los caminamientos de circulación interna. Y
- d).- arreglo de camino de terraceria de 800 metros del acceso al estacionamiento (plano 18)

Además de considerar la conformación topográfica y geológica del suelo para la ubicación de los diferentes áreas de servicio, se tomaron en cuenta características como: ubicación estratégica de control y seguridad; cercanía para el suministro de agua y accesibilidad para el desecho de sólidos.

Comercios y servicios



IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO : EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998

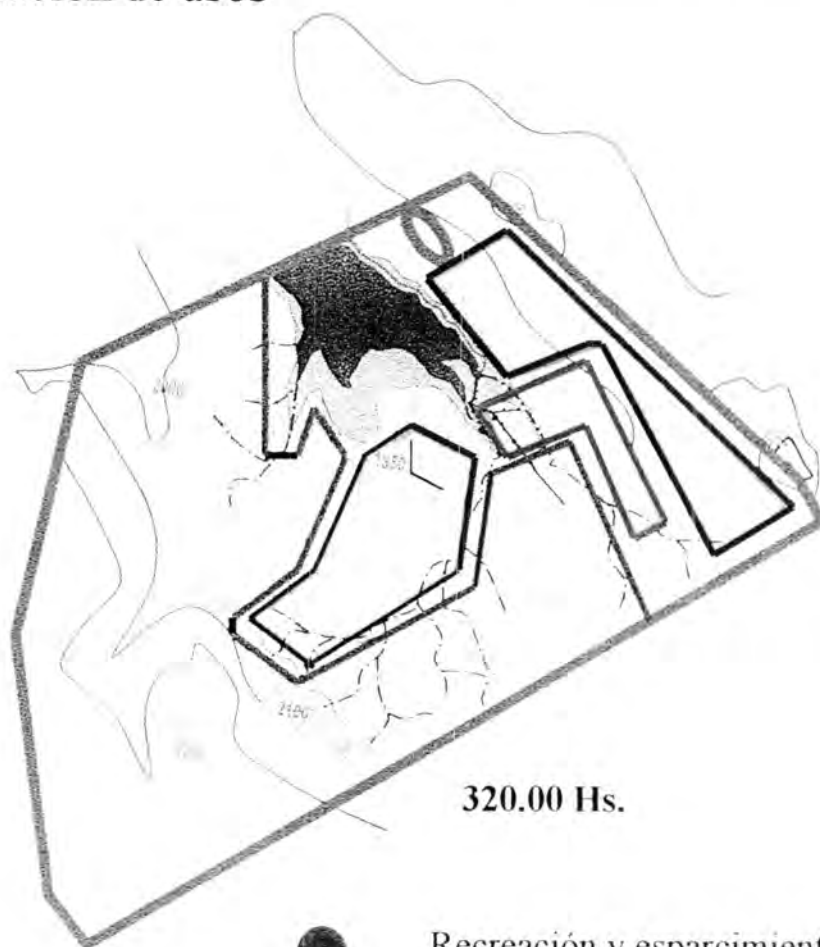
SUBTÍTULO Proyecto de Desarrollo

ESCALA Gráfica

FUENTE Trabajo de campo



Zonificación de usos



320.00 Hs.



Recreación y esparcimiento

Comercios y servicios

Natural y reforestación

**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTÍTULO Proyecto de Desarrollo

ESCALA Gráfica

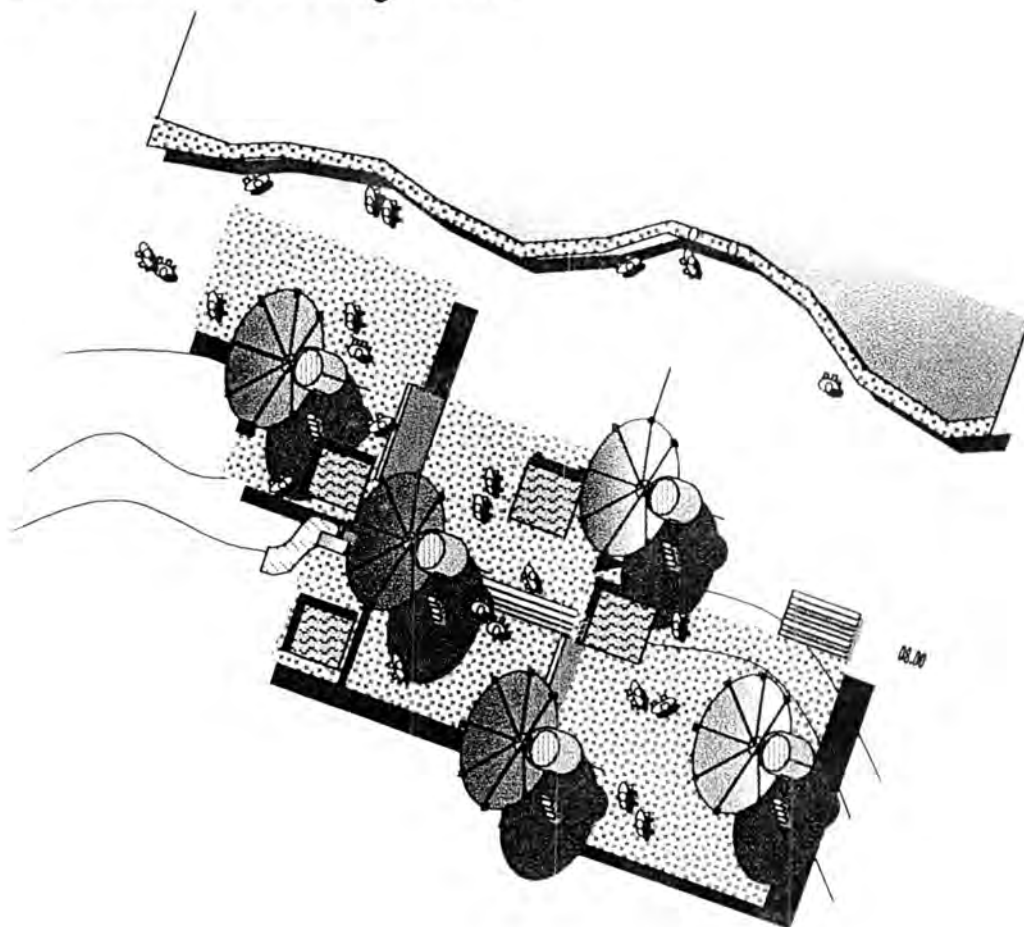
FUENTE

Trabajo de campo



Norte

Planta de conjunto



IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO : EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998

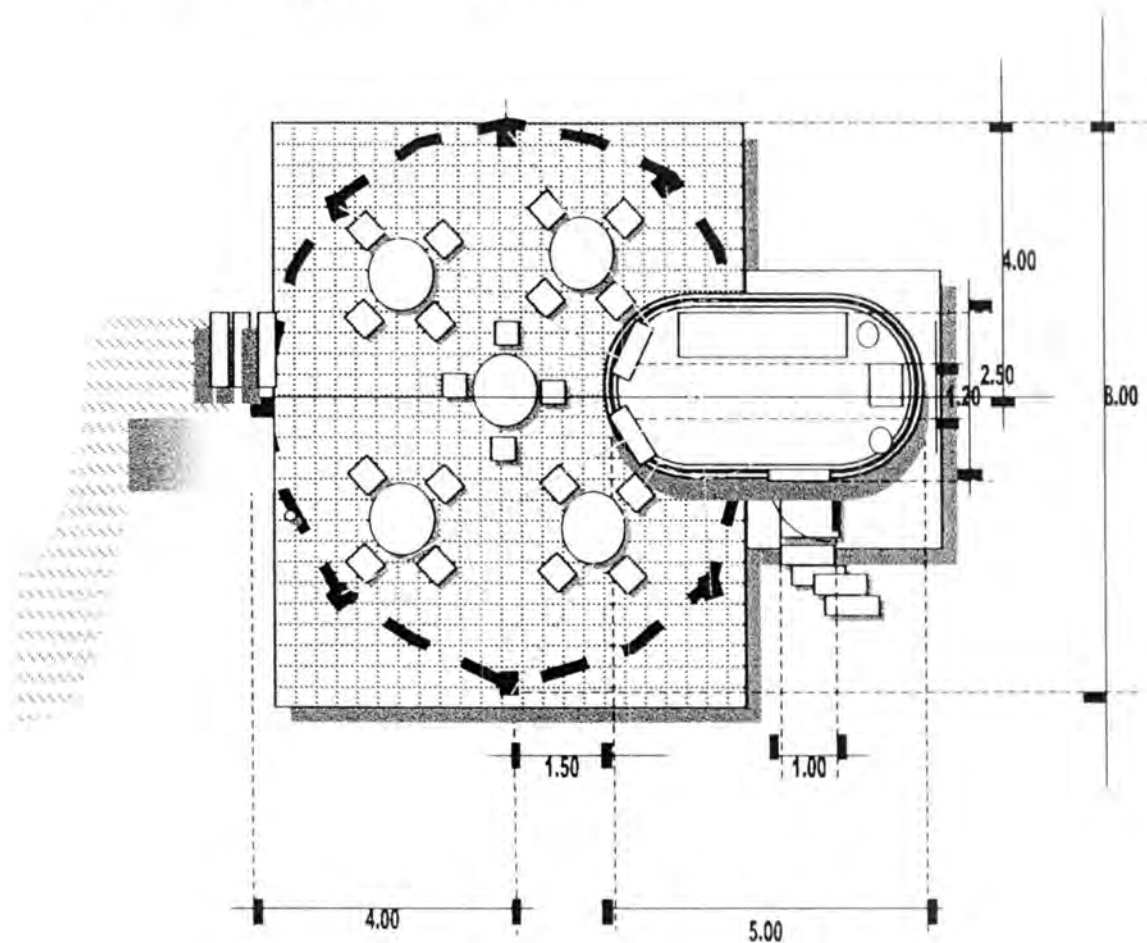
SUBTITULO Proyecto de Desarrollo

ESCALA Gráfica

FUENTE Trabajo de campo



Planta arquitectónica



**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

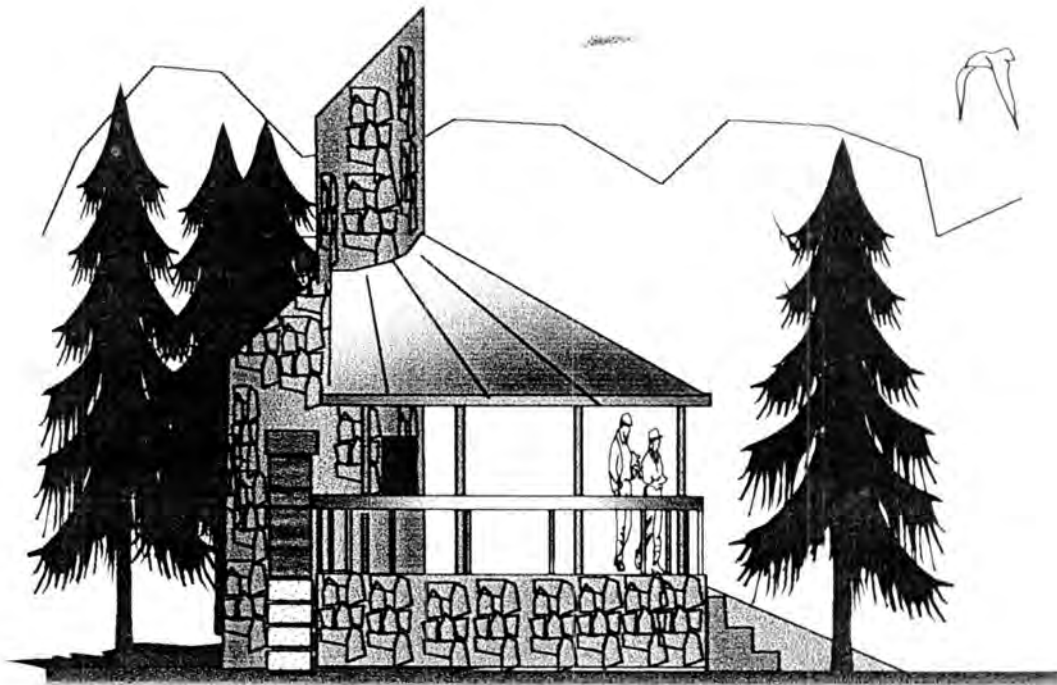
SUBTÍTULO Proyecto de Desarrollo

ESCALA Gráfica

FUENTE Trabajo de campo



Fachada



**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

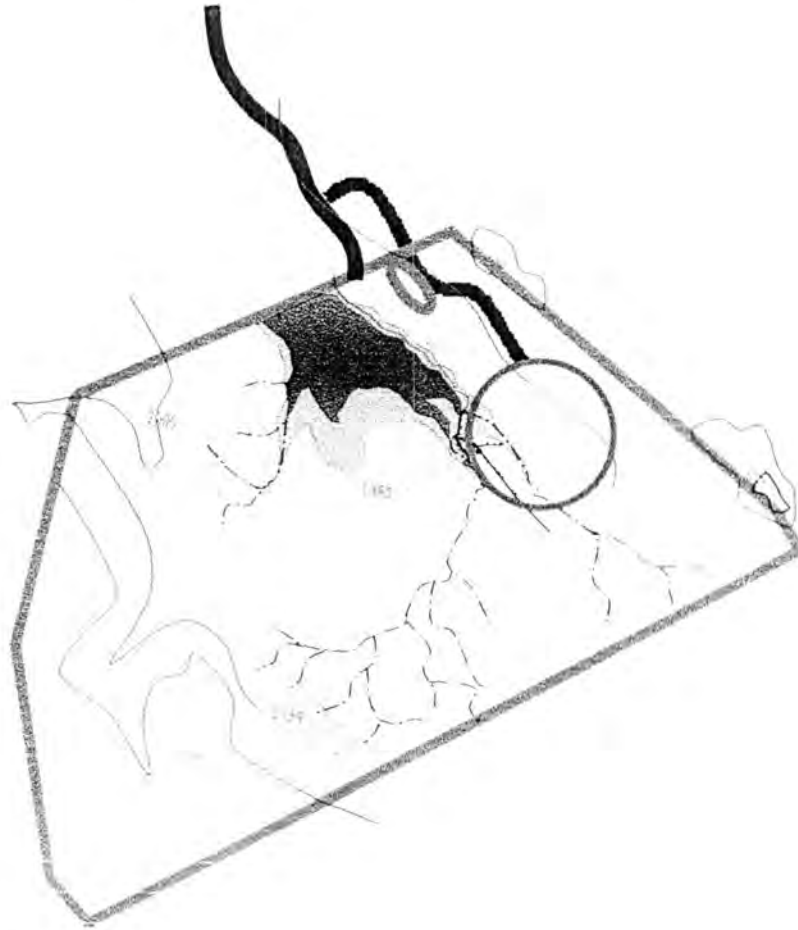
SUBTITULO Proyecto de Desarrollo

ESCALA Gráfica

FUENTE Trabajo de campo



Estacionamiento



IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO : EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998

SUBTITULO Proyecto de Desarrollo

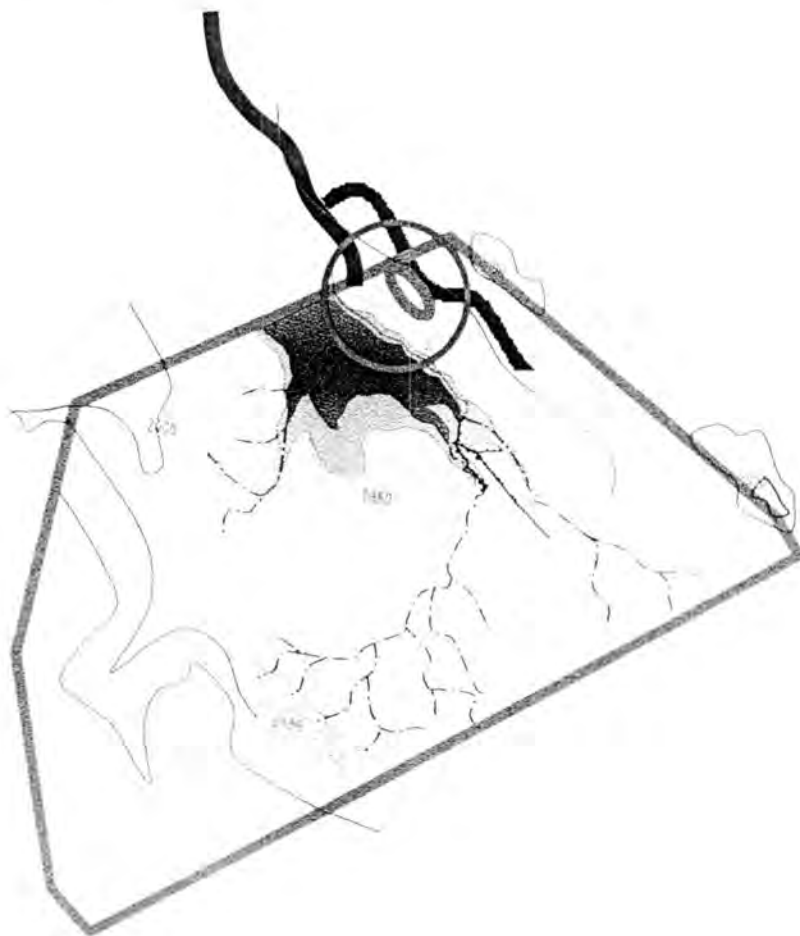
ESCALA Gráfica

FUENTE Trabajo de campo



Norte

Acceso



**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTITULO Proyecto de Desarrollo

ESCALA Gráfica

FUENTE Trabajo de campo



Norte

El área de estacionamiento se sujetó a la viabilidad económica, ya que se propuso en terrenos de poca pendiente y casi libre de vegetación. Esto permitirá que los trabajos se realicen con relativa rapidez y bajo costo, sólo efectuando labores de limpieza, nivelación y trazo de cajones.

Para la adecuación de las brechas que comunicaran internamente al parque, se utilizarán algunas de las ya existentes, trabajando en ellas solo en limpieza y nivelación; las de nueva creación se trazarán tomando en cuenta la topografía y respetando la vegetación existente tratando de incorporarse al paisaje, para la ubicación de los puentes de madera fueron consideradas las partes altas, previniendo una eventual crecida del arroyo, para asegurar el mejor funcionamiento en temporada de lluvias, con material y técnicas constructivas aptas a la región, proponiéndose en las partes más angostas del cauce para permitir un ágil y seguro transitar.

Para la ubicación de los comercios y servicios con los que contará el parque recreativo, se consideraron entre otros aspectos: la localización visual inmediata, la accesibilidad peatonal pronta y continua; la cercanía con el área de estacionamiento, ya que el visitante no podrá hacer uso de su vehículo más allá de éste; la incorporación visual de los elementos arquitectónicos afines con el entorno, utilizando la piedra y la cantera abundantes en la zona; así mismo la óptima ubicación para el adecuado uso de los desechos sólidos, con letrinas y plantas de tratamiento de aguas producto de cocinas y baños públicos, que permitan reutilizar el agua tratada para el riego de árboles.

Esta zona comercial es considerada como la más importante para detonar el aspecto económico del parque. Deberá ser construida en la primera etapa. Ello permitirá el ingreso para la ejecución de las obras en subsecuentes etapas: áreas deportiva y de reforestación. Conjuntamente al ingreso por la actividad recreativa y de esparcimiento, será la que aporte la mayor cantidad de recursos monetarios, producto de la venta de alimentos ligeros.

Ya que uno de los objetivos es la generación de empleos para la comunidad, se pretende que la ejecución y mantenimiento de las obras, así el control y administración del parque,

recaigan en personas reconocidas dentro de la comunidad. Así, los 20 empleos temporales que se encargarán de la ejecución de la obra arquitectónica, como también los 30 restantes, que se emplearán de forma permanente en: Administración, Vigilancia, Servicios y Reforestación, serán para hombres y mujeres de la CSJG.

La propuesta para la ejecución de las obras necesarias para el cabal funcionamiento del parque recreativo se basan en la implementación de un plan de obra a corto y mediano plazo. Previo a la etapa de obra arquitectónica, es necesaria la regeneración y limpieza de los tajos y manantiales existentes; seguida ésta de la construcción de la infraestructura indispensable para el arranque; terminando en una tercera etapa, que consiste en la ejecución de obra para la instalación de chapoteaderos, cabañas para alojar al visitante foráneo, y la construcción del muelle y zona de recreación anexa a la presa. Paralelamente a ello, se llevarán permanentemente acciones de reforestación en lugares que así lo requieran.

Para la creación de la infraestructura necesaria, se tomaron en cuenta tres aspectos; primero: pertinencia en el entorno natural, segundo: viabilidad constructiva, y tercero: rentabilidad del proyecto. Enfatizando la necesidad de preservar la cuenca, para conservar ecológicamente la zona reconstruyendo el tajo y limpiando el manantial. Sin una de las tres no podrá instrumentarse adecuadamente la funcionalidad en su conjunto.

5.1.- Costos y Beneficios del proyecto

Costos:

- inversión en: infraestructura y equipamiento ⁷⁵
- Gastos de operación en administración del parque, servicios personales, mantenimiento, promoción y publicidad.

⁷⁵ Al respecto se puntualiza que es posible la aportación de los recursos económicos, para la ejecución de las obras, por medio de los gobiernos estatal y municipal. Este último aportó para el estudio de factibilidad económica y social del "Parque Recreativo La Cañada del Lobo", cuyo estudio fue realizado por un grupo de investigadores de la Universidad Potosina, dirigidos por el autor, y cuyos resultados dieron la certeza de la inversión.

Beneficios:

- Regularizar legalmente la propiedad del terreno dentro de la CSJG
- Reducir la presión inmobiliaria sobre la zona
- Aumentar las alternativas de recreación para la ciudad y la región
- Hacer prevalecer la tradición y cultura en la población del lugar
- Evitar la depredación de los recursos ecológicos de la zona
- Incrementar los beneficios por el uso de suelo en la zona
- Generar ingresos propios por parte de los comuneros, al contar con una alternativa económica
- Reducir en la zona el efecto negativo de la actividad de pandillas, proponiendo dentro del proyecto la forma de transferir sus inquietudes a través de la culturización
- Proporcionar a la población del lugar mayor seguridad
- Generación de ingresos adicionales para la ciudad, al ser este proyecto un atractivo turístico en la región.

Cabe mencionar que dependiendo de la orientación del proyecto será posible incluir costos y/o beneficios adicionales; se puede abrir a la actividad turística, promoviendo actividades adicionales como la de "visitas guiadas a la sierra".

5.2.- Factibilidad social y económica del proyecto

El argumento que se esgrimió desde la concepción de la hipótesis en esta investigación, que tiene que ver con el hecho de fundamentar las acciones sobre la ordenación del territorio y la dotación de vivienda, con la intervención directa de la sociedad, toma sentido en la presente propuesta. Se visualizó de manera bifocal el estudio, tomando en cuenta dos aspectos fundamentales, el primero: tratar de elevar la calidad de vida de esta vasta porción de la ciudad y, segundo: procurar el adecuado crecimiento de la mancha urbana.

Por ello, y por la naturaleza con que se concibió el proyecto, la factibilidad se sujetó primariamente en lo social; sin dejar de lado el aspecto económico, este se analizó desde la perspectiva de la posibilidad de realizar las obras de infraestructura pero, principalmente, de su indispensable autosustentación. En este proyecto de desarrollo recreativo la factibilidad económica quedó ampliamente rebasada por las expectativas de mejora de vida para la población; conservación del entorno natural de la región; mejoramiento de las obras hidráulicas de la zona; alternativas de desarrollo sustentable para la población en su conjunto; y, generación de espacios de esparcimiento para la ciudad.

La propuesta se enfocó en la búsqueda de alternativas para la población carente de recursos para detonar proyectos productivos, que solamente generen recursos económicos para una sola persona. Enfatizando su carácter "socialmente útil", busca beneficiar en lo particular a la comunidad, y en lo general, a la sociedad potosina. Creando así la necesidad, vía los gobiernos estatal y municipal, de la dosificación de la infraestructura mínima que requiere para su arranque.

La necesidad que tiene la sociedad de espacios de recreación y esparcimiento, se encuentran estrechamente ligados al desarrollo físico y mental del individuo. Cada nuevo espacio que se genera, resultará en beneficio directo para ella.

Reflexiones finales

La hipótesis inicial, sobre los asentamientos humanos irregulares en la capital potosina, afirmaba que éstos obedecen a factores secundarios más que a la verdadera necesidad de suelo de la población, en la CSJG se confirma con los resultados obtenidos en los tres últimos años de investigación de la zona; el suelo de la Comunidad de San Juan de Guadalupe ha sido objeto de una paulatina y continua vulneración modificando su estructura tradicional. Hoy por hoy no es desconocido para nadie que las ciudades en su desordenado y rápido crecimiento conllevan cambios del uso de suelo aledaños a ella, incluso en aquellos que han sido considerados útiles para otros fines (agrícolas y de preservación del medio).

Se probó que la extensión original de la comunidad que abarcaba desde el centro de la ciudad capital, fue cediendo terreno bajo presión del crecimiento, replanteando sus límites en cada intervención. Tal pareciera que a los pobladores de aproximadamente 500 00 hectáreas, actualmente en litigio expropiatorio, se les desea mover mucho más hacia adentro de la sierra. Como si esperasen solamente a ser lanzados nuevamente, en cuánto el valor de la plusvalía aumente. La sociedad, considera incluso, como reserva de crecimiento esta zona, y ve a sus pobladores como los servidores menores con los que cuenta para las tareas ordinarias, sin permitirles la posibilidad de opinión por considerarlos incapaces. Todos, en nuestra sociedad, de una forma u otra, hemos tenido que contratar albañiles, trabajadoras domésticas, artesanos cantereros, o prestadores de servicio que son originarios de esta comunidad, y la sociedad se vale de ellos, pero muy poca gente se preocupa por ¿qué debe hacer para incorporarlos al desarrollo que necesita la ciudad?. Lamentablemente el gobierno estatal cuando intenta implementar acciones de intervención, no encuentra eco, habida cuenta de la desconfianza hacia él mostrado por la población comunal.

Por eso es que, a la complejidad del problema sobre la titularidad directiva entre sus propietarios la determinan aspectos que van más allá de una simple disputa intergrupala. Para comprender más afondo el fenómeno que vive la comunidad, se tendrían que analizar los problemas sociales y culturales que inciden en la zona y la ciudad en su conjunto, sin

dejar de lado los factores de orden externo, como el modelo económico implementado desde el exterior.

El fenómeno socio- cultural y económico de la CSJG es un reflejo de la reproducción de las políticas sobre planeación que promueven los países industrializados en los países llamados del tercer mundo, en lo que se refiere a la disminución de la población, – esterilización sin el consentimiento de la pareja- con el argumento de que estos son incapaces de darse cuenta del problema que genera la sobrepoblación.

Las propuestas de planeación se han manejado con esta misma perspectiva, así los perciben, y desde esta misma perspectiva son atendidos. La tesis más trillada la representa la consideración de que la población es incapaz de resolver sus propios problemas. Dejan de considerar que las sociedades se desenvuelven bajo equilibrados esquemas internos y no cuando se sujetan a políticas y planes importados del extranjero que alteran esos sistemas, haciéndolos vulnerables. Aquí, en la comunidad pasa igual. De entre muchos aspectos, la falta de preparación de sus pobladores los lleva a conflictos estériles que los evidencian ante la sociedad, aunque, como se describió en los primeros capítulos, ello es resultado del deterioro de los esquemas de sociabilidad que sufren las ciudades bajo los lineamientos globales de desarrollo que fijan los países del primer mundo.

Esta influencia por hacer sentir a la gente incapaz de solucionar sus problemas, evidencia además, las deficiencias en la estructura misma de la ciudad, la falta de suelo para el adecuado crecimiento; la falta de vivienda para satisfacer la demanda de la gran población de escasos recursos; la inadecuada dosificación de la infraestructura necesaria para el sano desenvolvimiento, son solo algunos de los factores que cubre la solución de uno de sus aspectos primarios: el desarrollo adecuado y sostenido.

Esta errónea interpretación propicia también que los fraccionadores inmobiliarios, quienes se ostentarán como los únicos con posibilidades económicas e intelectuales para llevar a cabo el cambio y el mejoramiento de la zona, sólo que con su intervención, la problemática se agrava ya que este tipo de inversionista antepone el factor personal de

ganancia económica, a las necesidades de la comunidad y de la sociedad en su conjunto. Cabe pues la pregunta ¿porqué el crecimiento de las ciudades se sujeta a cambios forzados y precipitados?, ¿no es posible corregir esta dinámica?, es importante el cambio de perspectiva librando los caducos esquemas elaborados tras el escritorio. Debemos dirigir las propuestas a la sociedad, para que ella misma determine las acciones a seguir dentro de los lineamientos que conduzcan a un adecuado crecimiento y a un bienestar común.

La propuesta de solución presentada en este trabajo, dista mucho de una acción inmediata sobre la incorporación a la mancha urbana de esta zona de 500.00 hectáreas, aunque en la práctica éstas se encuentran anexadas, pero no regularizadas. Las acciones contempladas dentro de los lineamientos que para el caso se proponen en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Arquitectónico de la CSJG, pretenden regularizar esta gran extensión que bajo presión tendrá que otorgar la comunidad en aras del crecimiento ordenado y sostenido que necesita la ciudad. Teniendo como característica primordial, la participación de su población, tanto promotores, como beneficiarios directos, estableciendo para ello tres niveles de ejecución, considerados a mediano plazo.

Paralelamente al Plan Parcial, se propone la elaboración de un proyecto de desarrollo sustentable en los renglones de turismo recreativo, con la explotación racional de los recursos naturales con los que cuenta la Cañada del Lobo, la extracción de cantera abundante en la región, y el rescate de los manantiales de agua azul. Acciones que quedan sujetas a las directrices del mismo plan, dentro de un esquema de sustentabilidad en el aspecto económico pero primordialmente, en el aspecto social.

ANEXO 1

ENCUESTA A LA POBLACION ASENTADA

El propósito que seguimos en el presente estudio fue establecer un mecanismo de solución para el fenómeno de los asentamientos humanos irregulares en lo general, y en particular en la zona de estudio, determinar los efectos negativos que ha tenido para el urbanismo en la actualidad desde la óptica arquitectónica, para instrumentar proyectos sobre desarrollo sustentable, proponiendo para ello dos vertientes: la primera: **causa y efecto de la incorporación a la mancha urbana**, y la segunda: **dificultad presentada para la edificación de la vivienda**.

Para el estudio sobre el asentamiento irregular en la Comunidad, se llevó acabo una serie de entrevistas y encuestas a los agentes participantes. Primero la encuesta aplicada a la población asentada, de un universo de 4,300 se tomó una muestra aleatoria de 100 para conocer: procedencia, motivo del asentamiento, y el porqué de la recurrencia del fenómeno. El segundo la entrevista con funcionarios e investigadores y académicos, relacionados con la planeación urbana, para conocer sus opiniones e identificar la causa de la no incorporación de esta comunidad a los planes de desarrollo de la ciudad.

Se cuantificó la población, edad, escolaridad y estrato social, para conocer las causas de la migración hacia esta zona, saber el grado de conciencia de su situación irregular y su opinión al respecto.

Los resultados de la encuesta aleatoria, permitieron el análisis de la ubicación física hasta los aspectos legales, la condición social y cultural, así como también el tipo y característica de la vivienda. Con estos datos nos aproximamos al conocimiento real del problema categorizandolo de la siguiente manera:

- 1.- Ubicación del asentamiento, características físico espaciales.
- 2.- Tipo de la propiedad del suelo.
- 3.- Extensión del terreno afectado.
- 4.- Número de habitantes en el asentamiento.

- 5 - Quien promueve el asentamiento.
- 6 - Qué efectos ha tenido sobre el desarrollo urbano.
- 7 - Características de la vivienda: temporal o permanente.
- 8 - Consecuencias sociales.

Después de determinar y analizar los aspectos físico espaciales del área de estudio se implementó la estrategia de entrevistas y encuestas a los actores, para conocer directamente las causas que han motivado los asentamientos y de cómo se han resuelto por parte de los organismos planificadores, para ello se plantean los siguientes pasos:

1 - Causas del problema.-

- perfil del asentado
- perfil del asentamiento
- perfil de la vivienda

2.-Tipo y característica del asentamiento.-

- cuántos son
- conocimiento de su situación
- movilidad hacia otro lugar

3 - Estrategias de solución urbano-arquitectónicas.-

- propuestas de cambio
- reglamentación de la propiedad
- incorporación a la mancha urbana

Con los resultados sobre los aspectos referidos, y contando con los datos recabados de las entrevistas, se procedió a la elaboración teórica de la propuesta de solución, para así incorporar a la mancha urbana esta basta porción de suelo al sur de la capital, sugiriendo también alternativas de planeación con sentido social utilitario, conociendo para ello la movilidad de la población, sus causas y efectos.

ENCUESTA 1

Aplicada a los asentados para conocer su procedencia, y saber si conoce su situación legal.

- 1.- Donde nació.-
esta ciudad () interior del estado () otra ciudad ()
2. Que lo motivo a venirse a la ciudad.
Falta de oportunidades () Mejoría de vida () otros ()
- 3 - Quién le informó de este sitio
Invitación expresa () Información fortuita () otros ()
- 4 - Quién le asignó su predio.-
Usted mismo () vecino o vendedor () otro ()
- 5 - Cuánto tiempo tiene viviendo ahí ?
0-1 año () 1-10 años () mas 10 años ()
- 6 - Sabe que el terreno es comunal o ejidal ?
si sabe () lo ignora () no le interesa ()
- 7 -Tiene recibos de propiedad ? Cuenta con algún documento?
Escrituras o recibos () solo permiso () no tiene ()
- 8 - Si tiene recibos de pago: ¿ a quién esta paga ?
autoridad comunal () autoridad estatal () nadie ()
- 9.- Tiene que pagar frecuentemente?
Solo al asentarse () cobro mensual () ninguno ()
- 10- El pago beneficia a su comunidad ?
no sabe () si () en que ()
- 11 -Sabe de algún otro sitio donde reubicarse?
no () si () a donde ()
- 12.- Si se reubica ¿ vendería su predio ?
no () si () a quien ()
- 13- Existe la amenaza de ser desalojado?
no () si () no sabe ()

ENCUESTA 2

Aplicada a los asentados para conocer demografía y estrato socioeconómico al que pertenece.-

1. Cuantos habitan la vivienda.-
 menos de 5 () 5 al 10 () mas de 10 ()
- 2.-Como esta conformada la familia.-
 adultos () menores ()
- 3.-Quien sostiene a la familia
 padre () padre y madre () otros ()
- Cuenta con trabajo permanente
 si () no () temporalidad ()
- 5 - sueldo mensual
 loo a 500 () 500 a 1000 () mayor ()
- 6.-La vivienda cuenta con lo necesario.
 recamaras, cocina y baño () solo algunos () además otros ()
- 7.- Material con que esta construida la vivienda
 duradero (concreto) () temporal (lamina) () combinado ()
- 8.- Tiene propuestas de vivienda popular (Inesvi, etc.)
 no () si () no interesa ()
- 9.-Conoce el Plan de Desarrollo de la ciudad.
 si lo conoce () no lo conoce () no interesa ()
- 10- Si lo conoce que opinan tiene de él.
 resuelve su problema () no resuelve su pro. () no interesa ()
- 11 - Sabe que el asentamiento origina problemas urbanos.
 conoce () desconoce () no interesa ()
- 13 -Su comunidad como influye al desarrollo urbano.
 positivamente () negativamente () no interesa ()
- 14 -Cuanta con más terrenos.
 no () de hijos () otro familiar ()

Resultados de las encuestas aplicadas a los asentados

REACTIVO 1 - Origen de los habitantes

Conforme a los resultados arrojados de las encuestas en sitio: el 91 % es originario de esta ciudad, el 6% del interior del Estado y el restante 3% lo determinan pobladores que vienen de otro estado. Los datos son por demás reveladores lo que nos hace inferir que los asentamientos son producto de movimientos internos de la población de la ciudad capital.

¿De donde proviene la población asentada en la Comunidad ? con esta pregunta abrimos la encuesta a las personas que accedieron a darnos información, es necesario saber la procedencia para interpretar el fenómeno, de acuerdo a las cifras recabadas en la tabla 3 nos damos perfecta cuenta que obedece a un movimiento intra-ciudad o bien descienden de comuneros o son tolerados por éstos.

El porcentaje tan alto (91%) nos lleva a suponer que el asentamiento se esta dando por dos razones: aceptación tácita del propietario (por medio de venta o incapacidad para enfrentarlo), y otra la aceptación del gobierno estatal que permite se dé, y de que la sociedad percibe como posibilidad el asentarse sin tener dificultad.

REACTIVO 2.- Motivo de la migración

El resultado que obtuvimos de la pregunta anterior, sólo 9% de los asentados se trasladó del interior del Estado hacia la ciudad en busca de oportunidades y al encontrar este suelo accesible, barato, se asentará, además de no tener otra posibilidad ya que pertenece a la población marginal en su tierra natal y que también lo será aquí.

El precio de un lote mediano (5x20 metros) lo consigue hasta en 200.00 pesos y empezará a construir su vivienda como pueda.

REACTIVO 3 - Cómo se entera de que puede asentarse

Aquí las variantes empiezan a ser interesantes, ya que si la primera pregunta nos arroja que son de la ciudad, ¿quiénes les

informa?. El 63% de ellos acudieron por invitación expresa, esto es, de que alguien enterado de que pueden asentarse sin mayor problema, les dirá. El 34% se considera legal, ya que la información la tomó de sus familiares quien les dirá tener derecho al suelo, y sólo el 3% fue fortuito.

REACTIVO 4.- Mecanismo de asignación

Si el predio le fue cedido por uno de sus familiares, la aceptación se hará en forma tácita, el padre podrá repartir a los descendientes que él considere y será aceptado por los demás, pero del universo encuestado el 34% se lo asignó un "vecino", de lo que se infiere, lo compro, y el restante 18% se lo asignó el mismo, tal vez aprovechando la confusión que priva, juntos los dos últimos suman el 52%.

REACTIVO 5.- Permanencia del asentamiento

Del total de los encuestados desde su asignación han permanecido invariablemente en su lugar, el 70% tienen más de 10 años de poseer su terreno, pero un dato significativo lo es el hecho de suponer que la irregularidad se dio de 10 años a la fecha, ya que el 30% lo representan los asentamientos con menor tiempo de ocupación.

REACTIVO 6.- Conocimiento de su situación legal

Porqué nos interesa saber si la población sabe de la situación legal del suelo en donde se asienta?

Mucho se ha especulado sobre el fenómeno dando varias interpretaciones, si el asentado conocedor de su situación, la ignora o ignorando las repercusiones; se infiere de los resultados obtenidos en esta pregunta que las acciones de la población sobre el asentamiento, lo realiza con conocimiento pleno de su situación incluso legal, sólo que al darse cuenta también de la presión que puede ejercer, o hará con otras variantes (masiva, organizada y premeditada)

REACTIVO 7.- ¿Cuánta con garantías sobre la tenencia?

Por la característica derivada del uso del suelo, su legalidad sobre la tenencia es privativa de los comuneros, quienes constituidos en asamblea podrán ceder el

suelo. Estos nuevos poseionarios pagaran a su directiva, la cual se compromete a realizar mejoras (de los recaudado para fines comunes).

El 6% tiene escrituras, el 70% cuenta con permisos extendidos por la directiva, y el restante 24% carece de documentos, argumentando la malversación de quienes los representan.

REACTIVO 8.- A quien paga

Los asentamientos que se registran fuera de esta dinamica (cesión) no son reconocidos por sus propietarios a los que califican como "avecindados" cuyo número iguala ya a los de comuneros.

Esta acción provoca desacuerdo entre ellos, ya que mientras unos los toleran, otros los rechazan.

La titularidad entonces pasara a segundo término y no es preocupación primordial del asentado el que se le reconozca como no comunero.

Los problemas generados hacia el desarrollo urbano van aparejados a esta situación -nula legalidad- nulo desarrollo.

Este no reconocimiento provoca que el 34% simplemente no pague, acarreando problemas de control y registro de viviendas, así mismo el deterioro en la administración de servicios.

El gobierno simple y sencillamente se declara imposibilitado para ejercer el control y provocará aún más la anarquía y el saqueo del suelo.

REACTIVO 9.- Frecuencia de pago

El problema que ha vivido esta comunidad en las últimas dos décadas ha propiciado el tan elevado número de asentados que no hayan efectuado nunca un pago, 40% de ellos y el restante 60% lo dejó de hacer cuando se recrudece la diferencia entre sus partes.

REACTIVO 10.- Beneficios recibidos por su pago

La contestación a esta pregunta se hizo de manera automática, un lacónico NO (42%) un sorpresivo dudar del 37% y un decidido SI 21%.

REACTIVO 11.- Posible movilidad

De estas interesantes respuestas podemos inferir que existe la mayoría insatisfecha con lo hecho por su directiva.

A esta pregunta el 76% responde que no sabe de la posibilidad de cambio de terreno. El 24% de ellos responde afirmativamente, por lo que hace inferir que no tienen clara la condición que les da el uso de suelo. Este menor porcentaje no está consciente de que la posesión del suelo no puede ser transferida, el terreno con el que se cuenta será en forma definitiva.

REACTIVO 12.- Disponibilidad a vender

Esta pregunta está ligada al reactivo no. 6 que es: si la población sabe del uso del suelo, deberá saber también de la imposibilidad para transferir el dominio a personas ajenas a su comunidad.

La respuesta fue en este sentido, el 94% de ellos conscientes de su situación se declara imposibilitado para tal acción, lo que nos hace inferir que la posición personal la consideran no enajenable, más no así la parte excedente.

El 5% responde que en caso de vender sería entre familiares, pero la realidad es otra por la desesperada situación en la que se ve envuelta esta población, algunos de los descendientes legítimos lotifican sus propiedades y las comercializan en precios muy por debajo de los del mercado inmobiliario, ignorando que tal acción es en perjuicio de su Comunidad y de él mismo.

REACTIVO 13 - Posible desocupación

Al ser cuestionado el asentado sobre la amenaza de ser desalojado de su vivienda, y de que la respuesta haya sido un rotundo NO, se infiere que la seguridad en la que basa su respuesta es la garantía de permanencia previa a su ocupación.

Si en la década de los cincuenta esta ocupación se realiza en forma aislada y permitida, en las siguientes se tornará preocupante para algunos de sus propietarios pero no podrán evitarlo, la desincorporación de las colonias Graciano Sánchez 1ª Y 2ª

Sección y Primavera son ejemplo de ello.
La población al percatarse de esta situación,
verá como real la posibilidad la adquisición
de terrenos baratos y con la seguridad de no
ser desalojados.

ANEXO 2

10.- La CSJG es invasión o no ? Si () no ()
porque: _____

11.-Conoce su evolución ? ¿ factores que han influido ? Si () no ()
comentario: _____

12 - Desde su perspectiva cual sería la solución en la CSJG.
comentario: _____

De las entrevistas a funcionarios, investigadores y académicos se obtuvieron los datos concentrados en las tablas 7 y 8, y de los reactivos analizados resultaron los siguientes datos.

REACTIVO 1.- Conocimiento sobre los asentamientos irregulares -

La finalidad de la pregunta tuvo por objeto valorar de los entrevistados el conocimiento sobre la problemática que padece la ciudad. El resultado obtenido fue de que el 100 % sabe del fenómeno.

Fue la pregunta de inicio que deja ver sobre el carácter de la entrevista, se obtuvieron variadas opiniones en cuanto al término "irregular" pero en lo general es captado como algo fuera de la ley (tablas 7 y 8)

REACTIVO 2.- Qué entiende por asentamiento irregular

De la pregunta anterior se suscitaron ya los primeros cuestionamientos, el 30% argumenta que el fenómeno en sí sólo lo determina el hecho de estar fuera de la mancha urbana, el restante 70% tienen una más clara idea del fenómeno, al percibir que además de estar fuera de la mancha urbana, lo están fuera de la ley.

REACTIVO 3 - A que atribuye la existencia de los asentamientos irregulares

Al formularseles esta pregunta, los entrevistados básicamente se centraron en dos cuestiones, la primera atribuible a la falta de oportunidades de la población para tener lo necesario, y otra atribuible a la falta de atención de los organismos dosificadores de suelo y vivienda.

Por la experiencia obtenida a lo largo de este trabajo de investigación, sugiere que la segunda causa es el factor que ha provocado el asentamiento irregular, si bien la falta de suelo para la población marginal es evidente, lo es también la falta de atención vía el gobierno estatal.

REACTIVO 4.- Conocimiento de los tres casos de estudio.

Al plantearseles la pregunta sobre el conocimiento de los tres ejemplos que tomamos en el presente trabajo: la comunidad de San Juan de Guadalupe, la

Garita de Jalisco y la Pedrera, se constató que el 70% de estos si los conoce, se puede tomar como positiva la entrevista, habida cuenta de que la respuesta se da con conocimiento de causa.

Aunque se consideró por uno de ellos, de que se trata de tres casos diferentes, se le hizo mención de considerarlos sólo en el aspecto asentamiento irregular.

REACTIVO 5.- Como es vista la participación del gobierno.

A pregunta expresa de que cómo se considera la participación estatal en el conflicto en cada uno de los asentamientos, se observa que el 50% la considera buena y el restante 50% mala, del enfoque con que se dirigió la pregunta, nos arroja datos interesantes, ya que desde la perspectiva académica la participación estatal se considera buena y la obtenida del funcionario, algunos casos la considera mala.

REACTIVO 6.- Plan Estatal de Desarrollo 1993 y su conocimiento sobre él.

Editado en 1993, el Plan decreta para su cumplimiento el plan que habrá guiar las acciones de ordenamiento y crecimiento de la ciudad, el 30 % de los entrevistados lo desconoce, y en el renglón de desarrollo urbano sólo el 50% sabe de él, Esto nos lleva a interpretar la inoperancia del plan desde su propuesta

REACTIVO 7.- Impacto de los asentamientos en el desarrollo

La pregunta tuvo por objeto saber de los implicados el conocimiento del Plan para cuestionarlos sobre la no integración del fenómeno asentamientos irregulares que con gran impacto vulneran el desarrollo, en su mayoría la respuesta fue que sólo provoca crecimiento inadecuado, atribuyendo otros a factores de orden político y el 20% argumenta que de existir este tipo de asentamientos anula el mismo plan.

- REACTIVO 8.- Factores que han provocado su recurrencia
- De los entrevistados que conocen el Plan y que lo interpretan en relación al impacto sobre el desarrollo, al preguntarseles sobre los factores y las causas que han provocado la recurrencia, -proliferación- de asentamientos de diversas características en toda la ciudad, y que incluso son a nivel nacional, ya que un dato de la dependencia gubernamental da idea de la magnitud del problema. Corett en sus 23 años de constituida ha regularizado dos millones de asentamientos con estas características, quedando aun por regularizar una cantidad similar, Su argumento parece estar dirigido o relacionarlo a factores de iniquidad del desarrollo hacia la población.
- REACTIVO 9.- Propuestas de solución
- Al ser reconocido el problema de los asentamientos irregulares a un inequitativo reparto de los beneficios del desarrollo, ahora la pregunta va dirigida a proponer soluciones. Un dato interesante, aunque todavía no relevante, como lo considera una parte de los entrevistados, lo es el hecho de considerar como indispensable la participación activa y decidida de la población. Ésta no solamente como receptora del beneficio de la planeación, sino que se involucre en la toma de decisiones, otro grupo argumenta que sólo con más estudio de los problemas se puede llegar a una solución. La primera es una mejor alternativa, ya que generalmente para la elaboración de los planes no es tomada en cuenta la opinión del usuario, quienes a final de cuentas son los que la viven.
- REACTIVO 10.- Sobre el caso de estudio, la CSJG es invasión o no
- Al aplicar la pregunta a los entrevistados, de entrada mostraron algo de desconfianza por

el uso del término "invasión". Siguiendo entonces dentro de la dinámica de las preguntas anteriores, tratando de establecer una característica objeto de este estudio, que es llegar a determinar que si el asentamiento irregular es soslayado por una parte y admitido por otra como fenómeno nacional y recurrente, ¿cómo es que al ser el asentamiento masivo y denunciado se vuelve tan complicado y que la solución se aleje de los mismos planes de desarrollo, y de cómo la perspectiva cambia cuando la acción lleva consigo la solución a otros problemas?

Esta pregunta se encamina a llegar a determinar sobre la necesidad de la población hacia un espacio de vida u obedece como ya se ha visto a una mera especulación con la necesidad de suelo

Aquí fueron muy interesantes las respuestas, para algunos no es invasión aduciendo admisión por sus propietarios y en cambio otros lo atribuyen a factores económicos y de poder. De esto se deduce el término sigue provocando desconfianza, y se le pretende encajonar en lo subjetivo

REACTIVO 11.- Datos estadísticos y evolución del problema en la CSJG.

Es importante conocer la causa del movimiento de la población hacia esta zona de la ciudad, ya que el resultado de las encuestas a los asentados determinó que en su gran mayoría son nacidos en esta Ciudad. Lo que hace

suponer que el asentamiento se permitió en las décadas 50 y 60, mientras no representara problema para sus propietarios, estos años se toleró y no varió hasta que tomó características de "masivos" y de que fue vista como una alternativa de solución para la población carente de suelo. En época reciente, décadas 70 y 80 todavía esta comunidad era considerada como suelo rural

De los entrevistados la mayoría no conoce su evolución, los funcionarios lo atribuyen a

factores de índole social, político y económico y los investigadores universitarios a la ignorancia de los comuneros y a la mala interpretación del gobierno estatal.

REACTIVO 12.- Algunas otras propuestas de solución.

La diversidad de opiniones sobre el conflicto que vive la comunidad y la interpretación de que hacen las partes, nos lleva a suponer una solución en el ámbito urbano-arquitectónico, compleja pero posible, que involucre a los propietarios en las decisiones y pasos dentro un Plan Parcial de Desarrollo de la Comunidad, para que una vez salvados los obstáculos, sea posible la integración a la mancha urbana en condiciones favorables para ambas partes.

Si partimos de la base de respeto hacia los pobladores y además les solicitamos su ayuda para la solución, podremos despejar el camino que en 4 décadas solo nos ha traído atraso y conflictos innecesarias para un adecuado crecimiento de la ciudad.

ANEXO 3

PADRON DE USUARIOS DE LA UNIDAD DE RIEGO CSJG

	Nombre	Superficie en hectáreas
1	Victor Rosales Jasso	
2	Modesto Zavala Quintero	
3	Manuel Bravo Rivera	
4	Martin Quintero Menchaca	
5	Cirilo Quintero Saucedo	
6	J. Guadalupe Campos Terán	
7	Narciso Flores Quintero	
8	Juan Campos Dávila	
9	Asunción Bravo Zavala	
10	Gregorio Bravo Luna	
11	Eleuterio Flores Quintero	
12	Socorro Bravo Zavala	
13	Camilo Bravo Llanas	
14	José Isabel Meléndez Flores	
15	Román Meléndez Flores	
16	Jesús Flores Leyva	
17	Marcos Meléndez Flores	
18	Andrés Flores Leyva	
19	Narciso Flores Leyva	
20	Enrique Bravo Menchaca	
21	Jorge Rosales Jasso	
22	Macario López Salazar	
23	Isaac Rosales Jasso	
24	José Alvaro Meléndez B.	
25	Bartolo Flores Quintero	
26	Ramón Flores Campos	
27	Francisco Pérez Márquez	

28. Benjamin Flores Bravo
29. Tranquilino Flores Bravo
30. Victor Flores Quintero
31. Juan Manuel Flores Rocha
32. Valentín Flores Leyva
33. Roberto Campos A.
34. Martín Flores Rocha
35. Enrique Flores Rocha
36. Juan José Campos Pérez
37. J. Sixto Flores Jasso
38. Julio Bravo
39. Gilberto Bravo Luna
40. Silvano Bravo Luna
41. José Guadalupe Bravo Menchaca
42. Vicente Bravo Jasso
43. Arturo Bravo Menchaca
44. Vicente Bravo Menchaca
45. Ambrosio Bravo Jasso
46. Alcadio Bravo Menchaca
47. Andrea Bravo Jasso
48. Marcelina Bravo
49. Juan Bravo Luna
50. Francisco Bravo Jasso
51. Reyes Bravo Jasso
52. Abraham Bravo Hinojosa
53. José Jesús Zavala
54. Ventura Bravo García
55. Florencio Bravo Rivera
56. Refugio Quintero López
57. Jesús Quintero López
58. José Luis López

59. Rogelio Carrizales Jasso
60. Andres Bravo Rivera
61. Higinio Garcia Bravo
62. Ismael Pérez Bravo
63. J. Trinidad Quintero López
64. Juan Bravo Jasso
65. Antonio Flores Jasso
66. Felipe Bravo Garcia
67. Juan Bravo Garcia
68. Emilio Zavala Quintero
69. Manuel Zavala Quintero
70. Eutimio Perez Bravo
71. Juan Hernández Quintero
72. Santiago Bravo Jasso
73. Santos Bravo Luna
74. Santos Bravo Llanas
75. Avelino Flores Bravo
76. J. Soledad Bravo Zavala
77. Fidel Bravo Flores
78. Maximino Bravo Jasso

Total acumulado

35.00 Hectáreas

ANEXO 4

TABLAS DE RESULTADOS ENCUESTAS Y ENTREVISTAS

Tabla 1

Análisis de la investigación de campo

No. AGEB	Habitantes	Adultos	Menores	Menores 6	Alfabetas
079-3	2312	1316	996	437	1875
107-7	2829	1399	1430	753	2076
169-8	1874	846	1028	633	1241
240-8	3010	1744	1266	654	2356
241-2	4194	2345	1849	998	3196
247-A	1750	842	908	625	1125
279-A	81	47	34	64	17
285-5	1656	858	798	1054	602
286-A	1844	929	915	532	1312
Totales	19550	10326	9224	5750	13800
porcentajes	100 %	52.81 %	47.18 %	29.41	70.58 %

**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTITULO Población de la comunidad

ESCALA

Gráfica

FUENTE

INEGI 1990

Tabla 2

Análisis de la investigación de campo

No. AGEB	Vivienda	Prom. vivier	Agua	Luz	Drenaje	Fosa sept
079-3	498	4,6	441	474	454	6
107-7	517	5,4	342	449	369	49
269-8	303	6,2	129	279	21	24
240-8	546	5,5	517	521	533	
241-2	772	5,4	752	763	751	6
247-A	350	5,1	206	48	68	72
279-A	18	4,5	9	7		9
285-5	330	5,1	150	235	201	13
286-A	392	4,6	150	307	298	14
Totales	3726		2696	3083	2695	193
porcentaje:	100 %		72 %	83 %	72 %	5 %

**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTITULO **Servicios de la comunidad**

ESCALA **Gráfica**

FUENTE **INEGI 1990**

Tabla 3

Análisis de la investigación de campo

	dónde nació	que lo motivó a venirse a la ciudad	quién le informó de este sitio	quién le asignó su predio	cuánto tiempo tiene viviendo ahí									
	Cd.	Int.	Copor.m.	Ot inv.fort	ot él ve.	Ot	1	10	más					
1	/		/	/	/				/					
2	/		/	/	/				/					
3		/		/		/		/						
4	/		/	/		/			/					
5	/		/	/		/			/					
6	/		/	/	/			/						
7	/		/	/	/				/					
8	/		/	/		/		/						
9	/		/	/	/				/					
10	/		/	/		/			/					
11	/		/	/		/			/					
12	/		/	/		/			/					
13	/		/	/		/			/					
14	/		/	/	/			/						
15	/		/	/		/		/						
16	/		/	/	/			/						
17	/		/	/	/			/						
18	/		/	/	/			/						
19	/		/	/		/			/					
20	/		/	/	/			/						
21	/		/	/	/			/						
22	/		/	/	/			/						
23	/		/	/	/			/						
24	/		/	/	/			/						
25	/		/	/	/			/						
26	/		/	/	/			/						
27	/		/	/	/			/						
28		se negó a dar información												
29	/		/	/	/			/						
30	/		/	/	/			/						
31	/		/	/	/			/						
32	/		/	/	/			/						
33	/		/	/	/			/						
T	29	2	2	31	2	21	1	11	6	11	16	5	5	23
p	88	6	6	94	6	63	3	34	18	34	48	15	15	70

**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTITULO Origen del asentado y duración de la ocupación

ESCALA

FUENTE

Trabajo de campo

Tabla 4

Análisis de la investigación de campo

	Sabe que el terreno es comunal		Tiene recibo de propiedad cuenta con al			A quién paga			Tiene que pagar frecuentemente		El pago beneficia a su comunidad			Sabe de algún otro sitio donde reub			Si se reubica vendería su predio			Existe la amenaza de desalojo					
	no	si	ign	esct	per	no	com	est	na	1	anu	si	no	si	ign	no	si	ing	no	si	com	no	si	no	s
1	/			/		/				/		/		/		/		/		/		/		/	
2	/			/		/				/		/		/		/		/		/		/		/	
3		/		/		/				/		/		/		/		/		/		/		/	
4	/			/		/				/		/		/		/		/		/		/		/	
5	/			/		/				/		/		/		/		/		/		/		/	
6		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/	
7	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
8	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
9	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
10	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
11	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
12	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
13	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
14	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
15	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
16	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
17	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
18	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
19	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
20	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
21	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
22	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
23	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
24	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
25	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
26	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
27	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
28	se	nego	a	dar	informacion																				
29	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
30	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
31	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
32	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
33	/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
I	1	30	2	2	22	9	17	5	1	2	18	13	14	7	12	24	8	1	29	2	1	28	2	3	
P	3	91	6	6	67	27	51	15	34	6	54	40	42	21	37	73	24	3	89	6	3	84	6	10	

**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTITULO Conocimiento de la situación del asentado

ESCALA

FUENTE

Trabajo de campo

Tabla 5

Análisis de la investigación de campo

	Cuántos habitan la vivienda			Cómo está conformada a la familia		Quién sostiene a la familia			Cuenta con trabajo permanente			Sueldo mensual	
	-5	+5	+10	adul	me	p.	Pym	otr	si	no	te	500	1000
1	/			3	3			/			/		/
2	/			3	0			/			/		/
3			/	4	6			/			/	/	
4	/			1	0	/					/	/	
5			/	5	5	/		/			/	/	
6	/			2	1	/					/	/	
7	/			0	1	/					/	/	
8		valdío		1	0	/		/			/		/
9	/			5	0	/					/	/	/
10	/			3	0	/					/	/	
11			/	5	10			/			/	/	/
12	/			1	0	/					/	/	
13	/			1	0	/					/	/	/
14	/			2	0			/	/		/	/	
15	/			2	3	/					/	/	
16	/			2	0			/	/		/	/	
17		/		5	1			/	/		/	/	/
18			/	4	7			/			/	/	/
19		/		2	5	/					/	/	
20	/			3	0	/		/			/	/	/
21		/		2	3	/			/		/	/	/
22		/		2	3	/			/		/	/	/
23	/			2	2	/					/	/	/
24	/			2	2		/				/	/	/
25		/		6	2	/		/			/	/	/
26			/	5	8	/		/	/		/	/	/
27	/			2	3	/		/			/	/	/
28		no		1	0		no		no			no	
29		/		5	5		/				/	/	/
30	/			4	0		/				/	/	/
31	/			2	3	/					/	/	/
32		/		6	0		/	/			/	/	/
33		/		7	2	/		/			/	/	/
T	19	9	5	100	75	17	4	1	12	2	1	12	21
p	58	27	1	57	43	51	12	3	19	6	75	36	64

**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTÍTULO Conformación familiar y estrato económico

ESCALA

FUENTE

Trabajo de campo

Tabla 6

Análisis de la investigación de campo

	La vivienda cuenta con lo necesario	El material con que está construida	Tiene propuesta de vivienda popular	Conoce el Plan de Desarrollo de S.L.P.	Si lo conoce, qué opina de él	Sabe que el asentamiento origina problemas urbanos	Su comunidad como influye al desarrollo	Cuenta con más terrenos																
	r.c.b.s.a	a.c d	t corr no	si no no	si no no	p.r. Nrp no	c desc no	p n no	no si otr															
1	/		/	/	/	/	/	/	/															
2	/		/	/	/	/	/	/	/															
3	/		/	/	/	/	/	/	/															
4	/		/	/	/	/	/	/	/															
5	/		/	/	/	/	/	/	/															
6	/		/	/	/	/	/	/	/															
7	/		/	/	/	/	/	/	/															
8	valdío		valdío	/	/	/	/	/	/															
9	/		/	/	/	/	/	/	/															
10	/		/	/	/	/	/	/	/															
11	/		/	/	/	/	/	/	/															
12	/		/	/	/	/	/	/	/															
13	/		/	/	/	/	/	/	/															
14	/		/	/	/	/	/	/	/															
15	/		/	/	/	/	/	/	/															
16	/		/	/	/	/	/	/	/															
17	/		/	/	/	/	/	/	/															
18	/		/	/	/	/	/	/	/															
19	/		/	/	/	/	/	/	/															
20	/		/	/	/	/	/	/	/															
21	/		/	/	/	/	/	/	/															
22	/		/	/	/	/	/	/	/															
23	/		/	/	/	/	/	/	/															
24	/		/	/	/	/	/	/	/															
25	/		/	/	/	/	/	/	/															
26	/		/	/	/	/	/	/	/															
27	/		/	/	/	/	/	/	/															
28	no		no	no	no	no	no	no	no															
29	/		/	/	/	/	/	/	/															
30	/		/	/	/	/	/	/	/															
31	/		/	/	/	/	/	/	/															
32	/		/	/	/	/	/	/	/															
33	/		/	/	/	/	/	/	/															
	19	13	16	6	11	30	2	1	26	5	2	0	3	30	13	13	7	11	11	11	18	4	11	
	57	39	4	48	18	33	90	6	4	79	15	6	0	9	91	40	40	20	33	33	34	54	12	34

IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO : EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998

SUBTITULO Características de la vivienda y conocimiento de su situación

ESCALA

FUENTE

Trabajo de campo

Tabla 7

Análisis de la investigación de campo

	Conoce el fenómeno de asentamiento o irregular	Qué entiende por asentamiento o irregular	A que atribuye la existencia de los asent irreg	Conoce los tres casos de estudios	Como considera la participación del Estado
1	Si	Fuera ley	Falt.oport.	Si	Buena
2	Si	Fuera ley	Falt.oport.	Si	No. Contes
3	Si	Fuera ley	Falt.atenc.	Si	Buena
4	Si	Fuera man.	Falt.atenc	Si	Indiferente
5	Si	Fuera man.	Falt.atenc	No	Mala
6	Si	Otro enfoque	Otro enfoque	No. Contes	No. Contes
7	Si	Fuera man.	Falt.oport.	Si	Deficiente
8	Si	Fuera man.	Falt.atenc	No	Mala
9	Si	Fuera ley	Falt.atenc	Si	Mala
10	Si	Fuera ley	Falt.oport.	Si	Buena

**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**

SUBTITULO Entrevista a funcionarios y académicos

ESCALA

FUENTE

Trabajo de campo

Tabla 8

Análisis de la investigación de campo

	Conoce el Plan de Desarrollo de la ciudad 1993	Los asentamientos irregulares afectan al desarrollo	Es recurrente el asentamiento irregular en la ciudad	Propuesta de solución al problema de asentamiento	La CSJG es invasión o no	Conoce su evolución	Desde su perspectiva, cuál sería la solución
1	No	Crec. Inad.	Si	participac.	Si	Si	Represent
2	Si	Manip. pol.	Si	estudio	Si	Si	Planeación
3	Si	Crec. Inad.	No	participac.	No	Si	Integración
4	Si	Anula ley	Si	participac.	No	Si	Repet. mod.
5	No	Crec. Inad.	Si	estudio	No	No	Integración
6	No	Otro enfoq.	No contes.	otro enfoq.	No contes.	No contes.	Otro enfoque
7	Si	Crec. Inad.	Si	participac.	parcial	Si	Dialogo
8	Si	Crec. Inad.	Si	estudio	no sabe	Si	No sabe
9	Si	Crec. Inad.	Si	estudio	Si	Si	Integración
10	Si	Anula ley	Si	participac.	No	Si	Planeación

**IMPACTO DEL SUELO DE USO COMUNAL EN EL DESARROLLO URBANO :
EL CASO DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN DE GUADALUPE 1950-1998**
SUBTITULO **Entrevista a funcionarios y académicos**

ESCALA

FUENTE

Trabajo de campo

Bibliografía.-

- AGUILAR y Olvera, "Control de la Expansión Urbana en la Ciudad de México. Conjeturas de un falso planteamiento", Instituto de Geografía, UNAM, México, 1995.
- ALFIE, M. Castañeda Y. Chauvet, M. y Y. Massieu, "El desarrollo sustentable: ¿una opción para mejorar la calidad de vida de los campesinos?", Valdes Editores, México, 1996.
- AUDIRAC I. "Rural Sustainable Development: A Postmodern Alternative", Nueva York, 1997.
- BETANCOURT Julio, "Otros documentos relativos a San Miguelito y San Juan de Guadalupe" San Luis Potosí, 1921.
- BOEGE Eckart, "El Desarrollo Sustentable: aspectos teóricos y experiencias campesinas", Valdés Editores, México.
- CABRALES Barajas L. F., "La Centralidad de una Ciudad Periférica", Revista Ciudades, No. 12, México 1996.
- CALDERON C.J. , "Luchas por la tierra, Contradicciones Sociales y Sistema Politico. El caso de las zonas ejidales y comunales en México (1980-1984)", Estudios Demográficos y Urbanos. Colegio de México, 1984. Pág 301
- CONSTITUCION Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art 27.
- CORONA. V. Rodolfo, "Problemas en el uso de datos e indicadores demográficos en la investigación social" *Problemas metodológicos en la investigación sociodemográfica*. El Colegio de México, 1986. Pág. 11
- CHANFON C, "La Visión Clásica de la Arquitectura" en *Antología*", textos sobre Teoría de Arquitectura, Universidad del Bajío A.C., León, Gto., México, 1993.
- CHARLES D.Schowe, Smith Reuben M, "Mercadotecnia. conceptos y aplicaciones", University of Massachusetts.
- CHIRAS, D.D. y J. Herman, "Sustenaible Community Development: A Systems Approach", Nueva York, 1997.
- DECLARACION de Estambul sobre Asentamientos Humanos, 1995.
- DIARIO Oficial, 20 de Agosto de 1973.
- DIARIO Oficial, 04 de Noviembre de 1974.
- DIARIO Oficial, 03 de Abril de 1979.

- ESPINOZA, P. Alejandro, "Las Cajas del Agua" Letras Potosinas, Editorial Universitaria Potosina, San Luis Potosí, México, 1985
- GILBERT, Alan y Ward Peter M, "Asentamientos Populares vs. Poder del Estado", Editorial Calypso, México, 1987.
- GONZALEZ Ruiz J. Enrique, "Saldos negativos de la Nueva Estructura Agraria. El Caso de la Comunidad de San Juan de Guadalupe", IIEc, UNAM, México, 1994.
- GONZALEZ Ruiz J. Luis, "Desarrollo Sustentable en México: Una visión retrospectiva", Instituto de Investigaciones Humanísticas, UASLP, México, 1998. Versión Mecanograma.
- HARDIN Garret, "The Tragedy of he Commons", University of Nebraska Press, 1968.
- H. Cámara de Diputados, "Nueva Ley General de Asentamientos Humanos", Mexico, Oct., 1993.
- H. Cámara de Diputados de San Luis Potosí, "Iniciativa de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí".
- H. Cámara de Diputados LVI Legislatura, "Desarrollo sustentable y ordenación de territorio: proceso e instrumento", Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, México, 1997.
- INEGI, "Sistema para la consulta de información censal. AGEBS San Juan de Guadalupe, Tierra Blanca y La Garita de Jalisco", San Luis Potosí, México, 1993.
- JARAMILLO Samuel y Schteingart Marta, "Procesos sociales y producción de vivienda en América Latina: 1960-1980", Revista Mexicana de Sociología, México 1981. Págs. 11-28.
- JELIN Elizabeth, Llovet Juan José y Ramos Silvina, "Un estilo de trabajo: la investigación microsocia", El Colegio de México, 1986.
- LEY General de Asentamientos Humanos, México, D.F., 1993.
- LYNCH Kevin, "Teoría General de valores para diseño urbano", México, 1972.
- MARTINEZ, R. Alfonso "Documentos de la Tenería" San Luis Potosí, Mexico. Págs. 91-95
- MORENO Mata Adrián, "La producción del espacio en San Luis Potosí 1592-1988", Archivo Histórico del Estado. San Luis Potosí, México.
- OLIVEIRA, Orlandina de, y Brigida García. "Encuestas. ¿Hasta dónde? Problemas metodológicos en la investigación sociodemográfica", El Colegio de México, 1986

- PASSET René, "Desarrollo Sustentable, proceso y no un fin", París, 1993.
- PERIODICO Oficial, S.L.P., 22 de Enero de 1993.
- PENILLA L. Salvador, "La Caja del Agua, Estudio Histórico", Revista Facultad de Humanidades, Abr-Jun. 1er. Tomo, S.L.P., México, 1959.
- PLAN Centro de Población Estratégico de las Ciudades de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez, Decreto Administrativo, 1993.
- PLAN Municipal de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí, Decreto Administrativo, 1993.
- PLAN Nacional de Desarrollo 1995- 2000.
- PRADILLA C. Emilio, "Campo y ciudad en la nueva política agraria". Revista Ciudades No. 15. México, 1996.
- RAMIREZ Saiz J. M., "El Movimiento Urbano Popular en México", Siglo XXI, 1986.
- TOPALOV Christian, "La Urbanización Capitalista", Marzo de 1979 Edicol, México,
- TORRADO Susana, "Cuestiones metodológicas relativas a la investigación sociodemográfica basada en censos y encuestas de hogares", El Colegio de México, 1986.
- TUDELA F., "Población y sustentabilidad del desarrollo: los desafíos de la complejidad", Comercio Exterior, 43 (8) 1993.
- URQUIDIN V.L., "Descentralización y desarrollo regional sustentable. perspectivas y Posibilidades", Federalismo y desarrollo, México, 1997.
- VELEZ F. y Rubio Gloria M, "Lo negociado del TLC. Un análisis económico sobre el Impacto sectorial del Tratado Trilateral de Libre Comercio", McGraw Hill/ Interamericana de México, ITAM, 1993.
- VERDUZCO B, "Reforma Agriara. Nuevos conflictos", Ensayo, Revista Ciudades 15, México, 1996.
- VELASCO L.E., "Cómo acercarse a la Arquitectura", Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, Editorial Limusa, Querétaro, México, 1990.
- WILLIAM Gallego, "El Destino Universal de los bienes", Universidad Pontificia Leteranense, Roma, Italia, 1998.
- WOLF Eric R., "Los campesinos", Editorial Labor S.A., México, 1978.

