

**EL PROCESO DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO EN LA CIUDAD DE
SAN LUIS POTOSÍ: EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA**

Adrián Moreno Mata

**Investigación realizada como Tesis de la Maestría en
Desarrollo Urbano, promoción 1984-1986**

Directora de Tesis: Doctora Martha Schteingart.

**Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo
Urbano.**

El Colegio de México, A.C.

Septiembre de 1989

INDICE

INTRODUCCION	iii
I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION URBANA DE SAN LUIS POTOSI: ANTECEDENTES Y SITUACION ACTUAL.	1
1. Origen y desarrollo de la ciudad (1592-1910).	1
2. Etapas del desarrollo socioeconómico durante el siglo XX.	15
2.1. La estabilización política y social (1921-1940).	15
2.2. Diversificación de las actividades económicas (1940-1960).	17
2.3. Industrialización y Terciarización (1960-1988).	23
3. Dinámica de crecimiento de la población.	30
4. Expansión física de la ciudad.	37
5. Síntesis de la evolución histórica de la ciudad.	46
Notas Capítulo I.	61
II. FORMAS DE PRODUCCION DE VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO.	65
1. Formas de producción de vivienda.	65
1.1. El sistema de fraccionamiento.	69
1.1.1. El caso de la empresa De la Rosa y Del Valle Asociados.	70
1.2. La producción por encargo.	80
1.3. La vivienda para arriendo: antecesor de la producción promocional privada.	84
1.4. La producción de vivienda por autoconstrucción.	89
1.5. La producción promocional privada de vivienda.	92
2. El papel del Estado en el problema de la vivienda.	98
2.1. La acción habitacional del Estado en San Luis Potosí.	101
2.1.1. El Programa Financiero de Vivienda (PFV) y el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda.	102
2.1.2. El Instituto para el Desarrollo de la comunidad y la vivienda (INDECO).	103
2.1.3. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores del Estado (FOVISSSTE).	105
2.1.4. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT).	106
2.1.5. El Fondo Nacional de Habitación Popular (FONHAPO).	109
2.1.6. El Instituto Estatal de la Vivienda (INESVI).	110
2.2. Balance de la producción de vivienda en San Luis Potosí (1978-1988).	111

3.	Evaluación de las formas de producción de vivienda en San Luis Potosí.	113
	Notas Capítulo II.	116
III.	FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO MODERNO EN SAN LUIS POTOSÍ.	118
1.	Objetivos y metodología de la investigación.	119
2.	Elaboración y ubicación de la muestra en el conjunto de promotores privados.	120
2.1.	Los cuestionarios aplicados.	122
2.2.	Realización de la encuesta.	124
2.3.	Resultados de la encuesta.	125
2.4.	Características principales de la empresas por categoría.	129
2.4.1.	Políticas de adquisición de tierras.	137
3.	Consideraciones finales.	145
	Notas Capítulo III.	156
IV.	EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ.	158
1.	Incremento de las necesidades de vivienda en San Luis potosí, (1960-1988).	160
1.1.	Estimación del déficit actual de vivienda.	161
2.	Estructura urbana y organización social del espacio en la zona metropolitana de San Luis Potosí.	171
2.1.	La diferenciación espacial.	182
2.1.1.	La diferenciación residencial por niveles de ingreso.	190
3.	Conclusiones.	193
	Notas Capítulo IV.	196
V.	CONCLUSIONES GENERALES.	198
	INDICE DE CUADROS.	207
	INDICE DE MAPAS.	208
	BIBLIOGRAFIA.	209

INTRODUCCION

En la explicación del fenómeno del crecimiento urbano, de su causalidad estructural y en las alternativas para la posible solución de los problemas que genera, existen diferentes concepciones teórico-metodológicas, cada una de las cuales aborda el fenómeno urbano en una forma particular. En el caso de las escuelas anglosajonas de planeación urbana, se privilegian los aspectos urbanísticos, en los que predominan según Unikel "...el diseño físico y el análisis relativamente aislado de las consecuencias del crecimiento urbano..." (Unikel, Ruiz y Garza, 1976:2). Por su parte, las aportaciones de la escuela funcionalista o estructural funcionalista, generalmente consideran sólo las manifestaciones más visibles de los fenómenos urbanos, dándole escasa atención a sus determinantes y a sus características esenciales.

Desde ambas perspectivas, es muy común que al concepto de desarrollo, se le atribuya un carácter simplemente cuantitativo, convirtiéndolo así en sinónimo de crecimiento, dejando de lado las implicaciones sociales y económicas que puede tener un incremento en las cifras que lo expresen. En algunos casos, a partir de estas concepciones se ha considerado al crecimiento urbano como sinónimo de progreso, sin estimar las características del complejo proceso de concentración de actividades y población y mucho menos sus

repercusiones más relevantes. De esta forma, la problemática urbana en los países latinoamericanos, llega a reducirse a una crisis de crecimiento, o a una inadecuación entre el crecimiento económico de países como México respecto a las naciones industrialmente desarrolladas.

Una tercera vertiente, ubica las raíces estructurales de la crisis urbana actual en "...las contradicciones inherentes al desarrollo del régimen capitalista de producción" (Pradilla, 1982: 8), situación agudizada por las condiciones de dependencia económica y política que vinculan a los países en vías de desarrollo capitalista con los países industrializados.

Desde nuestro punto de vista, el fenómeno del crecimiento urbano no puede ser comprendido como una realidad preexistente y estática, sino como resultante de múltiples procesos y etapas de evolución de una sociedad concreta, en la que coexisten diversas formas de producción y de prácticas sociales que se manifiestan en un espacio específico.

La mayoría de las ciudades en México, en especial las de mayor concentración demográfica, padecen hoy una aguda crisis, cuyas manifestaciones externas son múltiples: expansión física tentacular y "anárquica"; alarmante deterioro ecológico; incremento del número de desempleados y subempleados; déficit creciente de infraestructura y servicios públicos -particularmente

los destinados a los sectores populares- así como una creciente y aguda penuria de vivienda.

El acelerado crecimiento poblacional y la incapacidad del aparato productivo de absorber importantes volúmenes de población en edad productiva, han impulsado el incremento de la población de escasos recursos, imposibilitada para adquirir una vivienda adecuada, orillada a vivir en forma hacinada en colonias populares periféricas. Tal situación ha recrudecido el problema habitacional en las áreas urbanas. Sin embargo, estos problemas no son exclusivos de ciudades como México, Guadalajara o Monterrey. La aceleración de los patrones de concentración de población en las ciudades medias del país (Negrete y Salazar, 1987), ha puesto de relieve la existencia de problemas que, en algunos casos, han emergido con mayor fuerza y quizás con un carácter más agudo que en las grandes urbes.

Este es el caso de la ciudad de San Luis Potosí, que a partir de la década de los sesenta asume un claro proceso de metropolización, junto al rápido incremento de su población. La concentración urbano-demográfica derivada de este proceso, que durante las últimas décadas reforzó la dinámica y diversificación de la estructura económica, en forma paralela agravó problemas seculares como el de la vivienda. Por otra parte, debido a la estrecha relación que guarda el problema habitacional con las diferentes formas de apropiación del suelo, y con las políticas de

control y regulación del mismo, el proceso de expansión de esta ciudad ha generado otros problemas.

Entre ellos destacan de la disponibilidad del suelo urbano -soporte fundamental de la producción habitacional-, el de la especulación inmobiliaria y el de la consecuente división social del espacio. La especialización funcional y económica de las diversas áreas de la ciudad, ha traído consigo la agudización de las diferencias en las condiciones de vida de la población que habita en ellas, a través de un proceso que denominaremos "segregación ecológica" y que es una de las características principales del crecimiento de San Luis Potosí. A su vez, en el desarrollo y evolución de esta ciudad, se encuentran implicadas diversas relaciones sociales, entre las que destaca la vinculación existente entre el papel del Estado y el impacto de la actividad de promoción inmobiliaria en la tendencia de crecimiento de la mancha urbana.

En base a esto, consideramos que las características del ritmo de crecimiento y del patron de distribución de la población en ciudades como la que nos ocupa, así como la complejidad y especificidad de los fenómenos que las aquejan, plantean la necesidad de realizar análisis exhaustivos de la dinámica interna en las ciudades medias de México.

A. Objetivos de la investigación.

La presente investigación constituye entonces, un intento por ampliar el conocimiento acerca del proceso de crecimiento y expansión de la ciudad de San Luis Potosí, a través del estudio de sus manifestaciones más notables, de sus condicionantes principales, así como de sus efectos más significativos en sus múltiples dimensiones: demográfico-ecológica, económica, social y política. Para ello consideramos importante señalar tal como lo hace Unikel: "...que lo que constituye una consecuencia del proceso en un momento dado, en otro es una determinante de la concentración urbana, estableciéndose así una dinámica causa-efecto permanente" (Unikel, Ruiz y Garza, 1976: 2).

En este sentido, la investigación pretende servir como base a posteriores estudios relacionados con la dinámica urbana interna de ciudades medias en México, con la finalidad de afrontar con un mayor conocimiento las causas y consecuencias del acelerado crecimiento de algunas de esas ciudades.

A falta de antecedentes o investigaciones realizadas acerca de la estructura interna de la ciudad de San Luis Potosí, así como del problema de la vivienda y en particular del funcionamiento del sector inmobiliario local, nos hemos apoyado para el desarrollo del marco teórico de nuestro estudio, en trabajos que sobre dichos temas se han efectuado en otras áreas urbanas del país, fundamentalmente sobre la ciudad de México (1). Si bien la

situación descrita para una metrópoli de la magnitud de la capital del país, tanto en su etapa actual como en su proceso histórico difiere de San Luis Potosí, consideramos que la metodología empleada así como ciertos aspectos básicos acerca de la estructuración del espacio citados en esas obras, pueden ser válidos para realizar el análisis de una ciudad de tipo medio.

En todo caso, los resultados de este trabajo podrían corroborar las teorías acerca de la producción del espacio en las grandes ciudades del país aplicadas, aunque a una escala menor, en una ciudad que presenta características en algunos casos similares a las de las grandes urbes. En base a esta inquietud, el propósito de la investigación tiene como principales objetivos los siguientes:

i)- Determinar qué factores han condicionado el proceso de expansión y metropolización de San Luis Potosí y cuáles han sido sus principales efectos.

ii)- Conocer la naturaleza, magnitud y dinámica de las fuerzas económicas y sociales que han intervenido en la generación y producción de la actual estructura urbana de esta ciudad. En particular, analizar el impacto que ha tenido en el desarrollo urbano la promoción inmobiliaria, y el papel del Estado en las tendencias de crecimiento de la mancha urbana, a partir del sentido y alcance de su política habitacional.

iv)- Confirmar o desmentir, si tales procesos han respondido a patrones semejantes a los experimentados por las más importantes áreas urbanas del país.

B. Estructura del contenido, el procedimiento y las fuentes.

Los resultados de la investigación se presentan en cuatro capítulos.

En el capítulo I, titulado "El contexto socioeconómico y demográfico de la expansión urbana de San Luis Potosí: antecedentes y situación actual", se establecen los elementos que permiten encontrar cierto hilo histórico de las características y determinantes de la evolución de la ciudad de San Luis Potosí. El primer apartado del capítulo contiene el análisis de los antecedentes históricos de la ciudad, desde su fundación en el período colonial hasta el período del porfiriato. En el segundo apartado se abordan las diferentes etapas del proceso de producción de la ciudad durante el siglo XX. Se parte aquí del concepto de la ciudad como asiento de actividades productivas que promueven un patrón tendencial de elevada concentración económica y demográfica en el espacio, característica por el constante incremento de las necesidades sociales urbanas, en especial las referentes al alojamiento.

Para la elaboración de esta etapa de la investigación fué necesario recopilar información que permitiera analizar los antecedentes y las diferentes etapas en que se divide la evolución de la ciudad de San Luis Potosí. Los temas analizados fueron el crecimiento de la población, la expansión de la mancha urbana y el desarrollo de las actividades económicas e industriales. A falta de investigaciones específicas sobre el tema, tuvimos que organizar y generar estadísticas utilizando información documental derivada del Censo de Población y de los Censos Económicos. Asimismo, se utilizó información generada por diversos organismos públicos, como el Consejo Nacional de Población y el Instituto Nacional de Geografía e Informática. Para la reconstrucción de las etapas anteriores al siglo XX, fue de gran utilidad el acervo del Archivo Histórico del Gobierno del Estado de San Luis Potosí, especialmente en lo que se refiere a información cartográfica y las investigaciones de diversos historiadores locales y regionales.

En el capítulo II, denominado "Formas de producción de la vivienda y políticas del Estado", se analiza y describe el surgimiento sucesivo de diferentes formas de producción del espacio urbano -en particular de la vivienda-, cada una de las cuales le ha impreso un sello particular a esta ciudad. Entre éstas se destaca la acción habitacional del Estado en la ciudad a partir de la década de los setenta, mediante una revisión de los antecedentes y la participación de los diferentes organismos públicos involucrados

en la producción de vivienda a partir de esa época. Se parte de la hipótesis de que la limitada participación de estos organismos en la solución del problema se deriva, por un lado, de considerar a la vivienda como un requerimiento más de las condiciones generales de la producción y de los medios de consumo colectivo, y por otro, de que sus programas han estado subordinados en muchos casos a los intereses del capital inmobiliario privado, incidiendo y reforzando las condiciones de valorización del capital.

El procedimiento seguido para el desarrollo de este capítulo incorporó diversas fuentes de información, tanto de campo como de tipo documental. Para la elaboración del análisis histórico de las formas de producción de la vivienda, se utilizó predominantemente información testimonial derivada de entrevistas con diversos actores sociales que participaron directa o indirectamente en los procesos analizados, ésto fué apoyado por información censal y cartográfica. La recopilación de información relacionada con la acción habitacional del Estado en esta ciudad, contempló los temas referentes a los antecedentes de los distintos organismos públicos promotores de vivienda, el número de viviendas y promociones desarrolladas, el monto de las inversiones, y su localización. Este trabajo fue posible gracias a la información publicada o proporcionada directamente por las siguientes instituciones: INFONAVIT, Delegación Estatal; Instituto Estatal de la Vivienda, donde también se proporcionó información de su antecesor el INDECO y del FONHAPO; FOVISSSTE y Departamentos de Catastro y Obras

Públicas del Ayuntamiento de San Luis Potosí.

En el capítulo III, cuyo título es "Funcionamiento del sector inmobiliario moderno en San Luis Potosí", se considera la concentración del poder económico y político como factor determinante en el proceso de formación y expansión de la mancha urbana, haciendo referencia a la importancia del sector inmobiliario en la producción y circulación del marco construido. De esta forma, el capítulo incluye los resultados de una investigación de campo sobre el funcionamiento del sector inmobiliario moderno en esta ciudad y de sus características, considerando los diferentes tipos de empresas promotoras de viviendas y sus prácticas más generalizadas, así como las transformaciones operadas en este sector en las últimas décadas, entre las cuales se aprecia una tendencia creciente a vincularse e influir en otras ramas de la producción.

Ante la inexistencia de información relativa a los antecedentes, surgimiento y transformaciones del sector inmobiliario local, fué necesario realizar una investigación de campo que permitiera desarrollar un estudio más completo que no podría realizarse atendiendo exclusivamente a datos derivados de información documental. Para ello se elaboró una encuesta exploratoria cuya orientación se dirigió a conocer los principales aspectos relacionados con la actividad del sector inmobiliario local, que incluyó el análisis de la lógica de valorización del capital

involucrado en sus operaciones, las formas de articulación del capital inmobiliario con otros capitales y con agentes representantes del Estado. También se incorporaron a la encuesta los aspectos relacionados con los sistemas de programación y ejecución de las operaciones, los mecanismos de financiamiento utilizados y la estrategia de comercialización y ventas de viviendas y terrenos.

Con la información derivada de esta encuesta, fué posible llegar a la definición de elementos de carácter explicativo y valorativo que permitieron fundamentar ciertas hipótesis y conclusiones sobre el impacto de la actividad promocional privada en las tendencias de crecimiento de la mancha urbana y en las relaciones entre la demanda y oferta de vivienda.

El capítulo IV, que se denomina "El problema de la vivienda y la organización social del espacio", consta de dos apartados. En el primero se incluye la revisión del déficit habitacional en la ciudad, desde 1960 a la fecha, considerando sus distintos componentes. En el segundo apartado se presenta la descripción de los procesos ecológicos residenciales ocurridos en la evolución de la ciudad, cuya resultante ha sido un proceso creciente de marginalización económica y social de los sectores de menores ingresos, en el que la vivienda constituye un claro símbolo de estratificación social.

Para realizar el estudio de los indicadores del déficit habitacional en San Luis Potosí, consideramos necesario abordar primero el análisis de los procesos de índole social, económica y demográfica en que se inscribe el problema de la vivienda, de los diversos actores sociales que participan en ellos, así como de sus antecedentes y las acciones que se han intentado para su solución. Por tal razón, hemos dejado para este capítulo los aspectos relacionados con la evolución del déficit de vivienda en esta ciudad, enmarcados en dicho contexto.

Nos hemos apoyado para la elaboración de este capítulo en información documental derivada de los censos de población -utilizada básicamente para el cálculo del déficit habitacional- y en los datos proporcionados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Federal. Por último, en el capítulo V, se presentan las conclusiones generales derivadas de esta investigación.

C. Desarrollo de la investigación.

Durante las diferentes etapas de la investigación, tuvimos que enfrentarnos con algunas limitantes para el desarrollo de los temas debido, en primer lugar a la escasez de estadísticas e información referente al funcionamiento del sector inmobiliario local, principalmente la relativa al período anterior a la encuesta aplicada, y en segundo lugar, debido a que los entrevistados se negaron a proporcionar algunos datos importantes

relacionados con el capital de las empresas, las vinculaciones con otros tipos de capitales y sectores productivos, la forma de adquisición y cantidad de reservas territoriales.

Por último, la captación de datos necesarios para la elaboración de las estadísticas referentes a la acción habitacional del Estado en San Luis Potosí, se vió sujeta a restricciones marcadas por la cantidad de información de los programas de financiamiento y construcción de viviendas publicada o proporcionada por los organismos públicos analizados. Dicha información en ocasiones mostrô ser un poco parcial, o incompleta, omitiendo datos como los volúmenes de inversión, los nombres de promotores involucrados en los programas, o ciertos períodos de estudio.

La investigación fué proyectada, analizada y redactada individualmente, pero no hubiera sido posible culminarla sin la colaboración de una serie de personas e instituciones. En primer término, deseamos expresar nuestro agradecimiento a la Doctora Martha Schteingart por su asesoría, sus múltiples sugerencias que fueron de gran utilidad para el desarrollo de la investigación y por su paciencia para recibir y leer los avances de la misma.

Asimismo, agradecemos la intervención del Doctor Gustavo Garza y del Maestro Luis Jaime Sobrino, que hizo posible seguir consultando durante gran parte de la investigación la valiosa información de la Biblioteca Daniel Cossío Villegas. Por último, un especial reconocimiento a mi esposa, que además de ayudarme en la elaboración de los cuadros, nunca perdió la fe de que algún día terminara este trabajo.

Nota introductoria.

(1) Hacemos referencia a los trabajos realizados por Garza (1985) y Garza y Schteingart (1984), en los que se analizan las principales características y determinantes del proceso de estructuración del espacio en la ciudad de México. También nos referimos a los rigurosos estudios desarrollados por la Doctora Martha Schteingart (1983, 1984 y 1987), en los que analiza en forma detallada los agentes capitalistas que participan en la producción y circulación de la mercancía vivienda, a partir del estudio del sector promocional privado. Asimismo, para el análisis de la acción habitacional del Estado en San Luis Potosí, nos hemos basado en la metodología utilizada en una de las investigaciones más completas que se ha elaborado hasta ahora en México, sobre políticas habitacionales del Estado, realizado por ambos autores en 1978.

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

CAPITULO I.

EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION URBANA DE SAN LUIS POTOSI: ANTECEDENTES Y SITUACION ACTUAL.

Para abordar el análisis del proceso de producción del espacio en esta ciudad, consideramos imprescindible disponer de un marco de referencia en el que este pueda ubicarse, así sea en términos generales. Dicho marco lo constituyen los antecedentes históricos de la evolución y desarrollo actual de la ciudad de San Luis Potosí.

Se presenta así en este capítulo, un análisis global de las características socioeconómicas y demográficas, en el que se abordan los diferentes niveles, dinámica, estructura y categorías principales del proceso de crecimiento de la ciudad de San Luis Potosí en cada una de sus etapas, desde su fundación en el período colonial, hasta llegar al período de máxima expansión física y demográfica experimentada durante el siglo XX. Tal inquietud responde entonces a la idea de que la forma actual de esta ciudad, ha sido el resultado de siglos de evolución.

1. Origen y desarrollo de la ciudad (1592-1910).

La minería constituyó junto con la agricultura y el comercio el

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

fundamento de la estructura económica colonial. El descubrimiento de importantes yacimientos minerales durante este período trajo como consecuencia el establecimiento de un considerable número de poblaciones mineras dispersas a lo largo de una extensa región de la Nueva España, con el objeto de almacenar ahí las dependencias necesarias para la explotación y fundición de minerales (1).

El auge de la minería novohispana durante la segunda mitad del siglo XVI y la necesidad de expansión del poderío de la colonia hacia territorios hasta entonces no conquistados, permitió el desarrollo de los centros de tipo minero, a pesar del rígido monopolio comercial que favorecía el predominio de la ciudad de México sobre el resto de las poblaciones del sistema.

En este contexto se funda la ciudad de San Luis Potosí en el año de 1592 (Velázquez, 1897). A partir de entonces, el desarrollo de un complejo económico de explotación minera, hizo que ésta se convirtiera en poco tiempo en la tercera localidad más importante del virreinato, después de México y Puebla (Von Humboldt, 1941). Durante el siglo XVII, la producción minera de la región tenía una relevancia tal que representaba el 11% de la producción nacional.

Sin embargo, la ciudad tenía aún muy poco que ver con la producción en sí misma y sus funciones eran de carácter superestructural, es decir, que su existencia respondía

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

principalmente a la necesidad del control político y administrativo de la región por parte del gobierno de la colonia , cuyo objetivo primordial era el cuidado y atención de la actividad extractiva; su función entonces era actuar como fuerza política, ideológica y militar (2).

En este orden de cosas, se produjo un notable crecimiento de la población, que pasó de 3,800 habitantes en el año de 1604 a más de 11,000 a finales del siglo XVII (véase el cuadro I-1). La actividad comercial se desarrollaba en forma incipiente, y se encontraba dominada por los almaceneros de la localidad, que funcionaban como intermediarios de una cadena cuyo origen era la ciudad de México. La liberación del comercio y el resquebrajamiento del consulado de la ciudad de México en el último cuarto del siglo XVIII -cuyo fin era ampliar la base social de la corona y su recaudación- impulsaron un fuerte desarrollo de la actividad comercial de la ciudad, lo cual sentó las bases para que ésta se transformara en un centro que dominaba un importante mercado regional (3).

A partir del período republicano, tras el triunfo de la colonia en la Guerra de Independencia y el consecuente rompimiento de los vínculos que ésta tenía con España, se produce el crecimiento de gran número de ciudades en el territorio nacional, particularmente de aquellas que habían sido fundadas cerca de las fronteras

Cuadro I-1.

Jurisdicción de San Luis Potosí: población para 1891, según
barrios que la conformaban.

BARRIOS	ABSOLUTOS	PORCENTAJES
San Cristóbal del Montecillo	546	1.61
San Juan de Guadalupe	322	0.77
San Miguelito	573	1.40
San Sebastián	1379	4.39
Santiago	774	2.59
Tecuisquiácan	637	2.02
Tlaxcelilla	2201	7.42
Centro de la ciudad	4899	15.61
Pueblo de Mexquitic	6399	27.91
Pozos y Cerro de San Pedro	3699	12.01
Rancho de Soledad	4099	13.49
Total	30049	100.00

‡ Estas localidades se incluían dentro de la jurisdicción de San Luis Potosí, sin embargo, no pertenecían al área urbana propiamente dicha, por lo que la población de la ciudad era realmente de 21 000 habitantes.

Fuente: Marco Rodríguez Barragán, Historia de San Luis Potosí. Sociedad Potosina de Estudios Históricos, México, 1969.

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

nacionales por razones tácticas, militares o comerciales.

La ciudad de San Luis Potosí, reunía estas tres características, por lo que prosiguió su desarrollo, aunque de manera desorganizada y azarosa. Varios factores impulsaron el crecimiento de la ciudad durante esa época, entre ellos el hecho de que las grandes ciudades -como la ciudad de México- resultaban insuficientemente seguras al acercarse los años decisivos del conflicto independentista. Esto originaría la afluencia de importantes volúmenes de población hacia las áreas menos afectadas por la lucha armada, entre las cuales se encontraba el noreste del país.

Aunado a esto, la interrupción de la línea de tráfico comercial entre la capital de la colonia y la metrópoli, por el puerto de Veracruz, obligó al gobierno colonial a desarrollar líneas comerciales de carácter regional a través de algunos puertos de menor importancia, como fué el caso de Tampico, Campeche, Ixpan, Alvarado y Mazatlán. Esta estructuración portuaria temporal, influyó notablemente en el desarrollo de poblaciones importantes en el interior de país, tales como San Luis Potosí, que se encontraba dentro del área de influencia comercial del puerto de Tampico (Unikel, Ruiz y Garza, 1976: 21).

Hasta entonces, la minería, junto con el comercio, las actividades administrativas, militares y religiosas, constituían la base

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

económica que explicaba su papel de centro urbano de importancia en la Nueva España. El movimiento de la Independencia trajo importantes transformaciones en el desarrollo de la ciudad, convirtiéndola en un centro político y lugar de mercado, libre de restricciones comerciales. Esto le imprimió un carácter de ciudad mercantil por excelencia -centro regulador del comercio y distribuidor de mercancías-, dominada por una burguesía comercial opuesta al desarrollo manufacturero.

Al arribar el siglo XIX la población había alcanzado la cantidad de 12,000 habitantes (Humboldt, 1941, 181), y para el año de 1819 contaba ya con 19,290. A pesar de este incremento, la ciudad no tenía una dinámica propia de crecimiento. La situación de la producción agrícola e industrial se encontraba muy descuidada, como resultado del control mantenido por la metrópoli durante casi tres siglos en contra del desenvolvimiento industrial de las provincias. La producción se limitaba a generar lo indispensable para la subsistencia de la población y solamente se había desarrollado la producción de materias primas, de artesanía y de cantería. Existían algunas fábricas de pelatería, tejido de mantas, rebozos, frazadas y demás vestidos de lana y algodón, así como algunas destilerías que procesaban las extracciones del maguey y de la tuna (véase el cuadro I-2). El bajo desarrollo industrial se vio reforzado por el dominio político y económico que la capital del país ejerció durante el siglo XIX sobre el

CUADRO I-2

San Luis Potosí: Actividades económicas de los barrios de la ciudad, 1818.

PUEBLOS O BARRIOS	ACTIVIDADES
San Cristóbal del Monteblanco	Tejido de mantas, cotonajas ; frazadas, fabricación de zapatos.
San Juan de Guadalupe	Cultivo de hortalizas y tejido de lana.
San Miguelito	Cultivo de hortalizas, tejido de lana , algodón y alfilería.
San Sebastián	Agricultura, tejido de mantas de algodón, fabricación de zapatos, curtidería , alfilería.
Santiago	Cultivo de hortalizas y tejido de lana.
Soledad de los Señores	Cultivo de hortalizas, cría de ganado mayor, tejido de algodón.
Tecapulcan	Cultivo de hortalizas , graníneas, cría de ganado mayor, fabricación de zapatos, curtidería , alfilería.

Fuentes: Francisco Peña, Estudio Histórico sobre la San Luis Potosí.
Biblioteca de Historia Potosina, Serie Estudios, núm. 17
México, 1977

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

resto de los centros urbanos, lo que contribuyó en gran medida al exagerado desarrollo de sistemas de transporte centrados solamente en torno a ella (4).

La depresión en que se encontraba la extracción tradicional de oro y plata de la región, indujo en 1824 a la formulación de un plan de reforma que permitiera: la recuperación minera diversificando su explotación; el incremento e innovación de la agricultura; la engorda y cría de ganado; el fraccionamiento de grandes y ociosas propiedades; la reducción de las cargas fiscales y la consolidación de la ciudad de San Luis Potosí como centro distribuidor a través de la construcción de carreteras (Márquez, 1986: 17).

En esa época, el sector manufacturero local reflejaba todavía un carácter fundamentalmente precapitalista, aunque comenzaban a surgir algunas industrias en forma incipiente (5). A mediados del siglo XIX, la ciudad de San Luis Potosí había alcanzado una población de 33,581 habitantes y seguía siendo predominantemente minera y comercial, aunque la administración pública, las profesiones científicas y la actividad rentista y de seguros mercantiles, permitían el despunte de una economía diversificada.

El liberalismo económico transplantado sin mayor consideración a las condiciones locales, ayudó a concentrar grandes fortunas, que

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

entre otras actividades, eran invertidas en la adquisición de manufacturas importadas demandadas en la región. Por su parte, los propietarios de grandes extensiones rurales que vivían en la ciudad, gastaban ahí los beneficios obtenidos de la actividad agrícola, aunque algunos de ellos preferían abandonar el país y reinvertir poco o nada en la región.

Al iniciarse el porfiriato, la situación de la ciudad de San Luis Potosí reflejaba una grave carencia de infraestructura carretera y ferroviaria, lo que aparecía como una entrucijada para el desarrollo de su función comercial dentro del sistema urbano nacional (6). Sin embargo, la necesidad de expandir el mercado externo y el crecimiento de la explotación minera, orientó la política porfirista al desarrollo de los puertos y los ferrocarriles nacionales logrando la interconexión definitiva de un gran número de ciudades del norte del país con la ciudad de México, entre las cuales se encontraba San Luis Potosí (Garza, 1985: 109) (7).

Fue así como el gobierno local impulsó la apertura de nuevos caminos que facilitaron las comunicaciones, financiando la construcción de la ruta hacia el puerto de Tampico, que se inició en el año de 1879 y concluyó en el año de 1890; durante 1881 y 1883 se estableció la vía que conectaba a San Luis Potosí con Aguascalientes y en 1888 se inició el ferrocarril que conectaría a

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

México con Nuevo Laredo pasando por San Luis Potosí, Saltillo y Monterrey.

Se afirmaba entonces, que tras la construcción masiva de vías férreas, vendría una época de auge económico para los potosinos. Por el contrario, la inauguración del ferrocarril mexicano indujo a la depresión del nivel de las actividades agrícola, comercial e industrial locales. Con ello se ponía de relieve la ilusión que el paso del ferrocarril había creado, en relación a un supuesto desarrollo acelerado de las actividades mencionadas.

No obstante, la aparición del ferrocarril agilizó indudablemente la circulación de mercancías, y se tradujo en un proceso innovador que motivó el cambio social en algunos centros urbanos del país. De esta suerte, las ciudades como Guadalajara, Mérida, Monterrey, Veracruz y San Luis Potosí, crecieron más rápidamente que la ciudad de México (aunque ésta conservo su nivel de primacía dentro de la estructura urbana nacional).

La ciudad de San Luis Potosí ejercía sobre la población rural un atractivo múltiple: en primer lugar, su magnífica localización respecto del sistema de transporte ferroviario recién integrado, que la constituía en el punto mejor comunicado del noreste del país; en segundo término, el aumento de servicios suscitado por las exigencias y el poder económico de la clase dominante; y en

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO .

tercer lugar, el mayor número de comodidades materiales y la posibilidad de lograr una seguridad económica.

Cabe recordar, que las condiciones sociales y económicas del país, en ese entonces fueron agravadas por la intensificación de la agricultura de monocultivo -que sólo ofrecía trabajo por temporadas- lo que determinó en gran medida vastas migraciones interregionales periódicas de trabajadores agrarios hacia los centros urbanos. En consecuencia, durante la época porfiriana se sientan las bases para un incipiente proceso de urbanización caracterizado por la llegada de importantes flujos migratorios de población rural hacia este centro, que en búsqueda de empleo, contribuyeron al crecimiento demográfico de la ciudad, que pasó de 57,055 habitantes en 1890 a 82,479 en 1900 (véase el cuadro I-3).

En cuanto a la estructura social de la region durante este período, se puede decir que respondía al de una sociedad jerárquica, caracterizada por un modo redistributivo de integración económica. Esta redistribución suponía el establecimiento de derechos sobre la producción en general, como soporte de las actividades de una élite que dominaba la vida política, económica y social, a través de un sistema de intereses que explicaba la relación ciudad-mina-hacienda y donde la primera representaba el pináculo de la sociedad.

CUADRO I-5

Ciudad de San Luis Potosí.
Número de habitantes en los siglos XVII, XVIII y XIX.

ANO	POBLACION (en miles)	INCREMENTO MEDIO ANUAL
1604	8,800	-
1669	11,012	1.22
1792	3,571	-0.62
1803	12,000	0.07
1819	19,290	3.51
1868	33,881	1.55
1888	57,055	1.57
1901	82,478	3.40

Fuente: Giovanni Murriharría, citado por Enrique Méndez Jaramillo, en San Luis Potosí: Textos de su historia, Instituto de Investigaciones Dr. José Yáñez, San Luis Potosí, 1958; Arce Rodríguez Barragán, Historia de San Luis Potosí, Sociedad Potosina de Estudios Históricos, Méxic. 1929, cita a Don Von Humboldt, Ensayo Político sobre el reino de la Nueva España, Ed. Pedro Robredo, Méxic. 1941; Francisco Peña, Estudios Históricos sobre San Luis Potosí, Biblioteca de Historia Potosina, Serie Estudios, Vol. 17, Méxic. 1977. Censo de Población de 1887, citado por el Crg. José Segura, en Plano de la ciudad de San Luis Potosí, Archivo Histórico de San Luis Potosí, Méxic. 1970.

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO

Este tipo de economía redistributiva -con su correspondiente forma social, la sociedad jerárquica-, pudo al menos en teoría, ser mantenida gracias a la cooperación aparentemente voluntaria de gran parte de la población campesina de la región. Tal situación fue cimentada en una ideología predominantemente religiosa, que hizo posible que estos sectores soportaran a una clase sacerdotal, a los grupos oligárquicos terratenientes y a una burocracia central coludida con ambos.

En consecuencia, la ciudad se caracterizaba por una forma de organización social y económica basada en el consumo del excedente social en forma parasitaria, a partir de una completa dependencia de la ciudad respecto al campo, ya que aquella era la sede de una clase rentista y de una burocracia naciente que vivían del plusproducto extraído de las actividades agrícola y minera (8). Estos grupos basaban su poder en la concentración y monopolización de la mayor parte del territorio de la región, como lo reflejan las estadísticas de la época:

"...siete propietarios poseían más de la sexta parte del territorio del estado, quince individuos eran dueños de la otra sexta parte y otra extensión igual era poseída por cincuenta y seis propietarios. Es decir, más de la

I.L CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO

mitad del estado, era propiedad absoluta de setenta y ocho hacendados (el 3% de la población)..." (Márquez, 1986: 125).

Sin embargo, comenzaba un período de decadencia para esta aristocracia latifundista, ya que importantes procesos económicos denotaban una dinámica que escapaba a su control y explotación: i) la producción minera local sufrió una severa caída, reduciéndose en un 50% (9); ii) se clausuró la Casa de la Moneda -la mayor de la región- y su capital fué transferido a la ciudad de México; iii) se presentó en la región una terrible sequía, acompañada de una epidemia de tifo y de hambruna generalizada.

Esta serie de reveses económicos transformaron drásticamente la situación de muchas de las familias oligarcas locales, que resintieron los efectos finales de este desplome económico, ocurrido entre 1892 y 1895. La inestabilidad económica y política derivada de estos sucesos, acompañada de la franca descomposición del régimen porfirista -al entrar en crisis el modelo agroexportador del país-, determinó la aparición de una crisis social cuyo reflejo fue el levantamiento armado de 1910 en contra de la sexta reelección de Porfirio Díaz. Concluye así, una de las etapas más importantes en la evolución histórica de esta ciudad. A partir de entonces, lenta pero inexorablemente, se irían

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO

conjuntando los factores que permitieron el despunte del proceso de expansión de San Luis Potosí. Tendrían que transcurrir cerca de cuatro décadas para que este proceso de concentración económica y demográfica tomara un curso definitivo.

2. Etapas del desarrollo socioeconómico durante el siglo XX.

El ritmo de crecimiento urbano que se presenta en nuestro país en este siglo no tiene precedente y es consecuencia directa del modelo de desarrollo económico dominante. Ciudades que a principio de siglo desempeñaban el papel de centros de intercambio comercial de mediana importancia, adquirieron un creciente dinamismo a partir del proceso de industrialización, cuyas consecuencias han afectado la dinámica socioeconómica y demográfica de dichos centros. Para el caso de la ciudad de San Luis Potosí, este proceso adquiere características específicas, que se analizarán en cada una de sus etapas.

2.1. La estabilización política y social (1921-1940).

Las condiciones de inestabilidad económica y política imperantes en el país al término del período revolucionario permanecieron casi invariables durante cerca de dos décadas. Es a finales de los años treinta y principios de los cuarenta -una vez consolidados en

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO

el poder los grupos políticos surgidos de la Revolución Mexicana-, cuando se inicia el período de reconstrucción y estabilización nacional. A nivel local, ésto permitió el despunte de un débil proceso de industrialización, caracterizado por la explotación de productos primarios, tales como las fibras textiles, la extracción y beneficio de minerales -zinc, oro, plata, cobre y plomo-, y la explotación de canteras.

Este incipiente proceso de industrialización fué realizado principalmente por empresarios locales con capitales nacionales, cuyas inversiones generalmente se dirigían hacia la explotación y comercialización de la producción primaria. La relativamente escasa utilización de los avances tecnológicos era una de las principales características de la actividad industrial, así como una organización empresarial de carácter meramente familiar.

No obstante, ciertos factores permitieron que la ciudad comenzara a constituirse en un centro intermediario y de servicios de gran importancia a nivel regional. La envidiable situación geográfica de la localidad, junto a la inversión pública en la implementación de infraestructura básica -particularmente en redes carreteras (10)-, impulsaron el inicio de un largo proceso de concentración de actividades y población.

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO.

En cuanto a las transformaciones sociales ocurridas en el período postrevolucionario, destaca la consolidación hegemónica de la oligarquía terrateniente local, y de los grupos vinculados al comercio, las finanzas, la política y las profesiones liberales. Esta situación derivaría en un crecimiento económico dependiente concentrado en pocos grupos y sectores, aunque algunos de sus beneficios se extendieron hacia la población de escasos recursos. A pesar de esto, la estructura económica comenzó a diversificarse, permitiendo el surgimiento de nuevos grupos sociales.

El incremento paulatino de las migraciones de población rural del interior del estado hacia esta ciudad, representó para las empresas privadas una afluencia de mano de obra barata, que permitiría la expansión del proletariado industrial y contribuiría -junto con el dinamismo comercial- al surgimiento de una burguesía local y al desarrollo de las capas medias de la población ocupada en el sector terciario.

2.2. Diversificación de las actividades económicas (1940-1960).

A partir de la década de los cuarenta se presentan en la ciudad importantes transformaciones socioeconómicas que impulsaron la expansión económica y la concentración urbano demográfica. Los movimientos migratorios hacia este centro se acentuaron en esos

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO

años; las expectativas de empleo en el sector industrial -principalmente en el textil- impulsaron la llegada de población migrante y consecuentemente, la actividad comercial se vió reforzada (11).

La existencia de economías externas, la concentración de mano de obra y mercado potencial, así como las posibilidades de comunicación a nivel regional y nacional, incrementaron notablemente la economía local y reforzaron la concentración y centralización de la población de esta ciudad. En esos años se presenta un incipiente proceso de modernización, que generaría el declinamiento paulatino de las actividades tradicionales, un crecimiento general del sector servicios y una fuerte concentración de población cuya ocupación era poco calificada y que paulatinamente engrosaría la fila de los servicios personales. Esta situación derivó en la modificación de la estratificación social, produciéndose cambios apreciables en la composición interna y en las funciones de las diferentes capas sociales urbanas.

La década de los cincuenta, se caracteriza por un notable incremento de las inversiones directas en las actividades productivas locales. Al mismo tiempo, se produce una creciente participación de capital monopolista, que vino a desplazar

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO

progresivamente a los sectores locales, imponiendo nuevos tipos de producción más especializados -de uso intensivo de capital- y una nueva división y especialización del trabajo. Esto último, al requerir de un alto grado de proximidad entre las actividades y componentes del proceso productivo, se reflejaría en notables transformaciones en los patrones de localización y uso del suelo, que en años posteriores tendrían importantes repercusiones.

En este orden de cosas, los antiguos grupos de poder locales, se transformaron en nuevos grupos oligárquicos, que se integraron a capas ascendentes de la creciente clase media alta cuyos vínculos más importantes se derivaban hacia las actividades del comercio, las finanzas, la industria, el servicio público gubernamental y el sector inmobiliario.

La clase media -de composición heterogénea- agregó a los grupos tradicionales que la componían, otras nuevas capas surgidas de la diversificación de las actividades económicas y del desarrollo del aparato gubernamental, tales como funcionarios y técnicos de organizaciones empresariales, nuevos profesionistas, así como pequeños y medianos empresarios.

La población de bajos ingresos, por su parte, agrupó a diferentes sectores -la mayoría de ellos de reciente aparición- que

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO

comprendían a trabajadores de empresas artesanales, a los de la industria de la construcción, obreros de empresas manufactureras, personal ocupado en el sector servicios y como ya mencionamos, una creciente masa de población "marginal" ocupada en trabajos temporales y que no era absorbida por las actividades económicas urbanas. Tal situación se aprecia en el cuadro I-4, en el que puede observarse un ligero incremento de la PEA ocupada en el sector terciario, que pasa del 35% en 1930 al 40.6% en 1940. Sin embargo, el dato que destaca es el incremento de la población dedicada a actividades insuficientemente especificadas, que pasa de 0.5 a 8.6% en el mismo período.

Al comienzo de los años cuarenta, la industria destinada a la producción de bienes de consumo era incipiente y había sufrido la acción condicionante de diversos factores: insuficiencia de recursos financieros; un mercado potencial poco expandido; el predominio de la empresa de corte artesanal; y, un deficiente equipamiento industrial.

En contraste con la escasa creación de industrias modernas y dinámicas durante la década anterior, en el período de los cincuenta se desarrollan nuevas industrias, destinadas particularmente a la producción de alimentos, bebidas, vestido y calzado. Esto fué posible en base al apoyo del gobierno en la

Cuadro II-4.

San Luis Potosí: Población económicamente activa, 1930-1950.

SECTOR	1930		1940		1950	
	PEA	%	PEA	%	PEA	%
Primario	7,024	22.5	4,909	17.0	8,216	16.7
Secundario	12,954	41.5	11,877	41.3	16,345	33.3
Terciario	11,236	36.0	10,366	36.0	19,924	40.6
Ins. Especif.	-	-	1,579	5.4	4,238	8.6
Total	31,217	100.0	28,735	100.0	48,989	100.0

Fuente: Censos Generales de Población, 1930, 1940, 1950. Dirección General de Estadística, Secretaría de la Economía Nacional: 1936 y 1943; Dirección General de Estadística, Secretaría de Economía: 1952.

I. EL CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO DE LA EXPANSIÓN

creación de infraestructura industrial (12), y al incremento de la población de la ciudad.

La expansión del número de establecimientos y pequeños talleres dirigidos a la industria liviana era síntoma de las expectativas de crecimiento industrial, que fueron reforzadas por la capacidad de la estructura económica local para absorber considerables volúmenes de mano de obra migrante, que a pesar de su escasa calificación no encontró obstáculos para incorporarse a las actividades fabriles, comerciales y de servicio, o en el último de los casos, a actividades del sector informal.

Desde esta perspectiva, la sociedad local era un reflejo de la sociedad nacional, que en esa época tenía la capacidad de integrar a una población creciente, y elevar el nivel de vida a través de la modernización. Tal situación se vio reflejada en esta ciudad con la expansión de las clases medias. A esto habría que agregar, que a pesar de las carencias apuntadas para los sectores de escasos recursos, durante este período se produjo un fuerte apoyo a las políticas de corte social. La prestación de servicios, aunque fueran mínimos, era proporcionada por el gobierno local a la mayoría de la población (13).

De esta forma, se presentaban las condiciones apropiadas para dar

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

un acomodo más o menos adecuado a una población en constante crecimiento, lo que representaba entre otras cosas, la ampliación de un mercado interno y la existencia de abundante fuerza laboral para el desarrollo industrial y comercial. Sin embargo, así como fueron sentadas las bases para un acelerado proceso de urbanización -cuyo símbolo sería una creciente mercantilización de la forma de vida-, estas mismas condicionantes harían aparecer algunos años más tarde insuficiencias acumuladas de los medios de consumo colectivo y el agotamiento de este proceso de absorción de población.

2.3. Industrialización y terciarización (1960-1988).

Las expectativas de acceso a mayores oportunidades de empleo y satisfactores básicos que la ciudad ofrecía al inicio de los años sesenta, impulsaron la llegada de grandes cantidades de inmigrantes rurales durante las tres décadas subsecuentes. Durante esos años, se aprecia un considerable incremento de la población de escasos recursos -atraídos por los diferenciales de ingreso entre el campo y la ciudad- y la expansión de las clases medias locales.

La explicación de la situación descrita hasta aquí, se obtiene a la luz de lo que Salazar denomina el "segundo proceso de

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

industrialización de ciudades intermedias del país" (1982: 186). Este se distingue del primero por no producirse en forma centralizada y concentrada en las ciudades que integraban el subsistema industrial de la zona metropolitana de la ciudad de México.

A pesar de que a mediados de la década de los sesenta, las únicas industrias importantes en la ciudad eran las que se dedicaban a la producción de alimentos, tejidos, calzado y extracción de minerales, a finales de ese período -y especialmente a principios del siguiente-, tuvo lugar un paulatino y creciente proceso de atracción e impulso de las actividades industriales.

Gracias a los incentivos fiscales y a las obras de infraestructura apoyadas por los gobiernos federal y estatal, así como a las vías de comunicación preexistentes que se habían abierto a partir de los años cuarenta, se crearon las condiciones generales de la producción que la ubicaban como un área urbana con potencial industrial. Su tamaño, especialización y eficiencia -reforzadas por una creciente participación demográfica-, hacían pensar que durante la década de los setenta se presentaría un vigoroso desarrollo industrial (Salazar, 1982: 186).

Efectivamente, a partir de 1970 el sector manufacturero local

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

experimentó profundos cambios en su estructura, que culminaron con el desarrollo de un gran número de ramas del sector, incluidas las dedicadas a la fabricación de bienes de producción y de consumo durable. Fue así como se ubicaron nuevas industrias de transformación de la producción primaria: industrias químicas; fábricas de materiales para construcción; productoras de cables; cigarrerías; procesadoras de papel, celulosa, plásticos y polietileno; así como fábricas de neumáticos y maquiladoras de acero (véase el cuadro I-5).

Este desarrollo industrial fué impulsado por grandes firmas nacionales y extranjeras, y tuvo como base la concentración de mano de obra barata. Las necesidades generadas por la industrialización, generaron a su vez una creciente demanda de transporte, servicios y equipamiento que requirieron una mayor participación de la inversión pública en esos rubros. Bajo estas condiciones, la ciudad vio reforzada su capacidad como lugar central de una extensa región, ya que el tipo de actividades y funciones que concentra, supera ampliamente a cualquiera de las localidades urbanas del estado (14).

Las oportunidades de empleo que se produjeron en este contexto, repercutieron en las condiciones de vida y en los niveles de ingreso de importantes sectores de la población, así como en la

Gráfico I-5.

San Luis Potosí: Número de empresas y personal ocupado en la zona metropolitana, por principales grupos de actividad: 1965-1975.

ACTIV.	1965		1970		1975		%					
	EMP	% OCUF	EMP	% OCUF	EMP	% OCUF						
TOTAL	307	100.0	11281	100.0	305	100.0	14704	100.0	738	100.0	12938	100.0
I	7	2.3	1100	9.8	5	0.5	100	0.8	9	1.2	1174	9.1
II	59	19.2	1490	13.2	310	27.6	2710	23.8	330	39.3	3428	26.5
III	19	6.2	1885	16.7	30	2.7	1159	10.1	7	0.9	350	2.7
IV	33	10.7	3300	29.3	24	2.2	2958	25.7	17	2.2	3109	23.9
V	105	34.2	1049	9.3	105	9.3	543	4.7	84	10.2	401	3.1
VI	10	3.3	407	3.6	31	2.8	2108	18.7	34	4.2	1800	13.9
VII	75	24.4	343	3.0	6	0.5	103	0.9	6	0.7	147	1.1
VIII	48	15.6	271	2.4	20	1.8	481	4.2	34	4.2	321	2.5
IX	8	2.6	336	3.0	3	0.3	1033	9.1	3	0.4	559	4.3
X	391	126.4	3030	26.9	374	33.2	2333	20.7	256	34.7	3924	30.3

Grupo I: Explotación de áreas metálicas; plantas de beneficio y tranción de arenas, gravas, arcilla y escombros no metálicos.
 Grupo II: Minerías.
 Grupo III: Siderías.
 Grupo IV: Fábricas de textiles.
 Grupo V: Fábricas de calzado y vestido.
 Grupo VI: Producción plástica, cuero y plásticos.
 Grupo VII: Maquinaria, aparatos eléctricos y electrónicos.
 Grupo VIII: Fábricas de ensambla y reparación de maquinarias y equipo eléctricos.
 Grupo IX: Industrias metálicas básicas.
 Grupo X: Otras.

Fuente: Censos Generales de Población, Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, 1974; Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 1984.

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

estructura ocupacional. Se incrementó la demanda de trabajadores no manuales por parte de grandes centros comerciales, centros bancarios y financieros, compañías hoteleras, centros de enseñanza y oficinas administrativas públicas y privadas de nueva creación, entre otros. Se incrementa también el número de profesionistas, técnicos, funcionarios y personal administrativo.

Sin embargo, a finales de los años setenta y en forma evidente en los ochenta, los mecanismos de absorción de grandes contingentes de población -en su mayoría provenientes del interior del estado-, parecen entrar en una etapa de agotamiento, debido a los siguientes factores: las condiciones de subsistencia de la población rural de la región se deterioraron progresivamente, convirtiendo a la ciudad en un área de fuerte atracción; el avance industrial se produjo con una serie de características que limitaron su capacidad de generar empleos al ritmo que éstos fueron requeridos (15); a partir de la década de los ochenta, el engrosamiento de la población ocupada en el sector terciario se acelera.

Los factores anotados, explican el hecho de que un gran porcentaje de la población económicamente activa ocupada en actividades agrícolas e industriales haya sido absorbida por el sector servicios. En el cuadro I-6, se aprecia claramente la tendencia

Cuadro I-6.

Sexo: Total: Distribución de la población económicamente activa de la zona metropolitana, 1960-1980.

SECTOR	1960			1970			1980*		
	Z.M.	S.L.F.	S.D.G.	Z.M.	S.L.F.	S.D.G.	Z.M.	S.L.F.	S.D.G.
PRIMARIO	22.8	20.4	20.8	11.8	9.1	8.8	4.7	3.9	4.0
SECUNDARIO	31.9	32.7	16.9	32.8	33.0	33.0	33.8	33.8	33.6
TERCIARIO	44.5	45.7	19.4	49.4	51.0	32.8	64.6	66.6	51.8
INS.SPECIF.	0.9	0.9	0.9	4.9	7.1	4.4	-	-	-
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

* Estas cifras son el resultado de ajustes al Censo de 1980, debido a que este presenta una sobreestimación de la FEM en la mayoría de los sectores de la economía. El procedimiento seguido para efectuar tal ajuste se basa en la propuesta elaborada por Teresa Pérez y Carlos Gallo. La población económicamente activa en el Censo de 1980. Comentarios críticos y la propuesta de ajuste, en Estadística Demográfica y Urbana, vol. 17, No. 2, de marzo 1986. El Colegio de México, México.

Fuentes: CII, C. y Censos Generales de Población, Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, 1960 y 1970; Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Secretaría de Programación, Planeación, 1984.

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

hacia la terciarización del área metropolitana: la PEA ocupada en comercio, servicios y transportes pasa del 44.5% en 1960 a 64.6% en 1980; en contraste, la PEA dependiente del sector agropecuario se reduce sustancialmente del 22.5 al 4.7% en ese mismo período; mientras que la PEA del sector industrial -que había ascendido ligeramente en los años sesenta-, se reduce del 32.2 al 30.5% en la década de los setenta.

Este desproporcionado incremento de la población ocupada en actividades terciarias, ha generado una creciente pauta de incorporación de población en edad productiva a ocupaciones marginales y temporales -tales como los servicios domésticos, los vendedores ambulantes y los tragafuego, entre otros-, actividades de baja productividad e ingresos mínimos.

Otro rasgo sobresaliente de las transformaciones de la estructura ocupacional en esta ciudad es la presencia de un creciente número de trabajadores por cuenta propia, concentrados en el sector comercial. El establecimiento de numerosos comercios al detalle es un síntoma claro de la terciarización de esta área urbana y de la agudización del problema del subempleo y desempleo abierto (16). De esta forma, el crecimiento de San Luis Potosí -visto en cuanto a su capacidad de absorción laboral-, no ha sido funcional para el empleo asalariado, sino más bien para la incorporación a la vida

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

laboral a través de la instalación de negocios familiares que casi no requieren personal asalariado extrafamiliar.

Se observa así, que la actividad motriz del auge urbano ha sido la terciarización de las actividades económicas, a diferencia de otras áreas metropolitanas del país, en las que la concentración económico-espacial fué impuesta por la dinámica industrial. El predominio de las actividades terciarias y la expansión de formas tradicionales o informales de subsistencia, reafirman el carácter de la ciudad como centro comercial y de servicios y pone en entredicho la supuesta modernidad que pudiera haber impulsado la actividad industrial.

3. Dinámica de crecimiento de la población.

Durante los tres primeros siglos que precedieron a la fundación de la ciudad de San Luis Potosí, no se generaron concentraciones demográficas importantes. Es a partir del siglo XX, particularmente durante la segunda mitad de éste, cuando se experimenta un crecimiento acelerado de la población. Sin embargo, este crecimiento no ha sido uniforme, ya que en él se reflejan las condiciones socioeconómicas por las que ha atravesado la ciudad durante este período.

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

En las dos primeras décadas de este siglo, el crecimiento fue lento, en especial de 1910 a 1920. Los acontecimientos ocurridos en el país durante ese período afectaron considerablemente la dinámica demográfica local, registrándose una intensa disminución de la población total, debido al gran número de personas que fallecieron en la lucha armada y al impacto de las enfermedades que proliferaron durante esa época.

Por otra parte, en el decenio revolucionario, las áreas rurales reflejaban una situación que dificultaba el libre movimiento de la población que habitaba en las haciendas y los ranchos, hacia las pequeñas y dispersas ciudades del país. Esto repercutió notablemente en la disminución de la población de ciudades como León, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí, entre otras (Unikel, Ruiz y Garza, 1976: 37). En este último caso, la reducción en el tamaño de la población representó algo más del 15%, pasando de 68,022 habitantes en 1910 a 57,353 en 1920 (véase el cuadro I-7).

A la fase armada de la revolución le sigue un período de reformas e institucionalización que se extendió hasta 1940, en el que se produjo una lenta recuperación del volumen de la población del país. El descenso en los niveles de mortalidad que a principios de siglo eran todavía muy elevados -del orden de 30 a 35 defunciones

Cuadro I-7.

San Luis Potosí: crecimiento de la población, 1900-1950.

AÑO	POBLACION	TASA
1900	32,478	-
1910	49,022	1.91%
1920	57,253	1.61%
1930	71,333	4.3
1940	87,742	0.6
1950	152,232	4.7

Fuentes: Censos Generales de Población: 1900, 1910, 1920, 1930, 1940, 1950; Dirección de Estadística, Secretaría de Agricultura y Fomento (1910); Departamento de la Estadística Nacional (1920); Dirección General de Estadística, Secretaría de la Economía Nacional (1930, 1940); Dirección General de Estadística, Secretaría de Economía (1950).

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

por cada mil habitantes-, propició un incremento moderado y relativamente estable durante la década de los veinte. En consecuencia, la concentración demográfica en esta ciudad se vió estimulada, alcanzando una población de 91,883 habitantes en 1930, con un incremento medio anual del 4.8%.

No obstante, durante la década de los treinta, la población local resintió los efectos de la gran depresión económica mundial ocurrida en esos años, lo que contribuyó a mantener el crecimiento de la población a un ritmo lento, que apenas alcanzó 97,762 habitantes en 1940, con una tasa media anual inferior al 1%.

La centralización de fuentes empleo y de vías de comunicación en torno a esta ciudad, reforzaron las tendencias de atracción de población. De esta forma, durante el período 1940-1950 se produce una aceleración del crecimiento demográfico que elevó la población a 152,238 habitantes con un incremento medio anual del 4.7%. Esta situación condujo a una creciente concentración demográfica en la ciudad, con respecto a la población total del estado, cuya proporción pasa del 14.4% en 1940 al 17.7% en 1950 (véase el cuadro I-8).

A partir de la década de los sesenta tuvo lugar una aceleración sin precedente del crecimiento demográfico. Este fenómeno se

Cuadro 11-B

San Luis Potosí: concentración de la población respecto a la entidad federativa, 1900-1940.

AÑO	POBLACION ENTIDAD	POBLACION CONCENTRADA	%
1910	422,000	69,000	16.3
1920	460,000	87,000	18.9
1930	590,000	91,000	15.4
1940	675,000	97,000	14.4
1950	859,000	122,000	14.2

Fuente: Censos Generales de Población, 1910, 1920, 1930, 1940
 1950: Dirección de Estadística, Secretaría de Agricultura
 Fomento (1918) Departamento de la Estadística Nacional (1920)
 Dirección General de Estadística, Secretaría de la Economía
 Nacional (1930 - 1940) Dirección General de Estadística,
 Secretaría de Economía (1950)

1. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

desarrolló paralelamente al proceso de industrialización, ya que al contar con infraestructura más adecuada, se canalizaron hacia ella las principales corrientes migratorias de la región. Esto desencadenó un proceso concentrador de población trabajadora para la industria, así como la ampliación del mercado consumidor y la aparición de servicios urbanos de todo tipo, los cuales se sumaron a las actividades administrativas propias de la capital del estado.

Esta dinámica social y económica, ha estado asociada con un rápido crecimiento de la población, tanto en su componente de crecimiento natural como el resultante del crecimiento por migración. Si bien hasta 1960 esta ciudad era considerada de rechazo -en términos demográficos-, durante los años sesenta y setenta se incrementa notablemente su capacidad de retención de población, alcanzando la categoría de centro urbano de equilibrio (Salazar, 1982: 178).

La combinación de esta condición, con el descenso de la mortalidad y el mantenimiento estable de la fecundidad, impulsó un ritmo de crecimiento particularmente vertiginoso. Las tasas de crecimiento poblacional -que habían descendido durante la década de los cincuenta-, se elevaron rápidamente en los períodos siguientes a 3.8, 4.5 y 5.6% anual. En el cuadro I-9, se observa este importante incremento de la población, que pasa de 206,261

Buadro 1-º

Zona metropolitana de San Luis Potosí.
Crecimiento de la población, 1960-2010.

AÑO	POBLACION	TASA
1960	206261	
1970	297012	3.8
1990	471047	4.5
1991	916661	5.6
2000	1317640	4.8
2010	2095756	4.7

Fuentes: VIII Censo General de Población, 1961, CIB, 1963;
IX Censo General de Población, CBI, CIO, 1971;
X Censo General de Población y Vivienda, INEGI, SPV, 1991.

Nota: La población para los años 1990, 2000 y 2010, se estimó en base a los datos de los periodos anteriores.

1. EL CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO DE LA EXPANSIÓN

habitantes en 1960, a 471,097 en 1980 y a más de 800,000 en la actualidad. Por su parte, el porcentaje de población considerada como urbana, se incrementó del 78.9 al 82.9% en el período 1970-1980, y se estima que en 1990 alcanzará un 89.6% de la población total de la ciudad (véase el cuadro I-10).

Por otra parte, la instalación de industrias casi exclusivamente en una ciudad del estado -la capital-, originó a su vez una creciente centralización de actividades y población a nivel regional. Un 42.3% del crecimiento demográfico estatal durante el período 1960-1980, se ha registrado en esta área urbana, que en la actualidad concentra cerca del 35% de la población total del estado y más del 90% de su población urbana (véase el cuadro I-11).

4. Expansión física de la ciudad.

La tendencia hacia una rápida expansión de la ciudad de San Luis Potosí comienza a ser clara a principios de la década de los sesenta. A partir de este momento -y más notoriamente en los años setenta-, la ciudad experimenta cambios decisivos en la pauta de crecimiento y en su conformación interna.

Los factores que determinaron este parteaguas en la evolución

Cuadro I-10.

San Luis Potosí: Distribución de la población urbana y rural de la zona metropolitana, 1960-1990.

AÑO	P O B L A C I O N			DISTRIBUCION PORO			TASAS DE CRECIMIENTO**		
	TOTAL	URBANA	RURAL	%	%	%	TOTAL	URBANA	RURAL
1960	206261	170377	35884	100.0	79.9	21.0	-	-	-
1970	287012	246481	40531	100.0	82.9	17.0	3.6	3.6	3.6
1980	471047	422299	48748	100.0	89.6	10.3	4.5	5.3	-0.8
1990*	616661	562626	54036	100.0	95.8	4.1	5.4	6.3	-0.9

Fuente: VIII Censo General de Población (Jul.8, 1960), Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, 1969; IX Censo General de Población (Ene.28, 1970), Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, 1971; X Censo General de Población - Vivienda (Jul.4, 1980), Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Secretaría de Programación y Presupuesto, 1984.

* La población de 1990 se estimó en base a los datos del período 1970-1980, tomados como período de registro del 4 de Julio de 1981 al 4 de Julio de 1990.

**Tasa de crecimiento calculada por la fórmula:

$$r = \frac{(P_2/P_1) - 1}{t}$$

Donde:

r = Tasa geométrica de crecimiento

P₂ = Población final

P₁ = Población inicial

t = Período intercenso: 60-70 = 10.000; 70-80 = 10.4167; 80-90 = 10.000

Cuadro I-II.

San Luis Potosí: Concentración de la población total y urbana de la zona metropolitana respecto a la entidad federativa, 1960-1990.

AÑO	T O T A L			U R B A N A		
	POB ENT	POB ZM	%	POB ENT	POB ZM	%
1960	1046337	204261	19.6	240452	170377	65.4
1970	1281554	257012	20.1	352611	255100	65.8
1980	1473333	471047	23.1	493314	422229	84.4
1990*	2353342	614661	24.7	644374	762425	90.5

Fuente: VIII, IX y Censos Generales de Población, Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, 1960 y 1970; Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, Secretaría de Programación y Presupuesto, 1984.

* La población de 1990 se estimó en base a los datos del período 1970-1980.

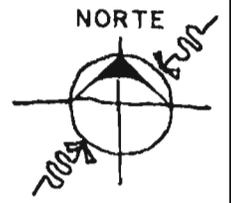
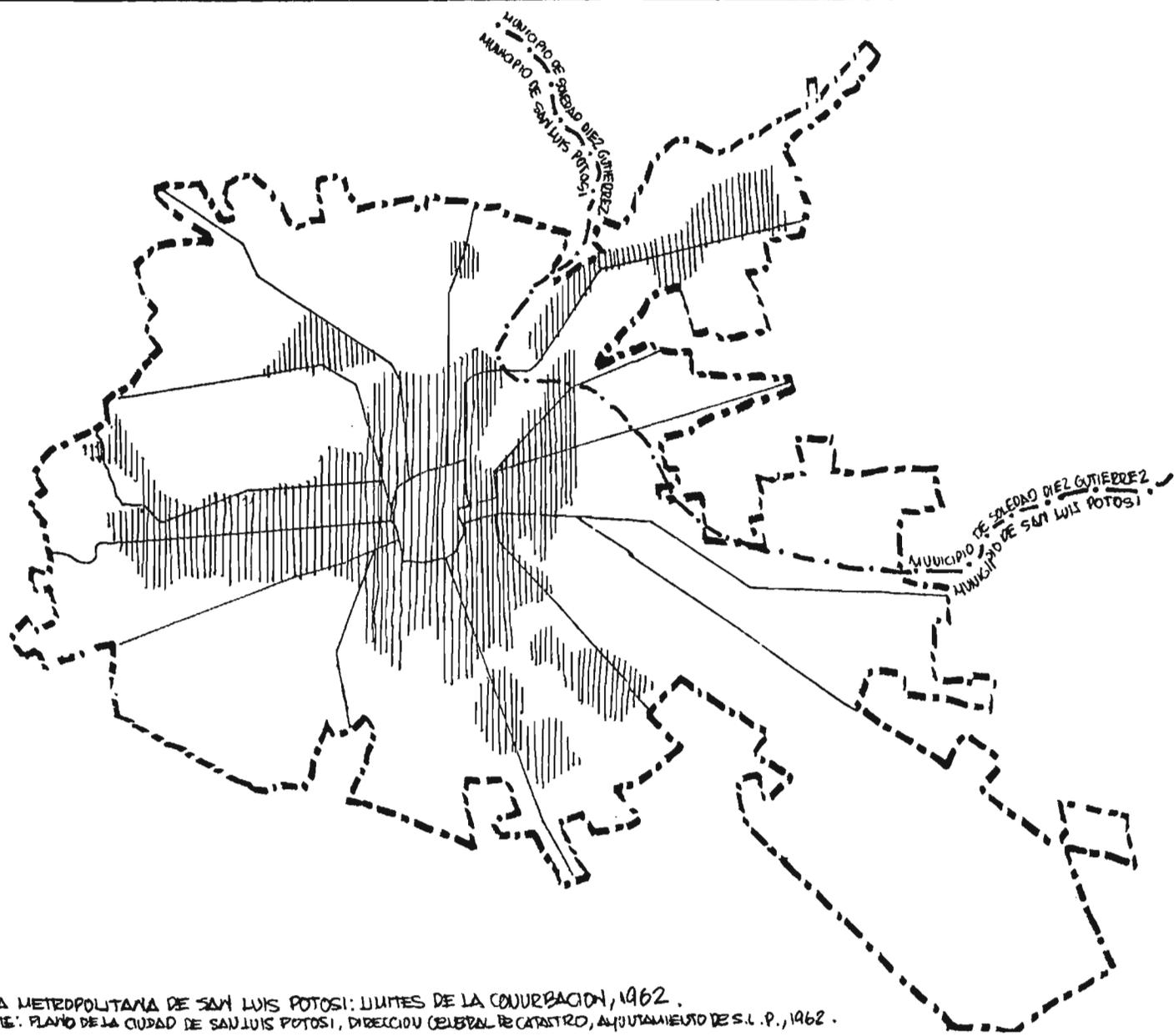
I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

urbana de San Luis Potosí fueron de diversa índole, pero destacan entre ellos: la acelerada concentración de población; el ligero impulso a las actividades industriales; el tremendo desarrollo de las actividades terciarias; y la dinámica expansión de la mancha urbana que los tres aspectos anteriores impusieron, activando nuevos mecanismos de producción del espacio.

Es así como el crecimiento de la población y de las actividades económicas deja de concentrarse en el área urbana tradicional y se extiende más allá de la periferia de la ciudad, alcanzando incluso municipios limítrofes (vease el mapa I-1). Se presenta así, un fenómeno clásico en la historia de los agregados urbanos: la metropolización (17).

Esta situación implicó un salto cualitativo -de carácter morfológico- sumamente importante, que modificó sustancialmente la organización social y funcional de la ciudad, resultando típico el caso del municipio aledaño de Soledad Diez Gutiérrez, hacia donde primordialmente se ha producido la descentralización de actividades y población (18).

Aunque al principio de los años sesenta esta periferia urbana era de escasa importancia en cuanto al número de habitantes que aportaba a la zona metropolitana -apenas un 6.1%-, el porcentaje



SIMBOLOGIA

-  AREA URBANA (1962)
-  LIMITE INTERMUNICIPAL
-  LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL

MAPA I-1

ZONA METROPOLITANA DE SAN LUIS POTOSÍ: LIMITES DE LA COURBACION, 1962.
FUENTE: PLANO DE LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ, DIRECCION CENTRAL DE CATASTRO, AYUNTAMIENTO DE S.L.P., 1962.

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

de participación relativa respecto a la población total de ésta ha ido en aumento, alcanzando a finales de la década de los ochenta más del 20% (véase el cuadro I-12). El rápido crecimiento demográfico y del número de habitantes dedicados a las actividades industriales y de servicios que se ubican en esa zona, confirma el proceso de metropolización.

La expansión de la mancha urbana ocurrió en forma paralela al crecimiento económico y demográfico, que demandó una mayor cantidad de viviendas y del soporte necesario para éstas: el suelo urbano. Así, de tener una extensión de tejido urbano de 1,091 hectáreas en 1940, aumentó a cerca de 1,200 en 1950, y aproximadamente 1,900 en 1960 (véase el cuadro I-13). Sin embargo, es a partir de la década de los sesenta cuando el patrón de crecimiento se acelera en forma desmesurada. Es notorio cómo la superficie del área urbana alcanza más de 2,500 hectáreas en 1970, alrededor de 6,000 en 1980 y para 1990 se estima que alcanzará una superficie aproximada de 9,885 hectáreas.

Esta expansión se ha producido mediante una pauta de crecimiento horizontal y una baja densidad global de población, que ha descendido de 117 a 80 habitantes por hectárea en el período 1960-1980 (véase el cuadro I-14), estimándose que esta densidad permanece prácticamente inalterada durante la década de los

Cuadro I-12.

San Luis Potosí: Tasa y distribución de la población de la zona metropolitana, 1960-1990.

	P O B L A C I O N				DISTRIBUCION PORCENTUAL			
	1960	1970	1980	1990	1960	1970	1980	1990
ZM S.L.P.	276241	287012	471047	816661	100.0	100.0	100.0	100.0
MSD. CTRAL.	198670	267951	406630	652263	98.5	90.2	66.8	79.9
PERIFERIA	12571	29061	64417	164098	6.1	9.8	13.7	20.1

Fuente: VIII Censo General de Población, Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio, 1963; IX Censo General de Población, Dirección General de Estadística, Secretaría de Industria y Comercio; X Censo General de Población y Vivienda, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Secretaría de Programación y Presupuesto.

* La población de 1990 se estimó en base a los datos del período 1970-1980.

Cuadro I-13

San Luis Potosí: Crecimiento de la superficie urbana
(varios años, 1770-1990).

AÑO	SUPERFICIE HECTAREAS	TASA MEDIA
1770	156	
1893	414	0.7
1940	1091	4
1951	1182	0.7
1962	1760	4
1970	2560	3.3
1982	5876	8.6
1986	8990	5.4
1990*	9885	4.8

Fuente: Plano de la ciudad de San Luis Potosí, extractado por Juan Mariano Vildosola en 1771, Archivo Histórico del Estado; Plano de la ciudad de San Luis Potosí, elaborado por José Segura en 1893, Mapoteca de la Casa de la Casa de la Cultura; Plano de la ciudad de San Luis Potosí, levantado por la Dirección General de Catastro del Ayuntamiento de la Capital en 1962; Mapa Urbano de San Luis Potosí, aerofoto tomada por CESTENAL en 1970; Plano de la Zona Metropolitana de San Luis Potosí, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Federal, ajustado en 1986.

* Proyección de la tendencia de crecimiento de la mancha urbana hasta 1990, en base a las fuentes anteriores y a observaciones de campo del autor.

Cuadro I-14

Zona Metropolitana de San Luis Potosí: Población, superficie y densidad poblacional, 1960-1990.

ARO	POBLACION	SUPERFICIE HECTAREAS	DENSIDAD BRUTA HABS./HA.
1960	206261	1760	117.1
1970	267951	2560	104.6
1980	471047	5876	80.1
1990	816661	9895	82.6

Fuente: Los datos de población y superficie fueron tomados de los cuadros I-12 y I-13, respectivamente.

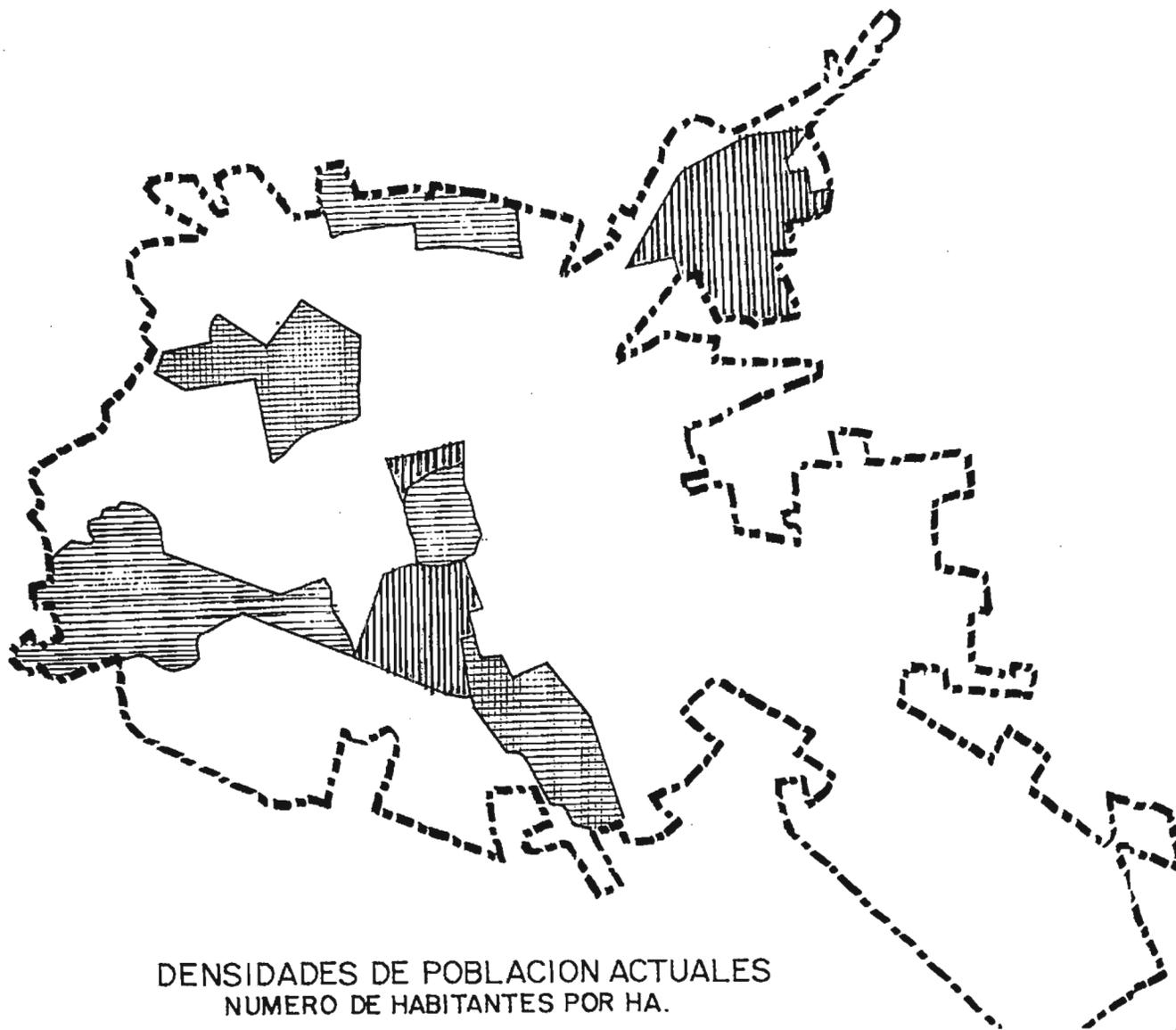
I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

ochenta. Esto señala el carácter especulativo que asume en dicho período la expansión urbana y se refleja en la proliferación de lotes baldíos que conforman un sinnúmero de "huecos urbanos" destinados a la especulación inmobiliaria.

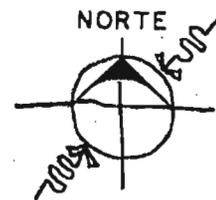
No obstante, la reducción de la densidad global de población no implica que ésta sea homogénea en toda la mancha urbana, por el contrario, también se ha desarrollado en las últimas décadas una marcada diferencia en el grado de densificación de los diversos sectores de la ciudad. Así, las densidades más bajas se ubican en el casco antiguo y en el sector poniente (véase el mapa I-2), mientras que en las áreas de crecimiento periférico se aprecian mayores densidades medias. Esta desigual distribución de la población se explica por las diferencias en la posibilidad de acceder a los mercados del suelo y la vivienda, clara muestra de la polarización en la distribución de la riqueza social.

5. Síntesis de la evolución histórica de la ciudad.

Hemos visto hasta aquí cómo la evolución histórica de una ciudad se encuentra estrechamente asociada a factores de índole social, económica y demográfica, entre otros. El grado de influencia de estos factores, se expresa en diversas pautas de crecimiento urbano que caracterizan a cada de las etapas de desarrollo. En



DENSIDADES DE POBLACION ACTUALES
 NUMERO DE HABITANTES POR HA.



SIMBOLOGIA

-  ALTA
200 O MAS
-  MEDIA
101 A 200
-  Bajas
51 A 100
-  MUY BAJA
11 A 50

MAPA I-2

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

nuestro caso de estudio pueden definirse cuatro etapas, cuyas características generales más importantes intentaremos delinear a continuación.

La primera etapa cubre el surgimiento y desarrollo de la ciudad durante el período colonial; el desenvolvimiento de las actividades económicas como la minería y el comercio en el período republicano, y el fallido intento del paso de una sociedad preindustrial -como la porfiriana- a otra netamente industrial, junto a la decadencia y transformaciones de la estructura social del siglo XIX. El patrón de crecimiento urbano característico es de tipo lineal. Bajo esta pauta de crecimiento, la configuración de la ciudad permanece prácticamente inalterada a lo largo de trescientos años.

Durante ese período la estructura de la ciudad siguió respondiendo a la traza original colonial española -establecida en las ordenanzas sobre Descubrimiento Nuevo y Población proclamadas por Felipe II, rey de España, en 1573 (Harris, 1975: 24). Esta se basaba en la idea de una plaza central y diecinueve manzanas regulares que a partir de aquella se extendían hacia los cuatro lados. En torno a dicha plaza denominada varios años después como plaza "de armas", se encontraban los principales edificios públicos, tanto políticos como religiosos: el Palacio del

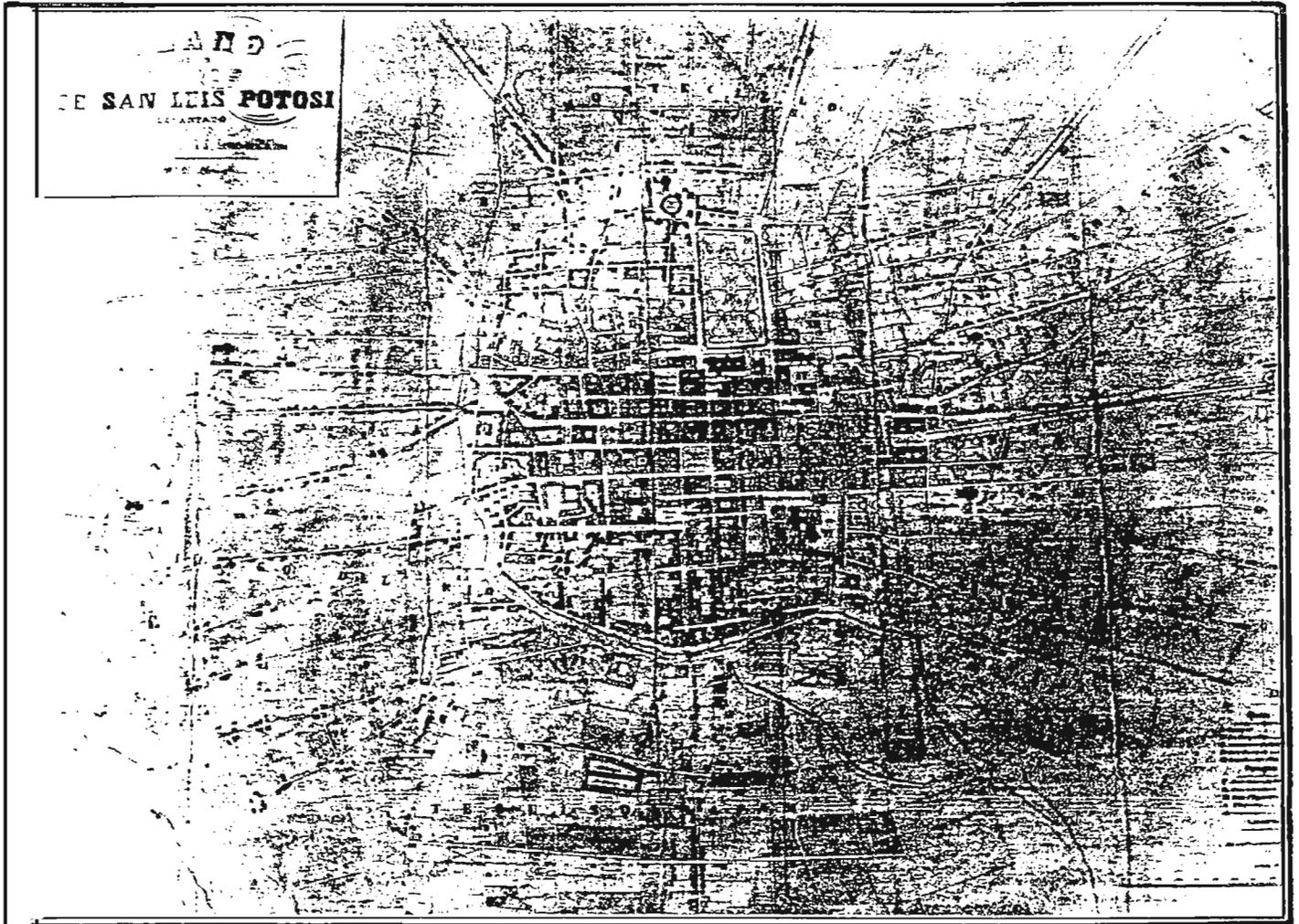
I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

Intendente, el Ayuntamiento -antiguo Colegio Jesuita fundado en 1624 y cedido al Cabildo en 1767-, y la catedral (Rodríguez Barragán, 1969).

También integraban el conjunto central original los principales templos, conventos, hospitales y colegios, producto de la influencia de los misioneros y órdenes religiosas venidas de España, establecidas en la ciudad. Al norte de este conjunto central se encontraba también la Alhóndiga o mercado, uno de los edificios tradicionales de la localidad.

En esta etapa la expansión de la ciudad se operó en la dirección norte-sur precisamente hacia donde las características físicas y topográficas del terreno lo permitían (véase el mapa I-3). De esta forma, a finales del siglo XIX el área urbanizada alcanzaba apenas una superficie de 414 hectáreas. Hasta esa época, la ciudad todavía no presentaba características de diferenciación entre las distintas zonas según su función económica.

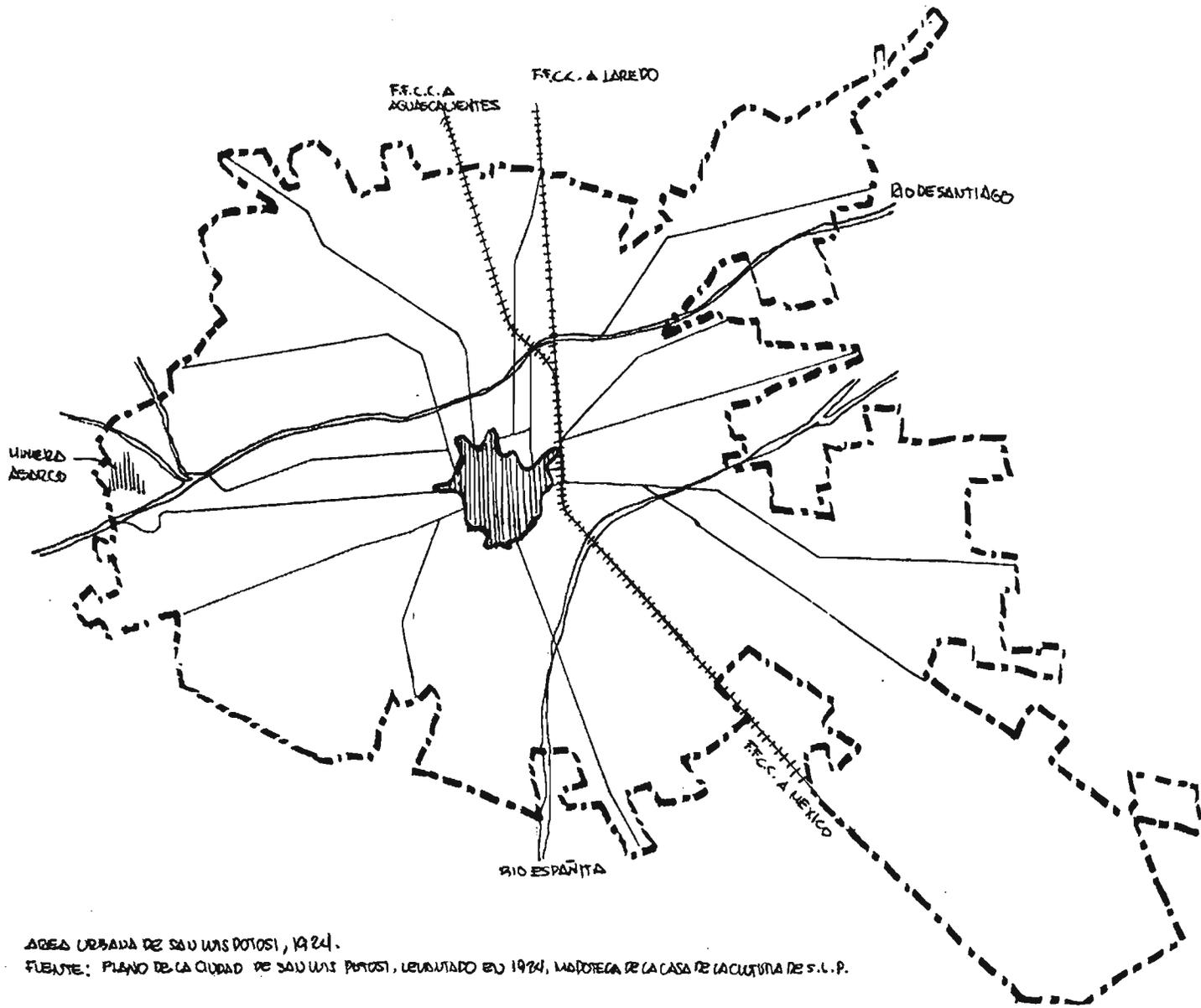
Sin embargo, al arribar el siglo XX, ya se notaba un ligero crecimiento hacia el sur del centro antiguo, combinado con un desplazamiento casi imperceptible hacia el norte y una incipiente ruta de crecimiento hacia el poniente (véase el mapa I-4). En esos años comenzaron a establecerse en esta última dirección las



1783

Plano de la Ciudad de San Luis Potosí, 1783.

por el Sr. Coronel Juan. Archivo Histórico de San Luis Potosí, 1783.



SIMBOLOGIA

- |||||| AREA URBANA (1924)
- RIOS
- ++++ FERROCARRIL
- LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL

AREA URBANA DE SAN LUIS POTOSI, 1924.
 FUENTE: PLANO DE LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSI, LEVANTADO EN 1924, MADRUGA DE LA CASA DE LA CULTURA DE S.L.P.

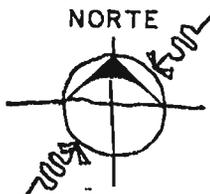
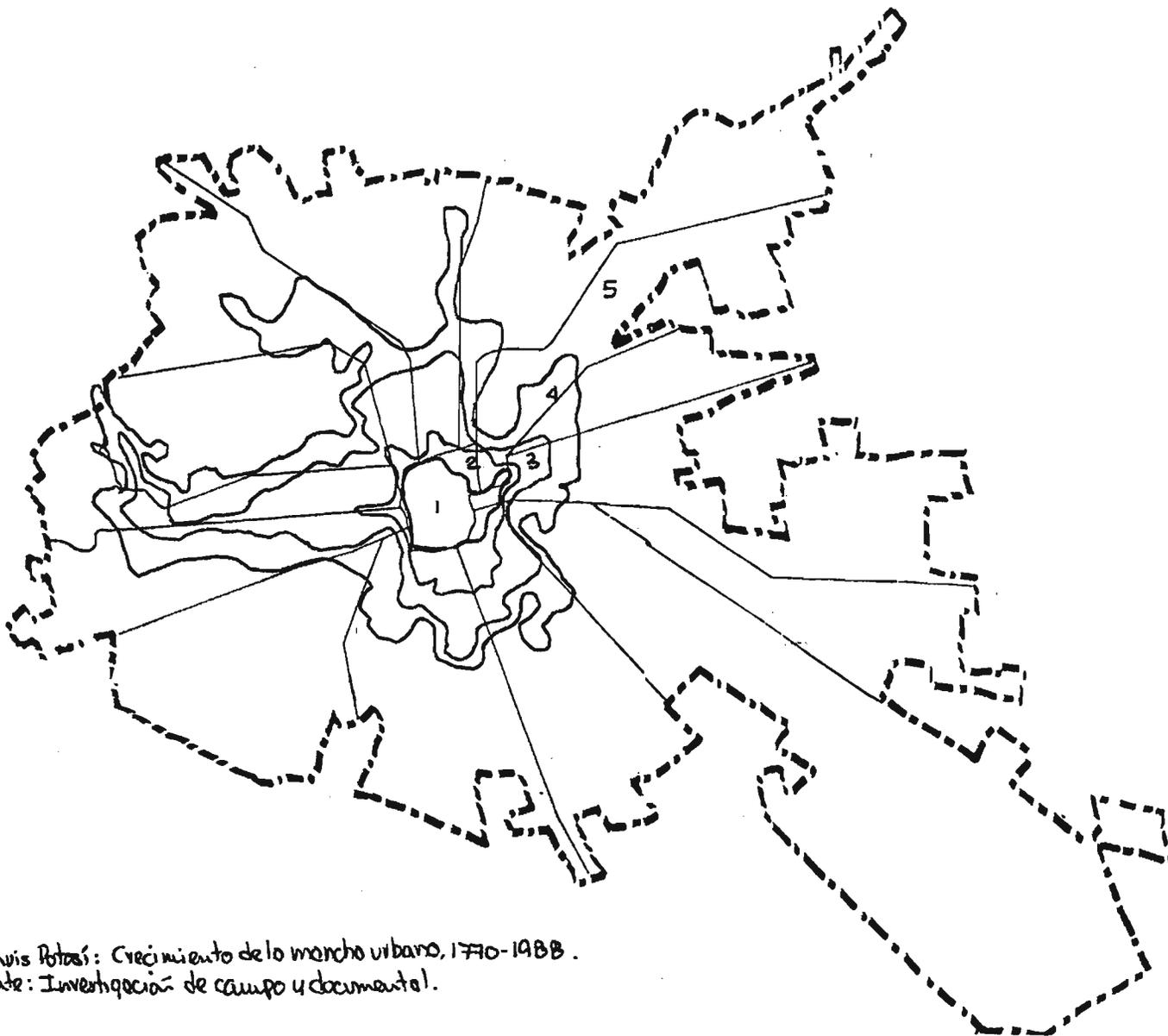
MAPA I-4

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

primeras plantas de acero y fundiciones de plomo y cobre, que financiadas por capital norteamericano representaron el inicio de una transición muy importante en el futuro de la dinámica urbana (19). Durante varias décadas más, las barreras constituídas por los ríos Santiago al norte y Española al sur, así como las redes ferroviarias al oriente del área central, mantendrían la expansión del anillo urbano en una superficie aproximada de 600 hectáreas.

La segunda etapa abarca del período postrevolucionario, después de 1920, hasta los años del despegue económico nacional -vía sustitución de importaciones- en 1940, en el que se inicia un lento proceso de expansión y una incipiente industrialización. La pauta de crecimiento que se aprecia durante este período es de tipo concéntrico, distorsionándose en etapas posteriores (véase el mapa I-5).

Mediante este patrón de asentamiento de la población, la ciudad sigue conservando su traza original, produciéndose un fenómeno semejante al ocurrido en otras ciudades, donde a partir de un lento crecimiento concéntrico se distribuían claramente las diversas actividades urbanas, en torno al núcleo central (20). La mancha urbana era circundada por un extenso anillo periférico en el que predominaba el uso agrícola del suelo, lo que le daba el carácter de una población rural, con localización incipiente de



SIMBOLOGIA	
1	1770
2	1924
3	1940
4	1970
5	1988

San Luis Potosí: Crecimiento del mercado urbano, 1770-1988.
 Fuente: Investigación de campo y documental.

MAPA I-5

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

actividades comerciales e industriales.

En cuanto al centro tradicional, que como ya se ha indicado conservaba algunos edificios de notable riqueza y valor arquitectónicos -producto del auge minero de la época colonial-, se expande y transforma en este período, iniciando la diversificación de sus funciones, pues a las actividades relacionadas con el gobierno estatal y municipal, se agregaron las actividades del comercio y las finanzas.

Estos cambios fueron acompañados por la aparición y desarrollo de nuevas actividades: comercio al menudeo especializado y actividades culturales y de esparcimiento: cines, bibliotecas, cafeterías y hoteles. Al sufrir tal diversificación de sus actividades institucionales, se sentaron las bases del anarquismo que en la actualidad caracteriza al centro de la ciudad.

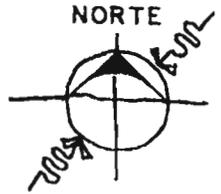
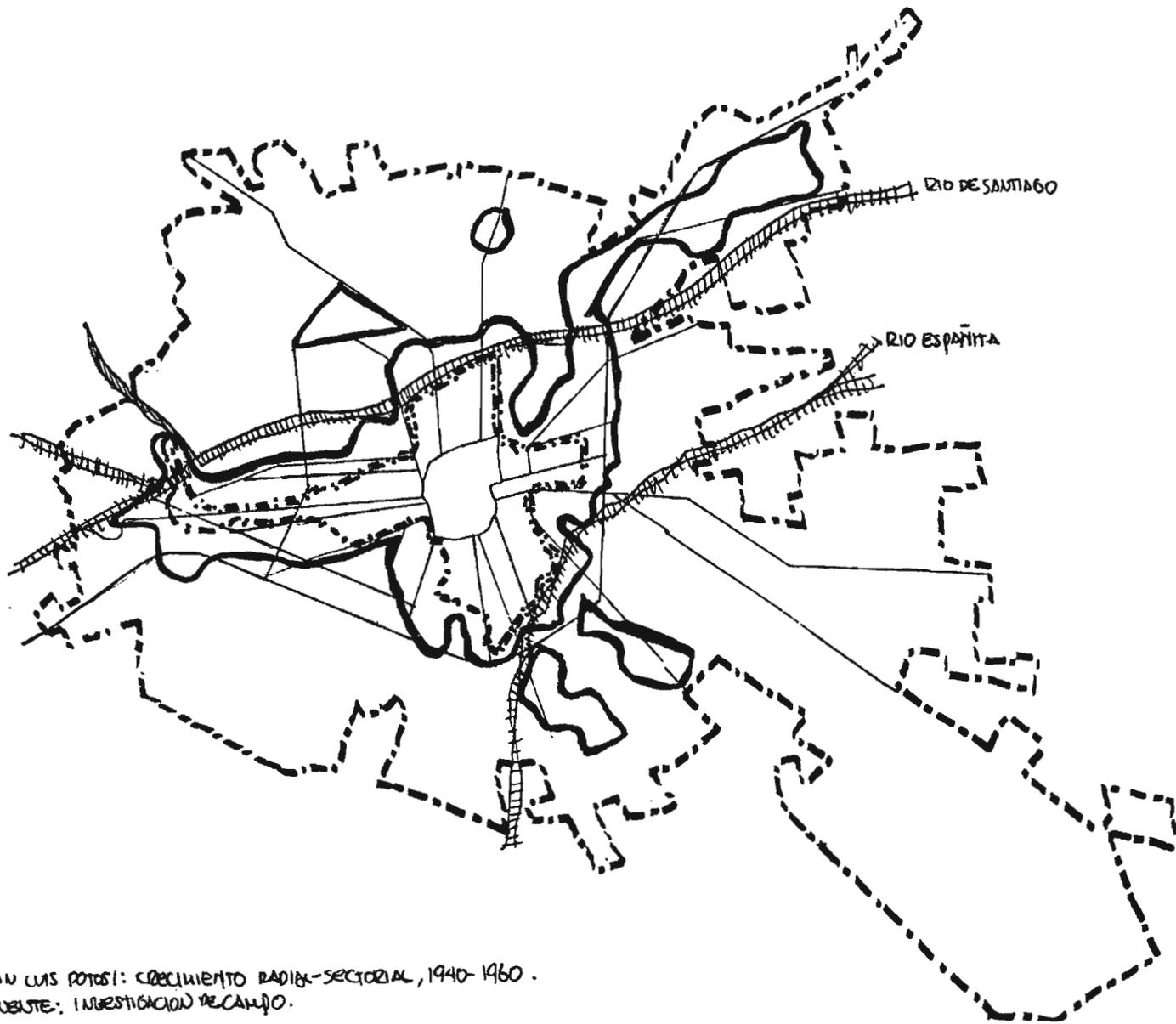
La tercera etapa, que va de 1940 a 1960, se caracteriza por la aceleración de la dinámica demográfica -vía migraciones- que se tradujo en el crecimiento de la mancha urbana, todo ello vinculado a importantes transformaciones de la estructura socioeconómica y del patrón de ocupación territorial.

El crecimiento de la mancha urbana se basa en dos patrones, uno

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

radial y otro sectorial. El primero se desarrolla a partir de los años cuarenta y alcanza parte de los cincuenta. La saturación de actividades del área central y las limitantes físico geográficas en la dirección norte-sur, imponen bajo este patrón el crecimiento de la ciudad a lo largo de nuevas rutas que consolidan el eje centro poniente (21). Durante el período en cuestión se acentúa la suburbanización de los sectores noreste, sur y sureste (véase el mapa I-6). A diferencia de lo ocurrido en el período de 1920 a 1940, donde este fenómeno sólo se había presentado en el sector sur de la ciudad.

El segundo patrón de crecimiento se presenta a partir de la década de los cincuenta y alcanza parte de la década de los sesenta. Es característico por la introducción de nuevas formas de producción del espacio y por la mercantilización del suelo urbano, en dicho proceso intervienen en forma determinante los fraccionadores y los agentes del Estado representados por el municipio, quienes auspiciaron la expansión del mercado especulativo del suelo y la legalización de un gran número de fraccionamientos sin la dotación de obras de infraestructura y servicios básicos. Mediante el patrón de ocupación territorial que predomina en este período, se produce un crecimiento tentacular de la mancha urbana, la consolidación de las zonas poniente, norte y sur y la formación de pequeños subcentros a su interior. En cuanto a la especialización



SIMBOLOGIA

- LIMITE DEL AREA URBANA EN 1940
- LIMITE DEL AREA URBANA EN 1960
- VIAS DE COMUNICACION
- ▨ RIOS

MAPA I-6

SAN LUIS POTOSÍ: CRECIMIENTO RADIAL-SECTORIAL, 1940-1960.
FUENTE: INVESTIGACION DE CAMPO.

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

funcional del espacio urbano, el sector que presentaba mayores indicios de una localización en base a este aspecto era el industrial.

La última etapa, que se inicia en 1960 y se extiende hasta nuestros días, se caracteriza por la aceleración del crecimiento poblacional, el desarrollo industrial enfocado a la producción de bienes de equipo con uso intensivo de capital, el predominio de las actividades terciarias y la expansión de formas tradicionales o informales de subsistencia.

La pauta de crecimiento característica de este período es definida por el fenómeno de la conurbación, que se origina a partir de la década de los sesenta y se desarrolla ampliamente durante las dos décadas posteriores. Su expresión tangible es la absorción de poblaciones aledañas a la ciudad original y la aceleración de la expansión urbana en todas direcciones -en mayor medida hacia el oriente- venciendo todo tipo de barreras.

Las zonas periféricas de crecimiento reciente, presentan una estructuración en base a centros de menor jerarquía, que se complementan y vinculan con el centro principal a través de corredores comerciales a lo largo de los ejes vehiculares más importantes. En consecuencia, la ciudad refleja una estructura

I. EL CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO DE LA EXPANSIÓN

urbana polinuclear y la descentralización de actividades y población en torno a los nuevos subcentros, cuya categoría e importancia varía según el nivel socioeconómico de los grupos ubicados en su área de influencia.

Los principales efectos de esta descentralización de actividades económicas y población han sido: la expansión urbana, ya que al ubicarse preferentemente en la periferia de la ciudad, genera la atracción de otras actividades tales como vivienda y equipamiento público; los cambios en los usos del suelo, al transformar las relaciones del mercado inmobiliario e impulsar la movilidad residencial de la población; y la introducción de una nueva lógica del consumo urbano (22).

Por su parte, la actividad industrial se ha incorporado plenamente a las funciones del área metropolitana, ubicándose principalmente a lo largo de carreteras federales, siguiendo los ejes que coinciden con el emplazamiento de conjuntos habitacionales convertidos en "áreas dormitorio". Aunque también pueden observarse algunas industrias localizadas en forma aislada hacia el poniente del área urbana.

En síntesis, el análisis del fenómeno del crecimiento urbano de San Luis Potosí expuesto hasta aquí, ha intentado poner de relieve

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

la vinculación existente entre los aspectos sociales y económicos -incluyendo los demográficos- y su expresión física: la ciudad. Para ello se han expuesto las características generales del crecimiento y expansión urbanos, así como sus condicionantes más importantes: las transformaciones de la estructura socioeconómica de la población; los factores físico-geográficos y la dinámica económica-industrial.

De esta forma, la concentración urbano-demográfica que durante las últimas décadas reforzó la dinámica y diversificación de la estructura económica local, ha traído a su vez la agudización de conflictos y contradicciones socioeconómicas -características de la sociedad urbana moderna- cuyas manifestaciones externas son múltiples: expansión física acelerada; alarmante deterioro ecológico; incremento del número de desempleados y subempleados; déficit creciente de infraestructura y servicios públicos -particularmente de los destinados a los sectores populares- así como una creciente y aguda penuria de vivienda.

En relación a este último aspecto, se considera que los fenómenos urbanos requieren de un sustento material expresado a través del marco construido urbano, en cuya lógica particular de producción destaca el problema habitacional, pues la vivienda es el elemento urbano que ocupa una mayor proporción del espacio en la ciudad, de

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

la expansión de la mancha urbana y de la división social del espacio.

Las formas de producción-circulación del objeto inmobiliario vivienda; la participación del Estado -a través del sentido y alcance de su política habitacional- y el impacto de la actividad del sector promocional privado en la producción de vivienda -y en las formas de apropiación del suelo que ésta requiere-, son aspectos estrechamente vinculados al problema habitacional. Por tal razón, serán materia de análisis de los próximos capítulos.

Notas capítulo I.

(1) Veinte kilómetros al oriente de la ciudad de San Luis Potosí se encuentra el poblado de Cerro de San Pedro, fundado en 1583, que durante la época colonial fué sede de una importante producción mineral: oro, plata y cobre (Márquez, 1986: 94-95).

(2) Weber reconoce la posibilidad de la existencia de la ciudad en términos políticos aunque económicamente no lo sea (Weber, 1944). Lefevbre contrasta este primer estado de la ciudad política con dos estados posteriores: el de la ciudad comercial y el de la ciudad industrial (Harvey, 1975: 321).

(3) En el año de 1767, se expidió el decreto donde se autorizaba la fundación y construcción de un pueblo donde se congregaría la población de los ranchos que existían al noreste de la región, al que se le llamó Soledad de los Ranchos (Rodríguez Barragán, 1969).

(4) Durante la colonia y hasta las primeras décadas del México independiente, gente y mercancías se transportaban por una extensa red de caminos que ligaba a todas las localidades importantes con la ciudad de México; como ramificación del camino de "tierra

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

adentro" existía una ruta que comunicaba con la ciudad de San Luis Potosí (Garza, 1985: 105)

(5) En 1842 se creó la Dirección General de la Industria Nacional, ésta a su vez fundó las juntas de industria en diversos estados de la república, entre ellos San Luis Potosí, para apoyar el desarrollo industrial (Garza, 1985: 83).

(6) El transporte de bienes y personas al iniciar la segunda mitad del siglo XIX resultaba muy lento y costoso. Al reducir el tiempo de transporte, el ferrocarril facilitó una disminución de su costo, la extensión del mercado interno, una creciente monetización de la economía y el surgimiento de importantes mercados regionales en el interior del país.

(7) San Luis Potosí, junto con Chihuahua, Torreón, Matamoros y Reynosa, se encontraba dentro del área de influencia del sistema de intercambio comercial cuyo centro era la ciudad de Monterrey (Unikel, Ruiz y Garza, 1976: 22)

(8) En su extenso análisis sobre los factores que históricamente han afectado el desarrollo de las ciudades, Weber propone diferentes conceptos y categorías urbanas. Dentro de estas últimas, existe la categoría económica a partir de la cual se pueden clasificar las ciudades en: ciudad de consumidores; ciudad de productores; y ciudad de mercaderes, cuyas fuentes de ingreso son el tributo, la renta del suelo y el comercio exterior respectivamente. La relación entre cada uno de estos tipos de ciudad y la actividad agrícola es variable, siendo mayor en el caso de la ciudad de productores.

En cuanto a la categoría político administrativa, clasifica las ciudades en: ciudad de burócratas; ciudad de rentistas; ciudad de pensionados y ciudades fortaleza. Agrega, que si bien la diversificación de la vida social y cultural fué factor fundamental para el crecimiento de las ciudades, éste trajo consigo la aparición de una brecha cada vez mayor en el campo socioeconómico -particularmente entre lo rural y lo urbano- lo cual se refleja en una extrema riqueza de los detentadores del poder político o económico y una aguda pobreza entre la población cuya especialización es necesaria para el mantenimiento del sistema urbano y por ende, del proceso de producción (Weber, 1944: 217-238).

(9) Durante esta época, la distribución geográfica de la producción minera nacional sufrió importantes cambios, propiciados por diversos factores: condiciones socioeconómicas generales de las distintas regiones del país; proximidad o lejanía de las

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

plantas beneficiadoras; vías de comunicación disponibles; inversión de la actividad extractiva; y demanda de la producción existente. Se produjo así, el desplazamiento de la producción auroargentífera regional, por la producción minera industrial que se ubicó básicamente en la ciudad de Monterrey.

(10) En 1930, la ciudad incrementa su potencial como punto de enlace entre la región noreste y el centro del país, al construirse la vía México-San Luis Potosí-Nuevo Laredo.

(11) En 1940 existían en la ciudad ocho empresas textiles, una fundición, una industria de alimentos, una fábrica de cerámica y vidrio, una maderera y una planta de industria química (VI Censo de Población, Dirección General de Estadística; 1952).

(12) Al término de la década de los cincuenta, comenzaron a sentarse las bases para la creación de la zona industrial, al oriente de la ciudad y a lo largo de la carretera a la ciudad de México. Esta fue inaugurada en los primeros años de la década de los sesenta.

(13) A finales de los años cuarenta y principios de los cincuenta se inicia la construcción de importantes proyectos de infraestructura urbana, entre los cuales destaca la red de drenaje público.

(14) Diversas teorías establecen que existe una relación estrecha entre tamaño y especialización económica de las áreas urbanas (Richardson, 1977: 24-25), ya que éstas funcionan como lugares centrales que abastecen de servicios tanto a su hinterland como a otros centros, dependiendo de su tamaño y diversificación económica. En el caso de la zona metropolitana de San Luis Potosí, además de contar con las actividades más comunes (servicios bancarios, gobierno municipal, tiendas de ropa, servicios religiosos, etc.), concentra actividades que requieren de una población de umbral alto y que son altamente especializadas (consultorías de empresas, educación superior, estaciones de T.V., casas de bolsa, hospitales de especialidades, etc.).

(15) Segal (1981: 1548-1549), sostiene que el aumento vertiginoso de la población urbana -consecuencia del crecimiento natural y sobre todo de las migraciones rurales- crea una oferta de mano de obra que la economía urbana es incapaz de absorber, pero admite también que esta incapacidad se debe en gran medida a la naturaleza tecnológica de las inversiones, que privilegian considerablemente las opciones que requieren más capital que mano de obra. En el caso de la industria potosina, la decadencia del modelo de sustitución de bienes de consumo vino a dar paso a la

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

producción de bienes de equipo a través del uso de tecnología avanzada producida por empresas transnacionales. Esto se ha reflejado en un lento crecimiento del aparato productivo y en incapacidad para absorber grandes cantidades de mano de obra.

(16) La ampliación del sector terciario y de los sectores desempleados o subempleados, permiten en una economía dependiente como la nuestra, el mantenimiento de bajos niveles de salario.

(17) El concepto de zona metropolitana se refiere a una forma de definir a la ciudad cuando ésta alcanza cierto tamaño y rebasa los límites de su unidad administrativa original, en el caso de México, el municipio. Si en el proceso de expansión de la ciudad ésta "absorbe" una o más unidades político administrativas de su periferia, aparece una zona o área metropolitana (Negrete y Salazar, 1987: 99-100).

(18) La zona metropolitana de San Luis Potosí, la componen la población de los municipios de San Luis Potosí y Soledad Diez Gutiérrez. Cabe señalar que la población incluida en ella, sobreestima ligeramente la del área o mancha urbana propiamente dicha, sin embargo, brinda la ventaja de contar con límites fijos en el tiempo, lo que le otorga comparabilidad en períodos largos y más persistencia sobre otro tipo de estimaciones. Por tal motivo, cuando hagamos referencia al proceso de urbanización ocurrido a partir de los años sesenta, estaremos denotando un fenómeno ocurrido en la zona metropolitana.

(19) En 1890, Robert S. Towne -próspero inversionista norteamericano- estableció al poniente de la ciudad la Compañía Metalúrgica Mexicana. Durante la revolución, ésta tuvo que cerrar y fué vendida a la American Smelting and Refining Company (ASARCO), que para 1923 comenzó a construir en las viejas instalaciones una nueva planta donde se procesaría arsénico, plomo y cobre. Esto tendría notables repercusiones en el modelo de desarrollo adoptado por la ciudad a lo largo de este siglo, particularmente en lo que se refiere a las formas de apropiación del suelo urbano y al deterioro ecológico.

(20) Para explicar los patrones de utilización del suelo urbano se han elaborado diversas teorías, cuyo punto de partida fué la aportación de la Escuela de Chicago en la década de los veinte (Park, Burgess y McKenzie, 1925). Su hipótesis principal plantea la existencia de usos del suelo urbano distribuidos en cinco anillos concéntricos sucesivos al centro principal. Sin embargo, el paralelismo que esta teoría marca entre la competencia de las cadenas bióticas y la jerarquía de los usos del suelo en la ciudad (Ecología Humana), ha sido uno de los puntos más criticados de la

I. EL CONTEXTO SOCIOECONOMICO Y DEMOGRAFICO DE LA EXPANSION

misma; el determinismo que subyace en torno a esta teoría, la convierte en un enfoque meramente descriptivo que no explica las causas del fenómeno de la segregación urbana.

(21) Algunos autores plantean el hecho de que el crecimiento de las ciudades no se genera únicamente en forma concéntrica, sino que puede producirse en forma radial o en forma sectorial. En consecuencia, el movimiento de bienes y personas a través de rutas o senderos produce un patrón de utilización del suelo en forma de estrella, a lo largo de las principales arterias de la ciudad (Lloyd y Dicken, 1977: 103-104).

(22) En su análisis sobre la socialización del consumo Preteceille (1975: 22-60), hace referencia al consumo alimenticio e indica que en las zonas urbanas donde el pequeño comercio está todavía extendido, se tienen cerca las tiendas necesarias para las compras cotidianas y la mercancía es transportada hasta las inmediaciones de la vivienda del consumidor. En cambio, en las zonas de urbanización reciente, los pequeños comercios son suplantados por grandes centros comerciales y la distancia media de la vivienda al comercio es mayor; el consumidor se transporta hasta la mercancía para comprarla y además la lleva hasta su casa. Agrega que la aparición de un supermercado puede mejorar las condiciones de vida en un sector subequipado, pero a escala social, la sustitución del pequeño comercio por los supermercados aumenta el trabajo de conjunto de los consumidores e implica la posesión y el uso de un automóvil.

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

CAPITULO II.

FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO.

En el presente capítulo, analizaremos las diferentes formas de producción y circulación de la vivienda que tienden a ser dominantes en cada una de las etapas de la evolución de la ciudad de San Luis Potosí durante el presente siglo. También se incluyen el análisis de los antecedentes y una evaluación de la acción habitacional del Estado en esta ciudad, cuya participación en la producción de vivienda se incrementa notablemente a partir de la década de los setenta. Por tal razón se presentarán las características de los programas de los organismos públicos promotores de vivienda en la ciudad de San Luis Potosí, lo que permitirá conocer la importancia relativa de estas promociones en la producción habitacional local.

1. Formas de producción de vivienda.

En su análisis sobre las diferentes formas de producción de vivienda, Jaramillo (1981), plantea la siguiente tipología: i) producción por encargo -fase de transición de la no mercantilización a la mercantilización-; ii) la autoconstrucción

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

en sus dos facetas -la espontánea y la dirigida-; iii) la producción promocional privada y; iv) la producción promocional pública. El estudio de cada una de estas formas de producción, nos remite al concepto de "relación de producción" entendida como "un sistema de lugares asignados a los agentes de la producción-circulación en relación con los medios de producción; este sistema determina el lugar de los productores inmediatos y, eventualmente, el de los no-productores". En síntesis, cada forma de producción de vivienda estará definida por la naturaleza de los agentes que ocupan las diferentes posiciones que conforman el proceso en su conjunto y por sus posibles combinaciones y fusiones.

Un primer aspecto sería el trabajo directo, consistente en la movilización de la capacidad humana de trabajo en los procesos inmediatos de apropiación de la naturaleza. En segundo término, aparece el control técnico de la producción, que representa la capacidad de regular la puesta en acción de los medios de producción, desde el punto de vista del proceso de trabajo.

El tercer aspecto es el control económico de la producción, que a su vez puede diferenciarse en control económico directo y control económico indirecto. El primero consiste en el dominio sobre los medios de producción desde el punto de vista económico que implica

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

el poder desencadenar el proceso productivo y definir sus características, y además la disponibilidad económica sobre el producto.

El segundo consiste en la capacidad de afectar la producción desde el exterior del proceso productivo, especialmente a partir del control sobre las condiciones generales que enmarcan el motor de la producción, y que determinan y limitan el ejercicio del control económico directo de la producción.

Del control económico indirecto se deriva el motor de la producción, es decir, el elemento que comanda las decisiones y prácticas del agente que detenta el control económico directo, y que estructura la dinámica de la producción.

Cabe considerar un último aspecto: la forma de circulación, definida como el proceso que encadena los productos y los distribuye, desde la producción hasta el momento de su consumo. Más que una posición ocupada por un agente, se trata de un proceso de producción-circulación de la vivienda que permite la creación de las condiciones de reproducción de una forma de producción determinada.

Al respecto Schteingart señala, que en cada uno de los diferentes

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

períodos de evolución de una ciudad, pueden identificarse formas o sistemas de producción-circulación de la vivienda que tienden a ser dominantes y que coexisten con otras formas de producción que tienden a desaparecer o con algunas que permanecen con igual peso dentro del conjunto de prácticas de la producción habitacional (1987: 5). Se produce entonces, una interrelación y competencia entre estas formas, lo que afecta su expansión o marginación, su dominio o su transformación. En consecuencia, existe también una evolución histórica de las formas de producción de la vivienda y aunque en cada etapa aparece una forma dominante, ésta siempre ha sido precedida por otras que luego fueron destruídas o marginadas, pero que en muchos casos persisten a través de nuevas formas, en un proceso que depende de la destrucción total o parcial de las relaciones sociales fundamentales que caracterizan a un período histórico específico, ya que, como afirma Topalov:

"...la moderna producción capitalista de viviendas es (...) el resultado de la transformación histórica de sistemas anteriores de producción. Presupone la destrucción o marginalización de ciertas relaciones sociales, así como la creación de nuevas (...) la producción de viviendas por la promoción inmobiliaria está lejos de ser el único sistema de producción que

II. PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS

existe actualmente en los países capitalistas (...) con ese sistema coexisten otras formas de producción aunque tiendan a retroceder. Esta coexistencia crea contradicciones..." (Topalov, 1979: 137).

Las formas de producción de vivienda que abordaremos para el caso de la ciudad de San Luis Potosí son: la producción por encargo, la producción para arriendo, la autoconstrucción y la producción promocional, tanto privada como pública. Sin embargo, antes de iniciar este análisis, consideramos importante revisar el sistema de fraccionamiento, pues constituye la forma dominante de adquisición del suelo que se presenta en esta ciudad coexistiendo con algunas de esas formas de producción: en una primera etapa con la producción por encargo y en una etapa más reciente con la producción por autoconstrucción y con la promocional.

1.1. El sistema de fraccionamiento.

Las empresas que hasta la década de los cuarenta habían participado en la producción habitacional local, tenían dos características principales: trabajaban con un bajo volumen de capital y estaban sujetas a la dotación de terrenos por parte de quien financiaba la producción. Tal situación les impedía participar en la apropiación de las rentas del suelo, lo que hizo

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

necesario el surgimiento de un nuevo agente capaz de ampliar su campo de acción, de la construcción de viviendas, al de la adecuación de terrenos. Aparecen entonces los primeros grupos de fraccionadores, que colaboraron a eliminar enormes extensiones de tierra agrícola, para destinarlas al uso habitacional.

La compra de terrenos de la periferia urbana, para acondicionarlos, urbanizarlos y venderlos en forma parcelaria, permitía la obtención de considerables ganancias derivadas del cambio de uso del suelo. Esta se convirtió en una práctica común a partir de los años cincuenta y además, en un eficiente mecanismo para la rápida acumulación de capitales de los grupos relacionados con la posesión del suelo, articulados con los incipientes grupos industriales, cuyos capitales provenían principalmente de las industrias extractiva y textil. El surgimiento y desarrollo de uno de esos grupos será el tema que abordaremos a continuación.

1.1.1. El caso de la empresa De la Rosa y Del Valle Asociados.

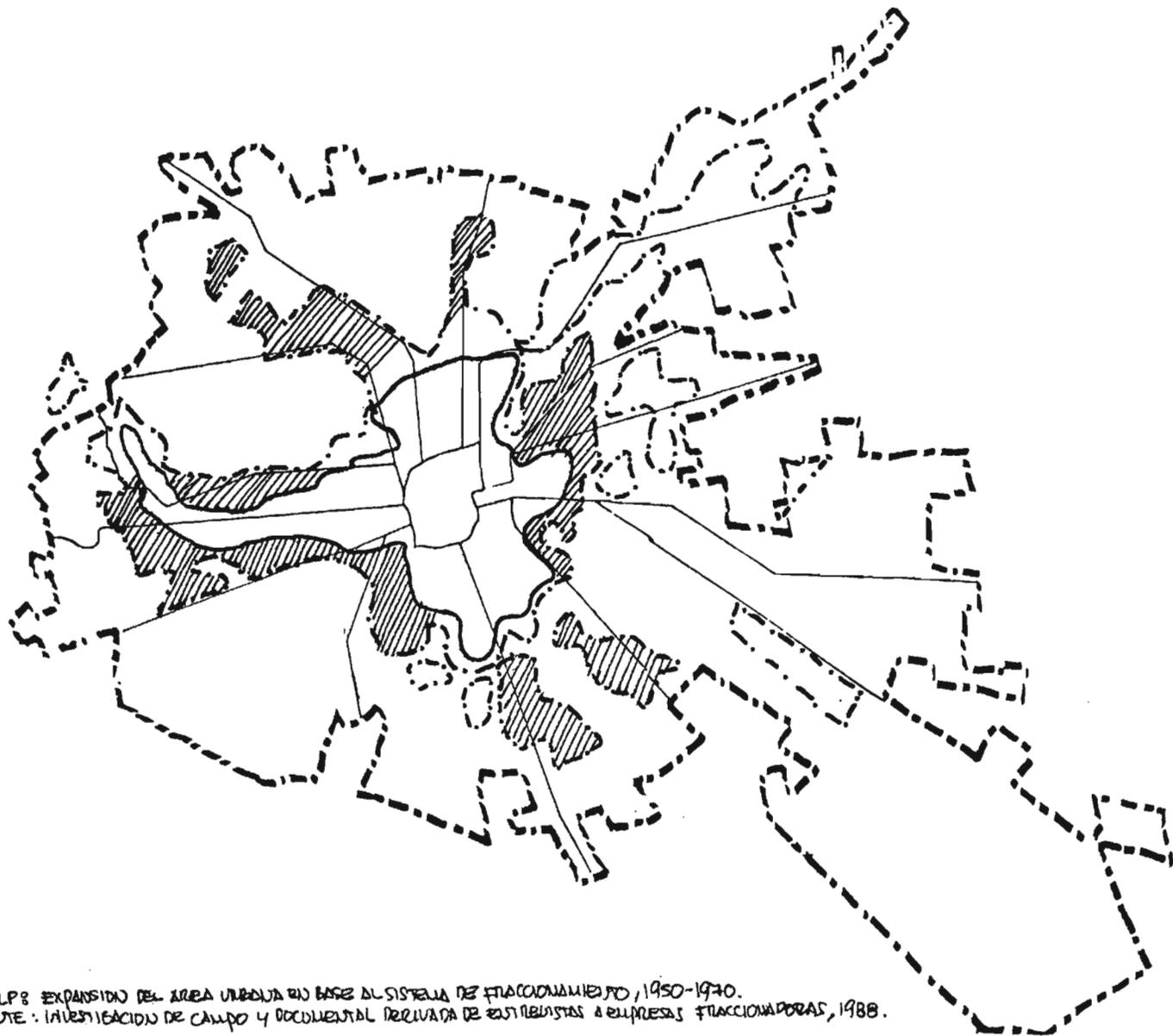
Al analizar el desarrollo del sistema de fraccionamiento, destaca el período que va de 1950 a 1970, en el cual fueron aprobados en diferentes sectores de la ciudad aproximadamente 20 nuevas colonias y alrededor de 30 fraccionamientos, que cubrieron cerca del 50% del crecimiento de la mancha urbana producido en esa época

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

(véase el mapa II-1). Estos fraccionamientos comenzaron a ser desarrollados a principios de la década de los cincuenta por los primeros grupos fraccionadores, quienes iniciaron también la producción de viviendas con la finalidad de dinamizar la venta de lotes.

Tal es el caso de la empresa De la Rosa y Del Valle Asociados (ROSVAL), cuyos orígenes se remontan a la década de los treinta, época en que es fundada por la familia De la Rosa Riestra, constituyéndose en la empresa precursora del sector inmobiliario local.

Desde entonces su actividad se caracterizó por la adquisición de grandes porciones de tierra en diversos sectores de la ciudad, principalmente en áreas cercanas al primer anillo de circunvalación al que se hizo referencia en el inciso 5 del capítulo anterior. Durante el período que va de 1935 a 1940, adquirió terrenos en breña hacia el sector oriente, para urbanizarlos, lotificarlos y venderlos en lo que serían las colonias Industrial, San Luis y Ferrocarrilera. En 1938, esta empresa inició la colonia Moderna, muy cerca del antiguo casco central, pero en la dirección poniente, incluyendo la construcción de vivienda por encargo destinada a los primeros grupos de altos recursos que se desplazaron de las viejas casonas coloniales. Sin



SIMBOLOGIA

-  AREA DE CRECIMIENTO POR FRACCIONAMIENTO
-  LIMITE DEL AREA URBANA EN 1950
-  LIMITE DEL AREA URBANA EN 1970
-  LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL

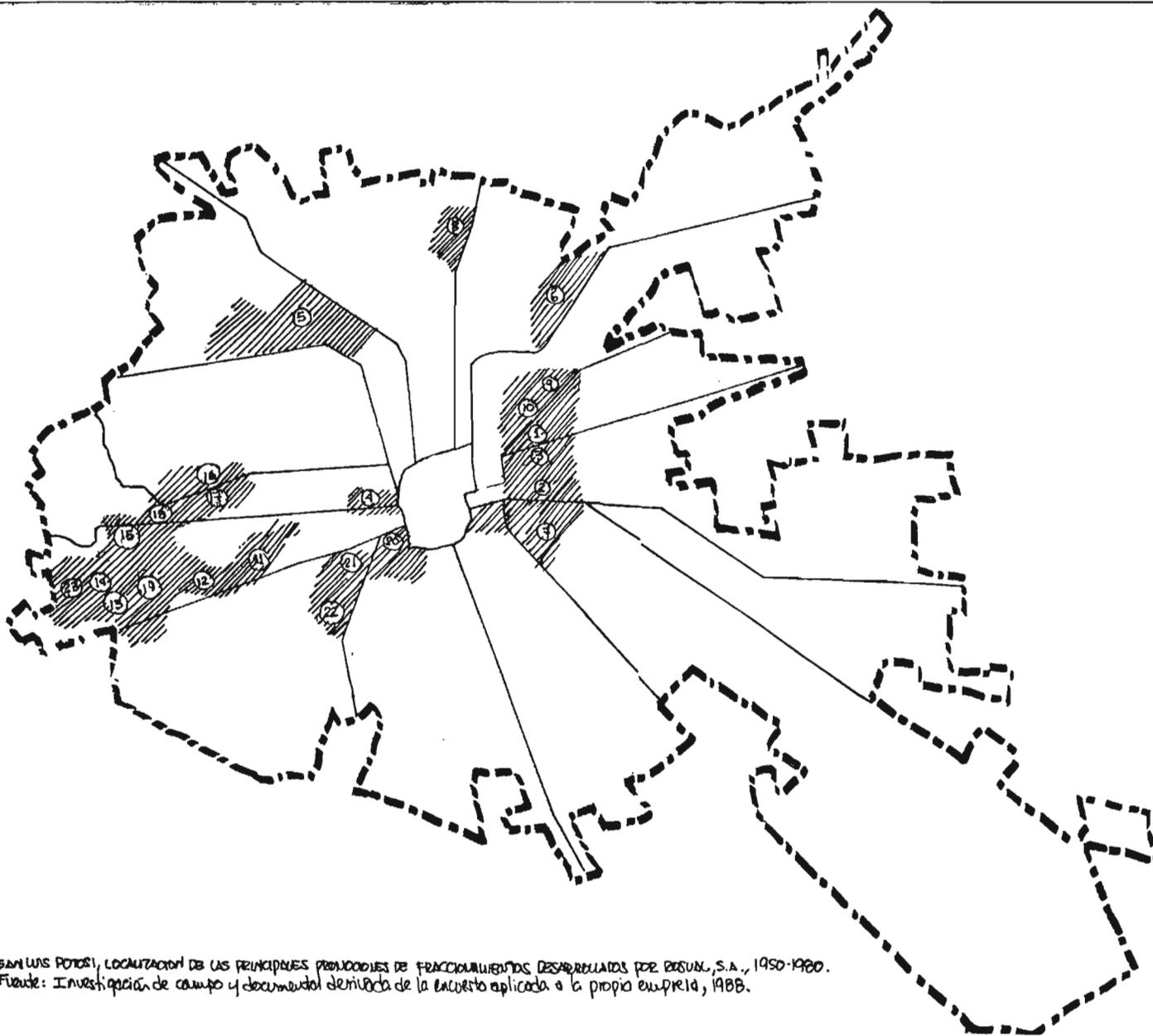
MAPA II-1

ZMSLP: EXPANSION DEL AREA URBANA EN BASE AL SISTEMA DE FRACCIONAMIENTO, 1950-1970.
 FUENTE: INVESTIGACION DE CAMPO Y DOCUMENTAL REALIZADA DE ENTREVISTAS A EMPRESAS FRACCIONADORAS, 1988.

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

embargo, es hasta la década de los cincuenta cuando la empresa De la Rosa y Del Valle Asociados comienza realmente a jugar un papel fundamental en el desarrollo del sector inmobiliario. Su importancia se puede apreciar al observar el número de colonias y fraccionamientos en que intervino esta empresa a partir de esa época.

Así, en 1958 urbaniza al norte de la ciudad una gran zona, en lo que sería el fraccionamiento Industrial Aviación, en el que además se construyó un buen número de viviendas (véase el mapa II-2). Posteriormente, en el año de 1960, construye la colonia San Felipe, al noreste de la mancha urbana, la que constituye la primera operación importante de incorporación de tierras alejadas del área urbana y que en este caso pertenecían al municipio de Soledad Diez Gutiérrez. En ese año también inicia la primera sección de la colonia El Paseo, donde además se efectuó la promoción de 600 viviendas para venta. Asimismo, urbaniza una gran extensión de terrenos que pertenecían a la zona agrícola de la Tercera Grande -al norte del área urbana-, surgiendo el fraccionamiento Pedroza, en el que sólo se lotificó y se vendieron los terrenos. También en esa misma dirección, pero un poco más cerca del casco antiguo, urbaniza las colonias España Industrial e Industrial Mexicana, en terrenos aledaños a una de las más importantes industrias textiles de la localidad.



SIMBOLOGIA

- 1- Colonia Industrial
- 2- Colonia San Luis
- 3- Colonia Ferrocomitea
- 4- Colonia Moderna
- 5- Fraccionamiento Industrial Avación
- 6- colonia San Felipe
- 7- Colonia El Paseo
- 8- Fraccionamiento Redman
- 9- Colonia España Industrial
- 10- Colonia Industrial Mexicana
- 11- Fracc. las Águilas La Sección
- 12- Fracc. las Águilas 2a Sección
- 13- Fracc. hornos de San Luis las
- 14- Fracc. Bellas Juntas
- 15- Fracc. los Fillos
- 16- Colonia Del Valle
- 17- Colonia Parque España
- 18- Colonia Polanco
- 19- Colonia Universitaria
- 20- Glorieta
- 21- Fracc. Alamositos
- 22- Fracc. Estadio
- 23- Fracc. hornos de San Luis 2a B.

MAPA II-2

ZU SAN LUIS POTOSÍ, LOCALIZACIÓN DE LAS PRINCIPALES PROMOCIONES DE FRACCIONAMIENTOS DESARROLLADOS POR PASUN, S.A., 1950-1980.
Fuente: Investigación de campo y documental derivada de la encuesta aplicada a la propia empresa, 1988.

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

Rumbo al sector poniente también se hace cargo de la urbanización y promoción de diversas colonias y fraccionamientos. En 1951 inicia el fraccionamiento Las Aguilas, en su primera sección, construyendo 50 viviendas para venta y unos años más tarde se continúan la segunda y tercera secciones, en las que se construyeron 200 viviendas más. En 1958 inicia los desarrollos de los fraccionamientos Lomas de San Luis, Bellas Lomas y Los Filtros, donde se vendieron alrededor de 600 lotes en cada uno. Por esa época arranca de la misma forma la urbanización de las colonias Del Valle y Parque España, en las que se construyeron inicialmente 500 viviendas en serie para destinarlas a la comercialización. Durante la década de los sesenta la actividad de esta empresa siguió vinculada al desarrollo de nuevas colonias en este mismo sector de la ciudad, iniciando la colonia Polanco, el fraccionamiento Lomas de San Luis en su segunda y tercera secciones y la colonia Universitaria.

La gran influencia de esta empresa en materia de urbanización de colonias y fraccionamientos se reflejó también en otros sectores de la mancha urbana. Hacia el sur de la ciudad y partiendo de las áreas aledañas al anillo central se fundaron sucesivamente el fraccionamiento Glorieta en 1952, y de 1954 a 1956 los fraccionamientos Alamitos y Estadio, en los que se vendieron alrededor de 1,000 lotes. Estos fraccionamientos se fundaron en terrenos que hasta esa época habían sido dedicados al cultivo de

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

hortalizas.

En cuanto a los tipos de fraccionamientos creados por esta empresa, pueden distinguirse tres tipos: residenciales, destinados a sectores de altos ingresos, con lotes de gran tamaño, localizados preferentemente hacia el poniente de la ciudad; "de clase media", dirigidos a comerciantes y profesionistas, con lotes menos extensos, ubicados cerca o en dirección al casco antiguo; y populares, destinados a población trabajadora ocupada en la industria, con lotes de tamaño variado y localizados hacia el oriente y sur de la mancha urbana (véase el cuadro II-1).

En dicho cuadro puede observarse la participación de diversos socios en las operaciones realizadas por esta empresa. Algunos de ellos fungían como socios fundadores de la misma, como es el caso de las familias Vilet de Sampere y Bustindui -propietarios de las principales empresas textiles de la localidad- y otros eran inversionistas que también se dedicaban al negocio inmobiliario. Este es el caso de Carlos Gonzalez Ramírez, fundador de la empresa Urbanizadora Industrial, S.A.

Por tal razón, conviene señalar que a pesar del predominio de la empresa De la Rosa y Del Valle Asociados, en el desarrollo del sistema de fraccionamiento, su actividad ha estado vinculada a otras empresas de la misma naturaleza, como la indicada, así como

CUADRO II-4:

Fraccionamientos y colonias desarrollados por la empresa ROSVAL, tipo de sector social al que se dirigió la operación y socios participantes, 1951-1971.

ANO	DESARROLLO	SECTOR SOCIAL	SOCIOS DE LA OPERACION
1951	Fracc. Las Aguilas 1a sec.	Elite	
1952	Fracc. Glorieta	Empleados	Carlos González Ramírez
	Fracc. Estadio	Empleados	Familia Bustindui
	Fracc. Alaxitos	Empleados	Urbanizadora Industrial, S.A.
1953	Fracc. Las Aguilas 2a y 3a sec.	Elite	Carlos González Ramírez
1958	Fracc. Lomas 1a. sección	Elite	Ben Davis
	Colonia Los Filtros	Elite	Miguel Alvarez Acosta
	Fracc. Lomas de San Luis	Elite	
	Colonia Escuela Industrial	Obreros	Familia Villet de Sampedro
1959	Colonia Independencia	Obreros	
	Fracc. Industrial Aviación	Obreros y Empleados	Familia Díaz de Sando
1960	Colonia Polanco	Elite	
1961	Colonia De la Rosa	Obrero	
	Fracc. Popular San Felipe	Obreros y Empleados	
	Fracc. Pedroza	Obreros	
1962	Colonia Universitaria	Empleados	Ben Davis
1963	Fracc. El Paseo	Obreros	
1969	Fracc. del Real	Empleados	Carlos González Ramírez
	Fracc. Balcones del Valle	Empleados	Carlos González Ramírez
	Fracc. Del Valle	Elite y Empleados	
	Colonia Parque España	Elite	
1971	Fracc. del Llano	Obreros	

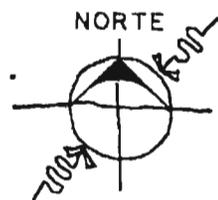
Fuente: Información obtenida en entrevista al Ing. Francisco De la Rosa, socio fundador y Director de la empresa ROSVAL.

No se incluyen en esta lista las operaciones desarrolladas hasta la fecha en las que destaca un gran número de operaciones públicas de vivienda.

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

a Constructora y Urbanizadora Las Lomas, conformando en los años sesenta un creciente y poderoso sector inmobiliario, que se expandió y transformó, particularmente al inicio de los setenta. Durante esa época se puede apreciar también la participación de otras empresas en la promoción de nuevos fraccionamientos. Una de ellas fué la empresa INCOBUSA, importante promotora vinculada a la Banca Somex, que ha promovido grandes fraccionamientos tanto en el Area Metropolitana de la Ciudad de México como en el resto del país. En este caso financió la urbanización de las colonias Jardín, Fundadores y Burócrata, ubicadas rumbo al sector poniente de la ciudad (véase el mapa II-3).

En síntesis, el desarrollo del sistema de fraccionamiento determinó un patrón de ocupación del suelo urbano característico por la incorporación de grandes cantidades de tierra ejidal y comunal al mercado del suelo y por la proliferación de operaciones inmobiliarias de tipo especulativo (1). Su impacto se refleja en el desmesurado crecimiento de la mancha urbana, que durante el período de 1950 a 1970, pasó de 1,091 hectáreas a 2,560, lo que representó un incremento del 234%. La producción habitacional en esos fraccionamientos combinó la forma de producción por encargo con la construcción de viviendas en serie, que representaron a partir de la década de los sesenta las primeras operaciones de financiamiento público y el impulso a la promoción inmobiliaria capitalista.

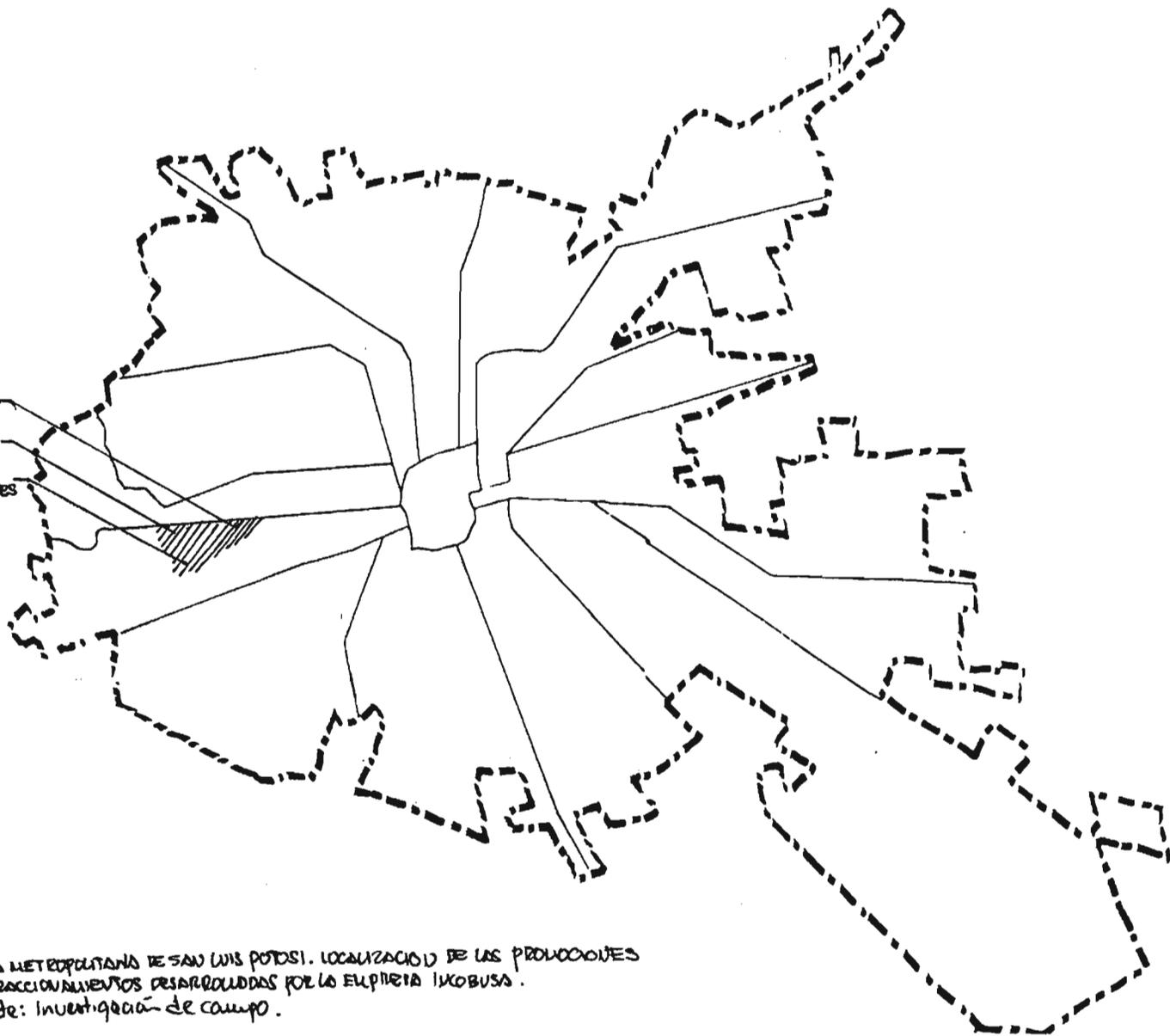


SIMBOLOGIA

MAPA II-3

COLONIA
BURCOSA
COLONIA
JARDIN
COLONIA
FRANCISCO

ZONA METROPOLITANA DE SAN LUIS POTOSI. LOCALIZACION DE LAS PROMOCIONES
DE FRACCIONAMIENTOS DESARROLLADAS POR LA EMPRESA INCOBUSA.
Fuente: Investigación de campo.



II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

1.2. La producción por encargo.

Esta forma de producción se caracteriza por el hecho de que el control económico directo de la producción lo ejerce el mismo usuario final, quien proporciona los medios económicos y materiales que hacen posible la obra. Por su parte, quien desempeña el control técnico es un agente que puede adquirir distintas modalidades: desde el albañil -que también ejecuta el trabajo directo en la construcción-, hasta el ingeniero, arquitecto o la pequeña empresa constructora. En todos los casos su posición es la de subordinación al control económico directo.

Cabe señalar que existen diferentes tipos de contratos entre el usuario final y el encargado del control técnico. En todos los casos el prestador de servicios contratado debe encargarse de obtener los permisos de construcción necesarios y de cuidar que se cumplan las especificaciones técnicas requeridas por las autoridades municipales correspondientes. En ocasiones también se encarga de tramitar el crédito para construcción por parte de organismos de financiamiento.

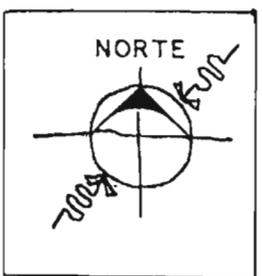
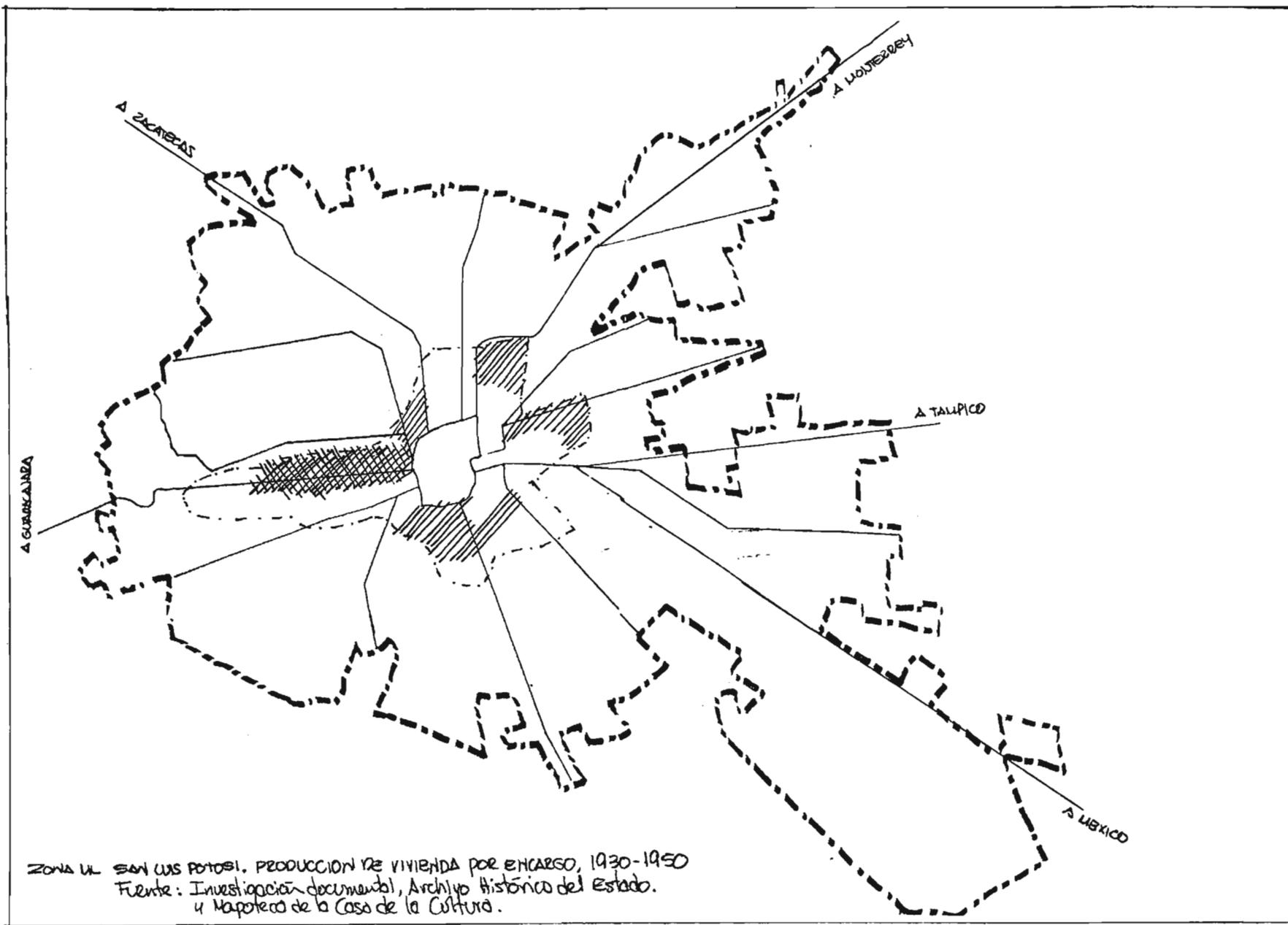
Aunque en principio el producto final está destinado al consumo de quien tiene la iniciativa económica de la producción, en algunos casos puede entrar a la esfera de la circulación, ya sea bajo la

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

forma de arrendamiento o de venta. Sin embargo, por lo general, el motor de la producción no es la búsqueda de la ganancia y la acumulación de capital, sino el suministro de un valor de uso. En cuanto a la forma de adquisición del suelo donde se producirá la vivienda, es tradicional que el futuro usuario adquiera el terreno mediante la compra de contado o en operaciones a plazos.

Existen, a su vez, dos tipos de usuarios a los que se dirigen los productos. El primero de ellos ubicado en los sectores de altos ingresos. En el caso de la ciudad de San Luis Potosí, a partir de los años treinta se expande la clase alta y principalmente la media alta, generándose una gran demanda de vivienda para estos grupos. Las primeras viviendas construídas para este tipo de usuario se localizaron en mayor medida hacia el poniente de la ciudad a lo largo de la avenida Carranza (véase el mapa II-4). Estas eran viviendas con una considerable superficie construída -generalmente de dos niveles- localizadas en terrenos de gran extensión. La ubicación de la vivienda en el terreno se hacía de tal manera que quedara rodeada de enormes jardines.

Otro tipo de usuario se ubicaba en la clase media y media baja. A partir de la década de los cincuenta, se desarrolla en esta ciudad la producción de vivienda por encargo para este tipo de sectores que durante esa época comenzaron a localizarse en áreas cada vez más retiradas del centro de la ciudad, primero en las direcciones



SIMBOLOGIA

-  ESTRATOS SOCIALES ALTOS
-  ESTRATOS SOCIALES MEDIOS
-  LIMITE DE LA MANCHA URBANA EN 1950
-  LIMITE ACTUAL

MAPA II-4

ZONA UL SAN LUIS POTOSÍ. PRODUCCION DE VIVIENDA POR ENCARGO, 1930-1950
 Fuente: Investigación documental, Archivo Histórico del Estado.
 y Museo de la Casa de la Cultura.

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

norte y sur y en forma más reciente en la dirección oriente. Aunque en este caso la construcción seguía conservando dos niveles, tanto las viviendas como los terrenos donde se ubicaban, generalmente eran menos extensos. También se sustituyó la mayor parte de las áreas jardinadas por un patio trasero.

La intervención de profesionistas o pequeñas empresas constructoras en el control técnico de la obra, permitían en el primer caso, una mejor calidad tanto en el sistema constructivo, como en el tipo de materiales utilizado y en la funcionalidad de las viviendas. En el segundo caso predominaba la producción artesanal -donde la obra se encarga a un contratista o albañil- por lo que aún cuando podían encontrarse algunas viviendas bien construídas y con cierto criterio de diseño, en general el sistema constructivo y la distribución interior de la vivienda eran de menor calidad.

Sin embargo, en general predominaba una forma de trabajo claramente manufacturera que rayaba en lo artesanal. La limitada cantidad de capital a disposición del usuario final -en general ahorros o pequeños capitales patrimoniales- y el carácter aislado de la producción, impedían el acceso a la producción en serie, que exige una escala mínima de producción o la utilización de una inversión considerable de capital fijo. Aunque esta forma de producción de vivienda dominó en un período que abarca de 1930 a

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

1960, a partir de esa época se aprecia una tendencia a desaparecer en forma relativa, aunque tuvo un ligero repunte durante la década de los setenta. Como ya se indicó, desde comienzos de los años cincuenta, esta forma de producción estuvo estrechamente relacionada al desarrollo del sistema de fraccionamiento, en el que un gran número de los lotes vendidos fueron ocupados por viviendas construídas por encargo.

1.3. La producción de vivienda para arriendo: antecesor de la producción promocional privada.

El rentista inmobiliario surge como una figura importante en el escenario del proceso de expansión de esta ciudad alrededor de los años treinta, financiando en gran medida la producción del marco construído durante las dos décadas posteriores. Clara muestra de su influencia es el desarrollo de la vivienda en vecindad, modalidad de la vivienda en renta ampliamente difundida desde finales del siglo pasado, que constituye una forma alternativa de relevancia en el alojamiento de los estratos pobres de San Luis Potosí.

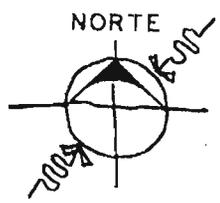
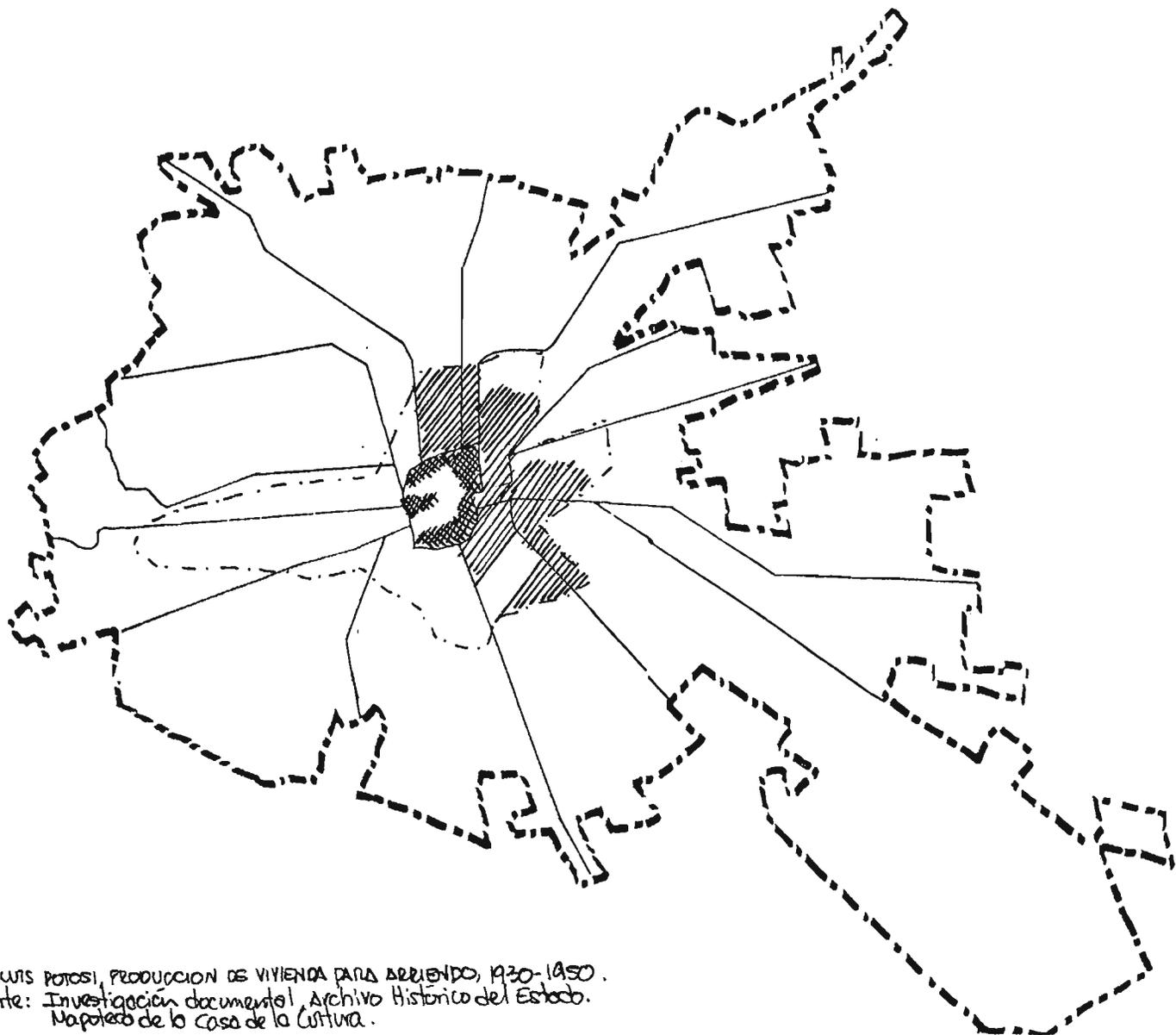
Las primeras vecindades se crearon, en muchos casos, a partir de la adaptación de las antiguas residencias de la clase alta, características del centro de la ciudad. Este fenómeno se remonta a las últimas décadas del siglo pasado y prosigue hasta principios

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

de éste, encontrando sus causas en la expansión de las actividades comerciales y gubernamentales en la zona central y en la extensión de la infraestructura vial y de servicios hacia el poniente de la ciudad. Esto propició la reubicación de la población con mayores recursos económicos hacia esa zona y el desalojo de un gran número de las viejas casonas coloniales.

Sin embargo, dado que estos inmuebles no podían estar sin uso, ya que ello significaría para sus propietarios dejar de percibir la ganancia producida por la renta del suelo y que además, comenzaba a generarse una gran demanda de vivienda barata, se procedió a convertirlas en vivienda multifamiliar para ser alquilada a los nuevos proletarios urbanos que se fueron ubicando en torno al casco central de la ciudad (véase el mapa II-5).

Esta forma de producción de vivienda presenta diversas características que la diferencian de la producción por encargo: la primera es que el control económico directo de la producción no lo ejerce el usuario final. La segunda, es la rentabilidad que representa para el capital que la genera, pues la masa de dinero inicial se transforma en capital productivo, y la edificación toma la forma de capital de circulación. La última diferencia es que el motor de la producción cambia de naturaleza, pues ya no se produce para el suministro exclusivo de un valor de uso, sino con el fin de reproducir un capital.



SIMBOLOGIA

▨ PRODUCCION PARA ARRIENDO FUERA DEL CASCO URBANO

▣ VECINDADES EN CASAS COMUNALES

- - - LIMITE DEL AREA URBANA EN 1930

— — — LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL

MAPA II-5

SAN LUIS POTOSI, PRODUCCION DE VIVIENDA PARA ARRIENDO, 1930-1950.
 Fuente: Investigación documental, Archivo Histórico del Estado.
 Mapoteca de la Casa de la Cultura.

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

En consecuencia, la producción para arriendo hace surgir la renta inmobiliaria cuyo contenido viene en gran medida de la renta de monopolio, ya que la producción de vivienda se limita al volumen de capital dinero disponible por las capas sociales que detentan la propiedad del suelo (Topalov, 1979: 143-144). En cuanto al control técnico de la obra, la producción para arriendo guardaba mucha similitud con la producción por encargo, ya que el propietario del inmueble por adaptar podía contratar los servicios de un albañil, un ingeniero o una pequeña constructora para efectuar la obra.

La forma como se subdividían estas casonas era independizando todas las habitaciones y convirtiendo cada una de ellas en una vivienda, con características deficiencias en cuanto a tamaño, iluminación, ventilación e higiene. En ocasiones, este tipo de vecindad se combinaba con actividades de tipo comercial o de servicios que se ubicaban en la planta baja del inmueble, mientras que las viviendas se distribuían en la planta alta.

Existía otro tipo de vecindades, construídas específicamente como vivienda nueva para arriendo, ubicadas fuera del casco antiguo de la ciudad. Estas se construyeron durante el período que va de 1940 a 1960 y reflejaban claramente el interés del propietario: incrementar al máximo las condiciones de rentabilidad a través de la construcción del mayor número posible de viviendas en cada

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

terreno y a un costo mínimo.

Así, se construyeron en edificios de un nivel y ocasionalmente de dos niveles, viviendas de dimensiones mínimas en forma de "cuarto redondo", compuestas por una sola habitación y generalmente con una azotehuela o pequeño patio que las separaba del espacio comunal. También en este caso las condiciones del inmueble eran infrahumanas. Los servicios sanitarios -cuando existían- eran de uso común y colocados en un lugar estratégico de la vecindad -al centro o al fondo-, dando servicio a varias viviendas, generando graves problemas de insalubridad para sus habitantes.

Los sistemas y materiales de construcción utilizados en esta modalidad de vecindad eran de los más económicos e inseguros: cimentación de piedra sin impermeabilizar, muros de adobe o tabique -muchas veces sin aplanado- techos de vigas de madera y bóveda plana, pesados rellenos en la azotea para la conducción de las aguas pluviales y carencia de drenaje en muchos casos. El ligero impulso al proceso de urbanización y la emigración de una considerable cantidad de población campesina hacia esta ciudad -que se producen a partir de la década de los cuarenta- propiciaron el hacinamiento de numerosas familias de escasos recursos en estas vecindades, situación agravada por las elevadas tasas de fecundidad características de estos grupos sociales.

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

1.4. La producción de vivienda por autoconstrucción.

Durante las casi tres décadas que abarcan el período de 1960 a la fecha, se incrementaron notablemente en esta ciudad las necesidades de vivienda para sectores medios y bajos de la población. La demanda de vivienda se vió sujeta a una creciente dificultad para el alojamiento de los migrantes pobres, que ya entonces comenzaban a saturar las vecindades -tanto las del centro antiguo como las ubicadas en el primer anillo, lo que impulsó el surgimiento de nuevas colonias populares en terrenos que hasta entonces no había alcanzado la mancha urbana. La mayoría de las viviendas ubicadas en dichas colonias fueron construídas bajo el sistema de autoconstrucción.

Este sistema es característico porque el mismo consumidor de la vivienda es a la vez el productor directo, y por lo tanto ejerce en forma simultánea el control técnico y el control económico de la producción. Otra característica es que la construcción de la vivienda se desarrolla en forma paulatina, por etapas, sin capacitación ni asistencia técnica y en forma por demás precaria.

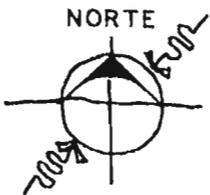
Las viviendas construídas por lo general se encontraban en pésimas condiciones, tanto por el sistema constructivo utilizado como por la calidad de los materiales con que se edificaban: adobe, madera y en algunos casos tabique. En la mayoría de los casos, la

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

producción de este tipo de viviendas se hacía mediante los propios recursos financieros de los usuarios, asimilándose en cierta medida a la forma precapitalista de producción de vivienda, en la cual el dueño del terreno y futuro usuario, autoconstruía la obra y pagaba directamente de su propio peculio. Aunque también se daban casos en que el usuario contrataba mano de obra para concluir ciertas fases de la construcción, como las referentes a la estructura (losa) y a las instalaciones, entre otras.

El desarrollo del sistema de autoconstrucción en esta ciudad, coincide con el surgimiento de un gran número de fraccionamientos o colonias ilegales e invasiones de tierras ejidales y comunales en diversas zonas de la periferia urbana -particularmente hacia el norte y sureste de la misma- en terrenos carentes de los servicios e infraestructura básicos.

Destacan entre otros, los casos de las comunidades de San Juan de Guadalupe y Tierra Blanca, en las que se han presentado serios enfrentamientos entre habitantes de las colonias localizadas ahí en forma ilegal y los propios comuneros, que reclaman su derecho a ubicarse en esos terrenos. Otro caso es el de los fraccionamientos Azaleas, Praderas del Maurel y de las colonias Foresta y Prados Glorieta, todos ellos localizados hacia el oriente de la ciudad (véase el mapa II-6), los cuales fueron autorizados sin ningún estudio previo, ocasionando serias deficiencias en la dotación de



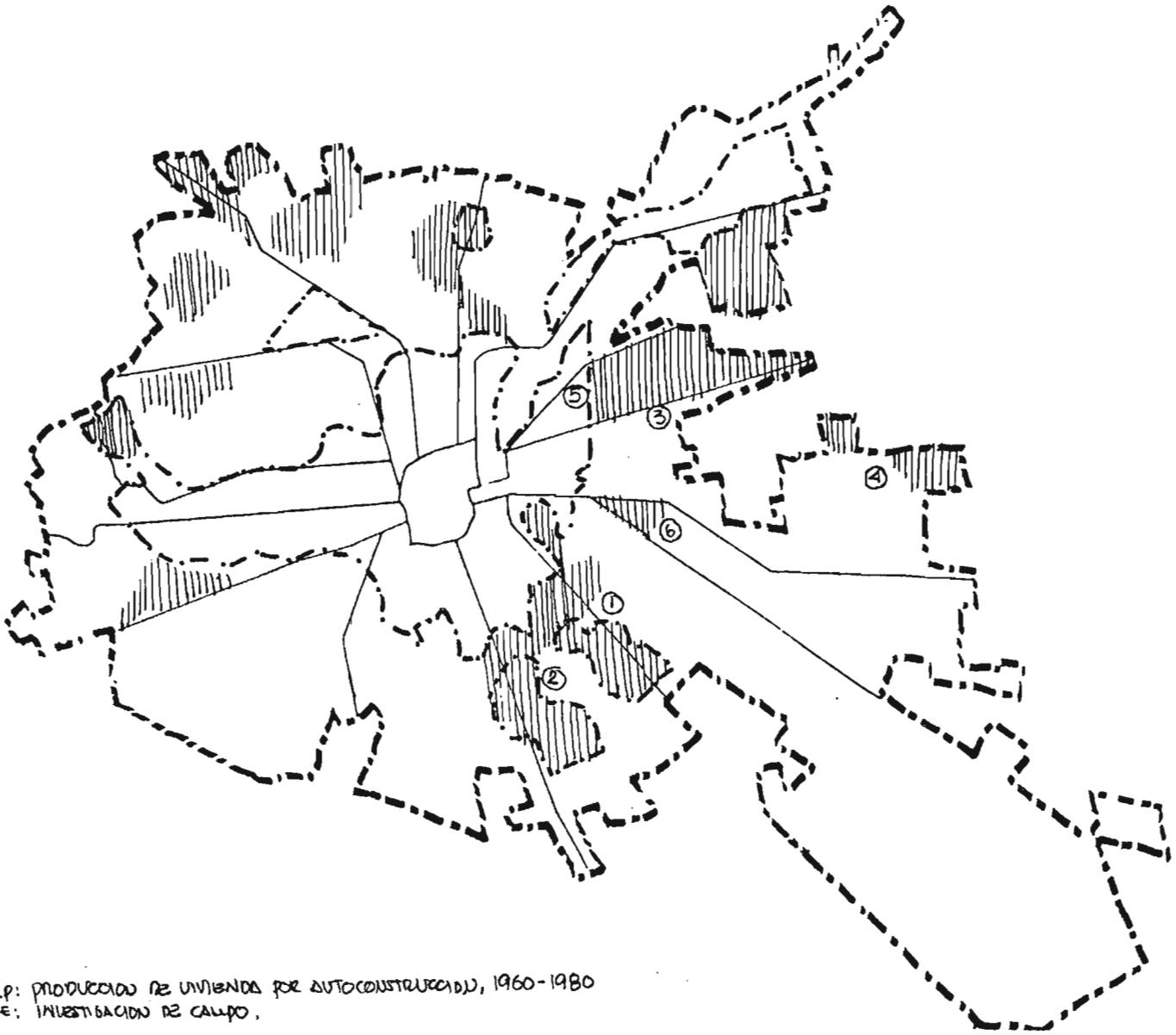
SIMBOLOGIA

▨▨▨▨▨ PRODUCCION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION

- - - LIMITE DE LA UNIDAD URBANA EN 1960

▣▣▣▣ LIMITE DE LA MANZANA URBANA EN 1980

- ① COMUNIDAD DE SAN JUAN DE CAROLUPE
- ② COMUNIDAD DE TIERRA BLANCA
- ③ AZULEAS
- ④ FRACC. FORESTA
- ⑤ FRACC. PRADEMAS DEL NAUVEL
- ⑥ FRACC. PRADES OLIVERETA



ZUSLP: PRODUCCION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION, 1960-1980
 FUENTE: INVESTIGACION DE CAMPO.

MAPA II-6

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

infraestructura, particularmente en el abasto mínimo de agua potable.

A pesar de esta situación, el impulso a esta forma de urbanización durante este período se debe en gran medida al supuesto ahorro que representa para el usuario la adquisición de este tipo de terrenos. Aunque en un inicio se encuentran retirados de la mancha urbana, el constante crecimiento de ésta, tarde o temprano los alcanza, al igual que los servicios públicos que con el tiempo son proporcionados por el Municipio.

1.5. La producción promocional privada de vivienda.

El análisis de la producción promocional privada de vivienda en San Luis Potosí, debería incluir las transformaciones ocurridas en la estructura y funcionamiento del sector inmobiliario capitalista local. Debido a la complejidad de estos aspectos, dedicaremos el próximo capítulo a estudiarlos con mayor detalle. En este apartado solamente se revisará lo referente a la especificación de los agentes que participan en esta forma de producción y circulación de la vivienda y a la ubicación de la etapa en que surge en esta ciudad.

Partiremos entonces de la descripción de los agentes que participan en su funcionamiento. El control económico directo de

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

la producción lo representa el capital de promoción, que permite salvar el obstáculo de la propiedad del suelo o terreno donde se ubicará el proyecto y el capital de crédito, que permite resolver la dificultad de introducir la vivienda en el mercado. El control económico indirecto, es representado por los organismos que controlan y autorizan la construcción de la vivienda -departamento de obras públicas municipal-, los mecanismos de financiamiento y el propio mercado capitalista del suelo urbano.

El control técnico de la obra lo ejerce el capital industrial, es decir, la empresa constructora que se encarga de llevar a cabo el programa elaborado por el promotor inmobiliario y de controlar al personal que ejecuta el trabajo directo -en este caso trabajadores asalariados del ramo de la construcción- y que es contratado o subcontratado por la compañía constructora.

La forma de circulación en este sistema es a través del mercado que representa la demanda solvente de este tipo de viviendas, las que una vez que son construídas, se venden para recuperar así los capitales comprometidos. En este caso, el motor de la operación es la valorización del capital de promoción, mediante un criterio de decisión regido por la tasa de ganancia de dicho capital.

Por su parte, la forma de adquisición se produce a partir de la liberación del terreno en cuestión respecto al uso del suelo

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

anterior. Esta operación la realiza el promotor inmobiliario, ya sea mediante la asociación con el propietario original o desplazando a éste totalmente de la apropiación de las sobreganancias de localización -fijadas como renta del suelo-, que permiten la valorización de su capital.

Por último, aparece el financiamiento necesario para este tipo de operaciones inmobiliarias, cuya rentabilidad se basa precisamente en la combinación de varios tipos de capitales: capital de promoción, capital de crédito y por el dinero de los futuros usuarios, es decir, los compradores (Topalov, 1979:114).

La promoción inmobiliaria privada aparece en San Luis Potosí en forma incipiente a partir de los años cincuenta, pero su participación en la producción habitacional en esa época era todavía marginal. La inexistencia de una fuerte acumulación de capital en el sector inmobiliario local, del bajo desarrollo de un sistema financiero que lo apoyara y la presencia de otras formas de producción de vivienda alternativa -que como hemos visto dominaban hasta entonces- constituyeron los principales obstáculos para su desarrollo.

Cabe subrayar que el impulso a la producción por encargo -aún a finales de los cincuenta- representaba para la producción promocional un formidable competidor, en particular en la esfera

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

de la realización del producto. En la medida en que se dirigían a estratos sociales similares, la estrecha demanda solvente de la producción promocional se veía disminuida en una proporción considerable, por los clientes potenciales que le arrebatava la producción por encargo.

Esta situación expresa que el impulso a la producción por encargo tuvo lugar justamente cuando la estructura financiera ligada a la producción y circulación de la vivienda era débil, es decir, cuando no funcionaban plenamente los mecanismos del acceso a la propiedad. De esta manera, el desarrollo del sistema de promoción inmobiliaria privada tuvo como base la difusión del acceso a la propiedad de la vivienda y necesariamente, la existencia de créditos para los compradores de ésta. Esto se aprecia claramente al observar el incremento relativo del número de viviendas propias -de un 44.7 al 62% del total- y la consecuente disminución del porcentaje de las viviendas rentadas en el período que va de 1950 a 1980 (véase el cuadro II-2).

En consecuencia, puede afirmarse que esta forma de producción de vivienda toma su verdadero auge a mediados de los años sesenta, época en la cual se hace notar la aparición de las primeras operaciones con participación de fondos del Estado destinados al financiamiento de la vivienda. La canalización de recursos de instituciones tales como el Fondo de Operación y Descuento

CUADRO III-2

Zona metropolitana de San Luis Potosí.
Número de viviendas propias y rentadas, 1950-1980.

ANO	TOTAL	PROPIAS	RENTADAS	TOTAL %	PROPIAS %	RENTADAS %
1950	30,645	17,065	13,804	100.0	44.7	55.2
1960	35,322	12,954	22,443	100.0	36.5	63.4
1970	44,691	26,452	20,231	100.0	56.4	43.6
1980	37,412	43,000	29,412	100.0	62.0	38.0

Fuentes: VII, VIII, XI y Censos de Población y Vivienda.

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

Bancario a la Vivienda (FOVI), hizo posible la construcción de numerosos conjuntos habitacionales y nuevas colonias, cuyas viviendas estaban destinadas principalmente a los sectores medios de la población (2).

Hasta entonces, las cantidades de producción de viviendas habían estado sujetas al volumen del capital disponible por parte de los inversionistas. En este sentido, la etapa de transición representada por el sistema de fraccionamiento, adquiere una importancia fundamental para el surgimiento de este nuevo sistema, ya que permitió y desarrolló el paso de la vivienda en alquiler a la propiedad de la misma (3). Esta transformación supuso un nuevo modo de circulación de la vivienda, basado en la existencia del crédito hipotecario para los adquirentes y en la utilización masiva de sus ahorros o ingresos para su adquisición. La inversión de una parte importante de los ingresos de los sectores medios de la población -para obtener una vivienda propia- permitía una recuperación más rápida del capital invertido en la producción habitacional, implicando una realización más acelerada de la mercancía-vivienda y la apertura de un sector de actividad importante para el capital bancario monopolista (4).

El impulso y desarrollo de esta forma de producción y circulación de viviendas ocurrido en las últimas décadas, se explica por la facilidad que proporciona para una rápida acumulación y

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

concentración de capital. Esto la ha convertido en una de las actividades preferidas para trasladar los excedentes privados producidos en los sectores comercial, industrial y financiero de los principales grupos económicos de la localidad, y se expresa en la constitución de un poderoso sector inmobiliario capitalista local. En el próximo capítulo se abordará con mayor detalle este último aspecto.

2. El papel del Estado en el problema de la vivienda.

La intervención del Estado con relación al problema de la vivienda en México, puede analizarse desde diferentes ángulos. Por un lado, como instrumento regulador y atenuador de los efectos, que -al nivel de funcionamiento de las formaciones sociales- genera el propio desarrollo del modo de producción dominante en este país, que al mismo tiempo que incrementa la necesidad de equipamientos colectivos de consumo, crea obstáculos que limitan cuantitativa y cualitativamente su producción.

En este sentido, a pesar de expresar los intereses de las clases dominantes, el Estado no puede dejar de considerar los requerimientos generales del sistema, las presiones y fuerzas de una sociedad compleja y diversificada. En consecuencia, la acción habitacional del Estado no se define en función de las necesidades de la población, sino de su importancia en el plano político,

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

relacionada con la necesidad de legitimar su poder como respuesta a la lucha de clases, y en función de la disponibilidad de recursos establecida en competencia con otras inversiones directamente vinculadas a la acumulación de capital.

Vista así, la inversión de fondos públicos en programas de vivienda, responde a la necesidad de poner remedio a corto plazo a los procesos "anárquicos" que obstaculizan el desarrollo urbano e industrial. Sin embargo, la intervención del Estado como regulador de las contradicciones derivadas de la socialización de las fuerzas productivas, generalmente no ha afectado las relaciones de producción, de ahí el carácter transitorio de las posibles soluciones que proporciona. Ello explica que en el caso del problema de la vivienda, se dejen de lado aspectos básicos para su solución, tales como el control del mercado capitalista del suelo y del comportamiento del sector inmobiliario privado.

Otra limitante sería el papel que juega la movilización de fondos públicos en forma de capital desvalorizado, para el financiamiento a la adquisición de vivienda, como respuesta a la incapacidad del sector privado para satisfacer directamente las necesidades de vivienda de la mayoría de la población. Su intervención permite al capital involucrado en la producción de viviendas, vencer los obstáculos a la circulación de este bien (7). En consecuencia, el financiamiento con intervención pública representa una valiosa

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

ayuda a la acumulación de capital en general, y en particular en el sector inmobiliario, reduciendo los costos financieros de la producción inmobiliaria y el largo período de rotación del capital que la caracteriza, mediante la implementación de crédito a la vivienda pública.

Así, cuando se habla de la acción habitacional del Estado, ésta generalmente se refiere al financiamiento. No obstante, en algunos casos, su participación puede abarcar el papel de promotor, es decir, que puede ejercer un control económico, organizando la producción sobre el suelo de su propiedad y financiando al mismo tiempo la operación. En cuanto al control técnico de la producción de viviendas que financia, generalmente lo delega en empresas privadas, situación que explica el marcado interés del sector inmobiliario privado por participar en esta etapa del proceso de producción habitacional, dada la enorme lucratividad que representa.

Cabe señalar, que la intervención del Estado en esta materia, no puede reducirse a un simple mecanismo de adaptación funcional de la estructura socioeconómica a las contradicciones sociales que ella misma genera. Existen también diversos tipos de contradicciones al interior del aparato del Estado. Esta aclaración podría explicar la contradicción de la política estatal de vivienda, que por un lado, a través de la promoción pública

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

habitacional "...limita la promoción inmobiliaria privada dificultando así el acceso del capital privado a un campo donde podría valorizarse", y por otro, "...estimula la expansión de empresas privadas de construcción y promoción, facilitando la valorización de sus capitales y la acumulación en el sector" (Schteingart, 1987: 7), mediante el desarrollo de la obra pública y el apoyo financiero a promociones privadas.

2.1. La acción habitacional del Estado en San Luis Potosí.

Como ya hemos visto, a partir de la década de los sesenta comienzan a canalizarse fondos públicos destinados al financiamiento de la producción de vivienda de interés social. La administración y el manejo de estos recursos financieros ha estado a cargo de diversas instituciones que han promovido y financiado la construcción de viviendas en esta ciudad durante los últimos quince años: el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda (INDECO), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo Nacional de Habitación Popular (FONHAPO) y el Instituto Estatal de la Vivienda (INESVI).

A continuación se describirá la acción habitacional de cada uno de

II. FORMAS DE PRODUCCION Y POLITICAS DEL ESTADO

estos organismos en esta ciudad. El análisis de los programas de vivienda desarrollados por estas instituciones que aquí se presenta, se desarrolló fundamentalmente a partir de la información proporcionada por los propios organismos estudiados, algunos de los cuales han participado en la producción habitacional desde la década de los sesenta. Sin embargo, no fué posible obtener la información necesaria para desarrollar un análisis continuo desde esa época hasta la fecha, por tal razón el período de estudio se circunscribió a la etapa que va de 1978 a 1988, período del que se obtuvo mayor información.

2.1.1. El Programa Financiero de Vivienda (PFV) y el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda.

El Programa Financiero de la Vivienda, surge como una política gubernamental destinada a impulsar la construcción o mejora de viviendas de interés social, otorgando apoyo financiero a las instituciones de crédito mediante préstamos y créditos relacionados con operaciones hipotecarias para vivienda de interés social.

Aunque la acción de este programa en esta ciudad se remonta a la década de los sesenta, la información disponible se limita al período que va de 1978 a 1988. A pesar de esto, puede apreciarse que su participación en el financiamiento de viviendas de interés

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

social en la localidad ha sido relevante, apoyando la construcción de 13,459 unidades que representaron el 34.3% del total de viviendas producidas con apoyo gubernamental entre 1973 y 1988 (véase el cuadro II-3).

De esa cantidad, 11,604 viviendas se produjeron con la participación directa de las instituciones bancarias, es decir, el 86.2% del total de viviendas apoyadas por el Programa Financiero de la Vivienda. Las restantes 1,855 unidades fueron financiadas por el FOVI (Fondo de Descuento Bancario a la Vivienda), cuya participación entre 1978 y 1988, representó solamente el 4.7% del total de viviendas de este tipo y el 13.7% de las producidas a través de la canalización de las instituciones bancarias. Esto se explica en parte por la irregular distribución de la inversión pública en las diferentes regiones del país, y por la creciente participación de otros organismos públicos en este sector.

2.1.2. El Instituto para el desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO).

A partir de 1972, se inicia la participación del INDECO a nivel local. Su fundación fue en febrero de 1970, con el objetivo de dedicarse al impulso de los programas de vivienda en cooperación con otras instituciones públicas y privadas. Sin embargo, en el breve período que duran su actividades, su función no se limitó a

Cuadro II-3

Zona Metropolitana de San Luis Potosí.

Participación por organismos, según número de viviendas terminadas, 1979-1988.

AÑO	TOTAL	SUBTOTAL S.F.V.	S.F.V. FOVI	SUBTOTAL BANCOS ORGANISMOS	INDICE FOVI/BBTE	INDICE FOVI/BBTE	INDICE FOVI/BBTE	INDICE FOVI/BBTE	INDICE FOVI/BBTE	
1976	1080	387	39	348	752	133			654	
1977	675	240	22	218	435	89			347	
1978	1740	462	45	417	1358	311	120		927	
1979	2272	1119	123	996	1153	75			1078	
1980	2742	1102	132	970	1640	351			1309	
1981	3877	487	53	434	3390		1286		2104	
1982	6419	1917	287	1630	4502		1530		2972	
1983	6121	2792	317	2475	3329				3329	
1984	4180	2376	333	1043	2004		412		1592	538
1985	4634	1405	276	1129	3329		80	588	1806	755
1986	4542	1232	142	1090	3310				2100	1210
TOTAL	38157	13459	1858	11601	25700	943	200	3816	18218	2503
%	100.0	35.3	4.7	29.6	65.6	2.4	0.5	9.7	46.5	6.3

Fuente: Investigación de campo y documental que incluye entrevistas a representantes de los organismos citados.

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

cumplir con tal objetivo, sino que también abarcó su colaboración en programas promocionales de carácter social, participando en el financiamiento y elaboración de planes reguladores urbanos y proyectos de planificación regional (5).

En el cuadro II-3, se presenta el total de viviendas terminadas a través de los programas realizados por el INDECO durante el período de análisis. Su participación se reduce a un 2.4% de los programas habitacionales del sector público, aunque cabe señalar que su intervención abarcó también programas de remodelación urbana y de vivienda campesina en diversas localidades del interior del estado.

2.1.3. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

El FOVISSSTE se funda en diciembre de 1972, con el objeto de atender las demandas de vivienda de los trabajadores que prestan sus servicios en las dependencias de los poderes ejecutivo, judicial y legislativo, así como de todos aquellos pertenecientes a organismos públicos sujetos al régimen jurídico de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado. Ya en 1966, el ISSSTE había financiado la construcción de 200 viviendas multifamiliares. El FOVISSSTE participó posteriormente en la construcción y financiamiento de dos conjuntos habitacionales más,

II. FORMAS DE PRODUCCION Y POLITICAS DEL ESTADO

que en total representaron 450 viviendas.

La escasa importancia de los programas de vivienda promovidas por esta institución, se refleja en el bajo porcentaje de viviendas realizadas -0.5%, en relación al total producido por organismos públicos en los últimos diez años.

2.1.4. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

La creación del INFONAVIT en abril de 1972, tuvo como objetivo proporcionar crédito a los trabajadores para la adquisición, mejora y ampliación de vivienda, o para saldar adeudos en la propiedad de la misma contraídos con anterioridad.

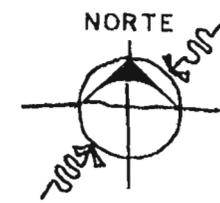
A nivel local, se funda la delegación regional del INFONAVIT en el año de 1973. A partir de entonces se aprecia una mayor participación del Estado en los programas de vivienda para los obreros. Durante el período que va de 1978 a 1988, este organismo intervino en la promoción de 18,218 viviendas nuevas, que representan el 46.5% del total de viviendas de interés social promovidas por organismos del sector público en esta zona metropolitana.

No obstante, en los últimos años, sus programas se han reducido

considerablemente, debido en gran medida a la crítica situación económica por la que atraviesa el país, lo que ha afectado notablemente el presupuesto destinado a esta institución. Según declaraciones del delegado regional, este Instituto construirá solamente 7 000 viviendas en los próximos tres años, debido al bajo presupuesto con que cuenta. Tradicionalmente la mayor parte de los recursos manejados por este organismo se destina primordialmente a la construcción de vivienda terminada -denominada línea uno- y en poca medida se atienden otros tipos de apoyo -construcción de vivienda en terreno propio, compra de vivienda a terceros, modificación y ampliación de vivienda propia, así como créditos para la redención de pasivos- que comprenden lo que se conoce como líneas dos a cinco.

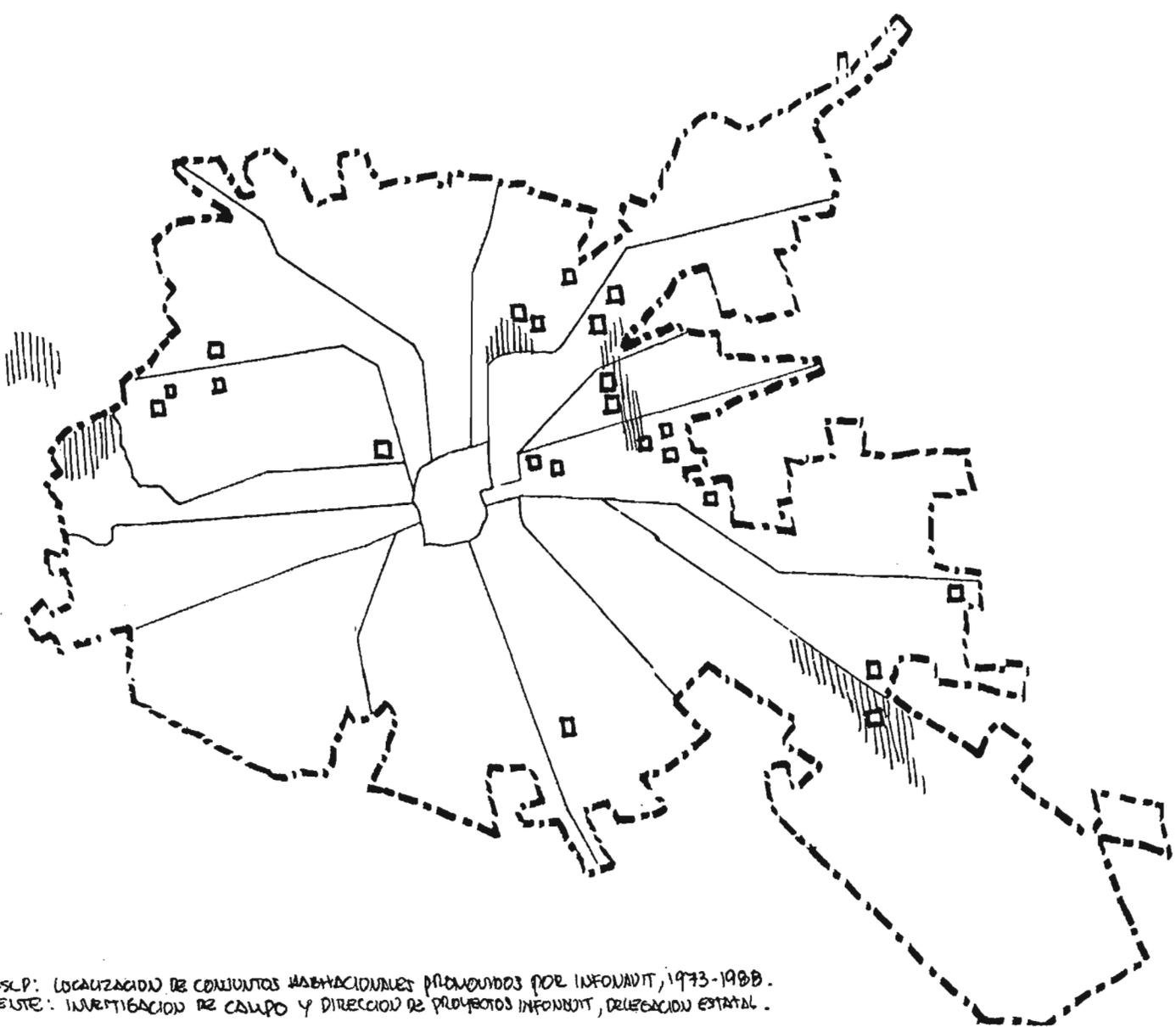
Es importante señalar que han existido problemas en cuanto a la ubicación de los conjuntos habitacionales promovidos por esta institución, que en la mayoría de los casos están localizados dentro de los límites geográficos del mercado de trabajo representado por las industrias que se encuentran en esas áreas (véase el mapa II-7).

Sin embargo, lo que aparentemente representa una adecuada decisión, en realidad se ha convertido en un grave problema para la población que habita en estos núcleos, pues la mayoría de las industrias localizadas en esas zonas son las principales fuentes



SIMBOLOGIA

-  CONJUNTOS HABITACIONALES PROMOVIDOS POR INFONAVIT
-  LOCALIZACION DE INDUSTRIAS EXISTENTES CONTINUAMENTE
-  LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL.



MAPA II-7

ZUSCP: LOCALIZACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES PROMOVIDOS POR INFONAVIT, 1973-1988.
FUENTE: INVESTIGACION DE CAMPO Y DIRECCION DE PROYECTOS INFONAVIT, DIRECCION ESTADAL.

II. FORMAS DE PRODUCCION Y POLITICAS DEL ESTADO

de contaminación industrial y debido a la dirección de los vientos dominantes durante ciertas épocas del año, los gases contaminantes se dirigen precisamente hacia los conjuntos habitacionales que se ubican cerca de ellas. Es decir, que las promociones del INFONAVIT están sometidas a una situación ambiental negativa que afecta la calidad de vida de sus habitantes gravemente.

2.1.5. El Fondo Nacional de Habitación Popular (FONHAPO).

Los programas financiados por esta institución presentan dos tipos: programas de lotes con servicios y programas de vivienda progresiva con pie de casa. Ambos tipos de programas promueven la autoconstrucción de vivienda con asesoría técnica gratuita proporcionada por el Instituto Estatal de la Vivienda. La diferencia que presentan es que en el primer caso, se entregan a los adquirentes lotes sin construcción que cuentan con infraestructura urbana y en el segundo caso se incluye además un módulo básico de servicios.

Este tipo de programas se destina a una población de escasos recursos, pero con una capacidad mínima de pago que le permita hacer frente al financiamiento del terreno e iniciar la autoconstrucción de la vivienda.

La presencia de este organismo en la localidad es muy reciente, por lo que su participación en la producción de vivienda es aún relativamente pequeña, limitándose a 2,503 unidades producidas a partir de 1986, que representan el 6.3% del total de viviendas promovidas por organismos del sector público. Sin embargo, para el ejercicio 1989 se tiene planeada una inversión de 10,929 millones de pesos que presumiblemente beneficiará a un mayor número de familias.

2.1.6. El Instituto Estatal de la Vivienda (INESVI).

Este organismo surge a raíz de la desaparición del INDECO decretada en el año de 1982, como una modalidad de los programas de apoyo a la construcción de vivienda para sectores de bajos ingresos, quedando desde sus inicios jurisdicionado a las autoridades gubernamentales locales, que lo han mantenido bajo su control.

Desde su origen, la actividad del INESVI se ha visto interrumpida continuamente debido a problemas de naturaleza interna. Serias irregularidades de manejo presupuestal y numerosas demandas en su contra por parte de los usuarios de las viviendas otorgadas -debido a las pésimas condiciones de construcción y diseño con que se realizaron- propiciaron la destitución y procesamiento del Director del Instituto en 1984, poniendo en entredicho la

II. FORMAS DE PRODUCCION Y POLITICAS DEL ESTADO

existencia del mismo. Esto se ha reflejado desde entonces en un funcionamiento muy irregular.

Su acción en la ciudad se limita a 3,816 viviendas completas -financiadas con recursos del gobierno estatal- producidas entre 1983 y 1988 que representan el 9.7% de la producción habitacional pública. Sin embargo, cabe señalar que su participación abarca la dotación de apoyos y asesoría técnica para la autoconstrucción, la urbanización de predios, la edificación de pies de casa, y la reparación de viviendas construídas por la propia institución en años anteriores. En la actualidad dicha asesoría incluye a programas financiados por el Fondo Nacional de Habitación Popular y el Fondo Nacional para la Vivienda Rural.

2.2. Balance de la producción de vivienda en San Luis Potosí (1978-1988).

Durante el período que va de 1978 a 1988, el número de viviendas construídas con permiso de obras públicas fué de 52,958 unidades, de las cuales el 48.5% fué producida a través del financiamiento de los organismos del sector público analizados, un 25.4% con intervención de las instituciones bancarias (incluyendo al FOVI) y el restante 26% fue producido por particulares (véase el cuadro II-4). También se aprecia un ligero incremento en la participación relativa del financiamiento otorgado por las instituciones

Cuadro II-4

Zona Metropolitana de San Luis Potosí.

Balanco de la producción de vivienda con permiso de obra pública, 1978-1988.

AÑO	TOTAL	%	P.F.V.	%	OTROS ORGANISMOS PÚBLICOS	%	PARTICULARES*	%
1978	2104	100.0	337	16.3	792	37.6	925	43.9
1979	1952	100.0	240	12.2	435	22.2	1277	65.4
1980	3843	100.0	402	10.4	1358	35.3	1723	44.8
1981	4139	100.0	1119	27.0	1153	27.8	1867	45.1
1982	4090	100.0	1102	26.9	1740	42.5	1249	30.5
1983	5262	100.0	487	9.2	3390	64.4	1385	26.3
1984	7759	100.0	1917	24.7	4502	58.0	1339	17.2
1985	7276	100.0	2792	38.3	3329	45.7	1155	15.8
1986	4322	100.0	1376	31.8	2542	58.7	904	20.7
1987	5330	100.0	1405	26.3	3149	59.0	776	14.5
1988	5742	100.0	1232	21.4	3310	57.5	1200	20.8
TOTAL	52958		13459		25700		13799	
PROME	100.0		25.4		48.5		25.0	

Fuente: Información derivada del cuadro II-2.

* Este dato se estimó en base a información obtenida en el Registro de Obras del Departamento de Obras Públicas del Ayuntamiento de San Luis Potosí.

No se incluyen las viviendas construidas en los asentamientos irregulares.

bancarias, que pasó del 18.9% al inicio del período al 21.4% al final del mismo. Sin embargo, el dato más relevante, es la creciente disminución del número de viviendas producidas con financiamiento popular -que bajó del 43.9 al 20.8%- , en contraste con el crecimiento relativo de la participación del financiamiento manejado por los organismos públicos del sector habitacional, que se elevó del 37.6 al 57.6%.

3. Evaluación de las formas de producción de vivienda en San Luis Potosí.

En esta última sección presentaremos una evaluación muy sucinta de los resultados de este capítulo en relación al lugar que ocupa cada una de las formas de producción analizadas y al papel del Estado en la producción de vivienda en esta ciudad.

En cuanto a la producción de vivienda por encargo, ésta tuvo un papel predonderante en un período que abarca de 1930 a 1960, teniendo una disminución paulatina en la participación relativa de producción de vivienda a partir de entonces, a pesar del ligero repunte mostrado durante la década de los setenta.

Una situación similar se observa respecto a la producción de vivienda para arriendo, cuya participación en la producción habitacional tiende a disminuir a partir de la década de los

II. FORMAS DE PRODUCCION Y POLITICAS DEL ESTADO

cinquenta. Sin embargo, como ya se ha señalado, esta forma de producción, es el antecedente inmediato al desarrollo del sistema de promoción inmobiliaria y de hecho, algunas empresas que durante los años treinta y cuarenta habían participado como rentistas inmobiliarios, se constituyen como precursores de la producción promocional, que a comienzos de la década de los sesenta y especialmente en las dos décadas posteriores, se convirtió en la forma de producción de vivienda dominante en esta ciudad.

Por su parte, la producción de vivienda por autoconstrucción ha tenido un comportamiento cíclico a partir de la década de los setenta. Sin embargo, su desarrollo coincide con los períodos en que se incrementan los flujos migratorios hacia esta ciudad -particularmente a partir de los años ochenta-. El bajo nivel de ingresos de estos grupos sociales y la creciente pérdida de su poder adquisitivo han dado un gran impulso al sistema de autoconstrucción.

Debido a la estrecha relación entre las formas de producción de vivienda y las formas de apropiación del suelo que éstas requieren, conviene subrayar la importancia del sistema de fraccionamiento como la forma dominante de adquisición del suelo durante un período que abarca más de tres décadas y que inicia en los años cincuenta. El impacto del desarrollo de este sistema a partir de la incorporación de grandes extensiones de tierra

agrícola a usos urbanos, ha sido determinante en las tendencias y el ritmo de crecimiento de la mancha urbana.

En relación a la política estatal de vivienda en esta ciudad, se caracteriza por una serie de contradicciones en la solución al problema habitacional y por una gran insuficiencia para disminuir el déficit existente. Este fenómeno ha sido paralelo al acelerado crecimiento urbano experimentado en las últimas décadas y a la creciente concentración demográfica que lo ha acompañado, situación que repercute en el aumento de la demanda de vivienda. En consecuencia, los programas de vivienda del Estado promovidos en la localidad, reflejan un estancamiento, incluso por parte de los organismos especializados más fuertes.

Aunque a partir de la década de los setenta comienza a notarse una intervención más efectiva en los programas de vivienda para trabajadores, por parte del Estado, esta se ha restringido al financiamiento y promoción de vivienda de interés social, en su mayoría destinada a atender las demandas de los grupos sindicalizados que ejercen mayor presión política y de aquellos que pueden ser sujeto de crédito. La atención de las necesidades de vivienda de los sectores populares es aún muy reducida.

Otra característica de la política habitacional del Estado en la localidad, es el alto grado de articulación que presenta con la

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

consolidación de un poderoso sector inmobiliario privado. Claro ejemplo de esta acción es la participación del Programa Financiero de la Vivienda y del INFONAVIT, organismos que han servido de apoyo a la expansión del sector promocional, tanto privado como público. La influencia alcanzada por este sector en el control y tendencias de la producción habitacional a partir de la intervención del capital desvalorizado del Estado en esta rama, será materia de análisis del próximo capítulo.

Notas capítulo II.

(1) Una observación adicional acerca del sistema de fraccionamiento tiene que ver con su forma de ocupación del espacio: se podría decir que en términos de los intereses de los fraccionadores, ésta presenta cierta lógica en la selección y adquisición de terrenos para adecuarlos. Sin embargo, el tipo de producción de vivienda que se presenta en las primeras etapas del sistema de fraccionamiento, supone la utilización de grandes extensiones de tierra y períodos muy largos de producción. Esto origina el encarecimiento en el suministro de ciertos servicios, el crecimiento a saltos de la mancha urbana, una baja densidad de construcción y la perturbación en el mercado del suelo que se torna altamente especulativo. Por tal razón en ocasiones se utiliza el término "irracional" para denominar la pauta de crecimiento urbano generado por esta forma de producción.

(2) Fué a partir de la década de los sesenta cuando el apoyo de las políticas gubernamentales dirigidas a atender el problema habitacional comienza a descentralizarse hacia regiones fuera del Distrito Federal. Se funda así, en 1963, el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), cuyos objetivos eran la construcción de viviendas de interés social; otorgar apoyo financiero a las instituciones de crédito a través de préstamos hipotecario para vivienda de este tipo, y aprobar el monto y características de los planes de conjunto para viviendas de interés social, elaborados por las instituciones bancarias.

II. FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DEL ESTADO

(3) Al respecto Engels (1887: 43-84), señala que la propiedad de una vivienda por parte del obrero, puede resolver su situación en forma particular, pero a nivel general, ésto implica que el obrero no pague el alquiler de su morada en dinero al arrendatario, sino bajo la forma de trabajo no pagado. Por lo que este supuesto ahorro para el obrero, en realidad representa un beneficio para el capitalista industrial que lo aprovecha.

(4) La difusión del acceso a la propiedad de la vivienda permite una movilización masiva del patrimonio de los compradores hacia el financiamiento de la propiedad del inmueble, de tal forma que los recursos destinados a su adquisición van a parar a manos del promotor inmobiliario por un lado y al pago del crédito para la construcción de la vivienda por otro.

(5) Información proporcionada por el Coordinador Estatal del INDECO en ese entonces.

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

CAPITULO III.

FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO MODERNO EN SAN LUIS POTOSI.

En el capítulo anterior, vimos como el sistema de fraccionamiento prácticamente dominó la expansión física experimentada por la ciudad en el período que va de 1950 a 1970. El desarrollo de este sistema impulsó la aparición de los primeros capitalistas especializados en la compra de terrenos en bloque, para luego acondicionarlos, lotificarlos y venderlos. Surge así, a finales de la década de los cincuenta, el sistema de promoción inmobiliaria en su estado embrionario. Sin embargo, fué la intervención del Estado a partir de la creación de programas financieros de apoyo a la vivienda, el mecanismo que permitió que este sistema se convirtiera en la forma dominante de la producción habitacional.

La introducción del capital de préstamo para el financiamiento y producción de viviendas, fué la respuesta del Estado ante la necesidad de que una fracción de la población de escasos recursos -los obreros asalariados- se convirtiera en sujeto de crédito. En consecuencia, las políticas de apoyo a la producción habitacional fomentaron el acceso a la propiedad privada, ya que hacían posible la adquisición de las viviendas producidas por el sistema inmobiliario capitalista. Al mismo tiempo, permitieron el desplazamiento de una de las formas tradicionales de producción y

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

circulación de la vivienda: el sistema del arriendo.

De esta suerte, la incorporación del capital desvalorizado del Estado a este campo, ha sido el factor fundamental en la constitución de importantes grupos monopolistas inmobiliarios durante las últimas dos décadas. Esto a su vez propició el desarrollo de un proceso creciente de concentración del capital financiero como intermediario entre los poseedores del capital de promoción y el momento de la producción habitacional. Así, esta actividad se ha convertido en uno de los campos preferidos para trasladar los excedentes privados -producidos en las actividades industrial, comercial y financiera- de los principales grupos económicos locales, fenómeno que se aprecia por la proliferación de empresas vinculadas al sector inmobiliario.

i. Objetivos y metodología de la investigación.

Para tener una visión más apegada a lo que sucede al interior del sector inmobiliario local, se realizó una investigación de las características de la producción habitacional, considerando los diferentes tipos de empresas promotoras de vivienda y sus prácticas más generalizadas, así como las transformaciones operadas en el sector en los últimos veinte años, a raíz de la creciente intervención del Estado en los programas habitacionales.

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

Los resultados de esta investigación se basan en la aplicación de una encuesta exploratoria cuya orientación fué dirigida a conocer los aspectos relacionados con la producción y circulación de viviendas, el análisis de la lógica de valorización de los capitales involucrados en las operaciones y las diversas formas de articulación entre capitales privados y capitales desvalorizados aportados por el Estado.

El estudio de estos aspectos incluyó los sistemas de programación y ejecución de las operaciones, los mecanismos de financiamiento utilizados y la estrategia de comercialización y venta de terrenos y viviendas. Otros puntos analizados fueron las formas de apropiación del suelo como soporte de la producción inmobiliaria y como elemento sujeto a procesos de especulación. La importancia de este último aspecto destaca por el papel que el sector inmobiliario local ha jugado en la formación y expansión de la mancha urbana, en particular en lo que se refiere al comportamiento del mercado del suelo.

2. Elaboración y ubicación de la muestra en el conjunto de promotores privados.

La inexistencia de información referente al registro de las empresas promotoras de vivienda locales, fué el primer obstáculo para la elaboración de una muestra representativa de los distintos

tipos de promotores privados de esta ciudad. Para subsanar esta carencia se procedió en primer término a la identificación de las empresas vinculadas al sector inmobiliario en general.

Se encontro, así, que en la actualidad, existen cerca de 170 empresas dedicadas a la administración, compra-venta y construcción de viviendas y a la construcción en general. Además, se encontraron alrededor de 200 negocios registrados que se dedican a la distribución y venta de equipo y materiales para construcción (1). Sin embargo, del total de esas empresas, solamente 32 se dedican propiamente a la actividad de promoción inmobiliaria.

En base a estos datos, se procedió a identificar con la ayuda de informantes clave y datos derivados de un cuestionario aplicado a funcionarios y ex-funcionarios de organismos públicos vinculados a la promoción habitacional como el INFONAVIT, el Instituto Estatal de la Vivienda y el INDECO, cuáles de esas empresas se habían caracterizado por participar en forma regular en las promociones habitacionales más importantes, tanto de fraccionamientos como de conjuntos, así como por el número de lotes vendidos, viviendas producidas y el ritmo de producción de las mismas.

También se intentó aplicar este cuestionario a funcionarios de la Asociación de Promotores de Vivienda, A.C. (IVAC), que agrupa a la

mayoría de las empresas promotoras locales. Desafortunadamente, este organismo, que inicialmente habíamos considerado como una fuente importante de información respecto al funcionamiento del sector inmobiliario, se negó a contestar el cuestionario presentado.

A pesar de estas limitantes, se obtuvo una lista preliminar de las seis empresas promotoras y constructoras de vivienda más importantes, misma que fué complementada posteriormente con otras siete empresas de menor rango, pero cuyo análisis permitió elaborar una muestra representativa que incluyera a grandes y medianos promotores privados. Esta muestra representa el 40% de las promotoras de vivienda de la localidad.

2.1. Los cuestionarios aplicados.

Como ya se indicó, el primer cuestionario se aplicó a funcionarios de tres organismos del sector público dedicados a la promoción habitacional y a una de las instituciones bancarias que ha participado en el financiamiento de algunos programas locales (2). En este cuestionario se incluyeron preguntas acerca de las características, estructura y funcionamiento de la institución, tipo de promociones apoyadas, número de créditos asignados y de viviendas producidas por programa, así como cuáles empresas privadas habían participado en su ejecución.

Un cuestionario diferente fué aplicado a las trece empresas promotoras inmobiliarias que componían la muestra. Este comprendió tres secciones principales:

La primera sección incluyó una serie de preguntas relativas a la estructura interna de las empresas, origen y monto del capital de las mismas, antigüedad de su constitución, nombre y número de los accionistas y posibles vinculaciones de éstos con otras empresas relacionadas al capital industrial y financiero. A partir de esta información y apoyándonos en estudios similares desarrollados para otras ciudades del país (Schteingart, 1983, 1987), se elaboró una clasificación de las empresas, en base a la importancia de las principales funciones que desarrollan.

En la segunda sección del cuestionario se manejaron preguntas relacionadas con el funcionamiento específico de cada una de las empresas encuestadas, sus prácticas más comunes y los tipos de vivienda producidos. De esta manera fué posible definir los factores más relevantes que influyen en la programación y características de sus operaciones así como los aspectos generales de los mecanismos de financiamiento de los programas y el sector social al que va destinada la producción.

La tercera sección estuvo encaminada al análisis de operaciones específicas. Esto permitió conocer la lógica de la actividad

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

promocional, en relación a la estrategia de apropiación del suelo como soporte de las operaciones y a la valorización de los capitales comprometidos en las mismas.

2.2. Realización de la encuesta.

La realización de la encuesta estuvo sujeta a diversas limitaciones: la principal fue la reticencia de algunas empresas encuestadas a proporcionar información, particularmente en lo que se refiere al número y nombres de los socios accionistas, al capital de las empresas y a la cantidad y ubicación de sus reservas territoriales, entre otros aspectos. Esta actitud también fué asumida -aunque en menor medida- por algunos de los funcionarios de los organismos públicos entrevistados.

El número de entrevistas y de personas entrevistadas por empresa e institución fué muy variable, dependiendo de la disponibilidad de los entrevistados y de los contactos que con anterioridad se habían logrado. En total se realizaron 30 entrevistas, que incluyeron a directivos de las empresas y a funcionarios de diferentes niveles -tanto técnicos como administrativos- especializados con algunos tópicos particulares de la encuesta. En el caso de las instituciones públicas entrevistadas, el proceso incluyó a los responsables de los departamentos relacionados directamente con la programación y desarrollo de las promociones,

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

aunque en algunos casos la información se obtuvo de funcionarios secundarios o auxiliares del encargado principal.

Todas estas limitantes condujeron a que el programa de entrevistas se alargara más de lo previsto, lo que afectó en gran medida la duración del período de análisis y procesamiento de la información. Sin embargo, consideramos que la muestra obtenida es representativa de los diferentes tipos de empresas que operan en este sector a nivel local, ya que incluye a las tres principales empresas promotoras y constructoras de vivienda de la ciudad, a las tres principales promotoras de fraccionamientos y a siete empresas medianas dedicadas a la promoción, a la comercialización de lotes y viviendas y a la construcción de conjuntos habitacionales.

2.3. Resultados de la encuesta.

Según el tipo de capital o actividad que dió origen a la promoción inmobiliaria, las trece empresas incluídas en nuestro estudio fueron clasificadas en tres categorías:

La primera está conformada por seis empresas promotoras surgidas a partir de constructoras, cuyo interés de participar en la actividad de promoción inmobiliaria nace entonces de la necesidad de utilizar su capacidad instalada y de la posibilidad que ésto

representa de conjugar tanto la ganancia de producción como la de promoción.

Dentro de este rango, se diferenció a las promotoras vinculadas a grandes empresas constructoras que participan en programas de obras públicas de gran alcance, de las que forman parte de empresas constructoras medianas, claramente dedicadas a la producción habitacional.

En el primer caso, se encuentra la empresa Bravo y Mebiuz Asociados, cuyos orígenes se remontan a finales de la década de los sesenta. A partir de entonces ha tenido una participación casi permanente en los programas de obra pública, aunque también ha participado en la promoción de vivienda como actividad colateral, permitiéndole ampliar su ganancia del campo de la construcción a la promoción.

En el segundo caso, se encuentran las empresas: Consultores y Edificaciones del Centro, S.A. (CECSA), Sánchez Soler y Asociados, Constructora Lomín, S.A. y Constructora Lehmsa, fundadas entre 1970 y 1979. Estas empresas basan su actividad constructora en la producción habitacional, por tal razón, dependen en mayor medida de la promoción de vivienda.

La segunda categoría está constituida por dos empresas

orgánicamente vinculadas a grandes grupos industriales locales. El capital con que fueron constituídas provino fundamentalmente de la industria metalúrgica y de la actividad del transporte de carga. En el primer caso se ubica la empresa CORSA, en la que varios de los accionistas fundadores son miembros de la familia Valladares, poseedores de la principal industria metalúrgica de la localidad y de empresas periodísticas y hoteleras. En el segundo caso se encuentra la empresa Bufete Inmobiliario Potosino, cuyos accionistas principales -la familia Dip Rame- integran el grupo transportista más importante de la región.

La tercera categoría reúne a empresas que han sido creadas directamente como promotoras, sin ninguna vinculación orgánica evidente con otras empresas o grupos. Aunque en algunos casos se encontró que el capital inicial provenía de actividades anteriores o paralelas -básicamente industria- de sus principales accionistas.

Por lo general, estas empresas se dedican desde hace tiempo a la promoción y al fraccionamiento, constituyendo la especulación con el suelo una de sus principales fuentes de ganancia. A este grupo pertenecen seis empresas, creadas entre 1949 y 1981 con la finalidad específica de intervenir en grandes operaciones de comercialización y venta de terrenos y viviendas, aunque algunas de ellas también han incorporado otras fases del proceso,

principalmente las relacionadas a la construcción de las viviendas.

Dentro de esta categoría se diferencian a su vez las empresas que iniciaron sus operaciones con la producción de grandes fraccionamientos entre 1950 y 1970: RDSVAL y Urbanizadora Industrial; las que lo hicieron durante la década de los ochenta: Constructora y Urbanizadora Las Lomas e Inmobiliaria Alier; y las dedicadas propiamente a la promoción de viviendas: Inmobiliaria Rangel e Inmobiliaria Mayolli. En los dos primeros casos, el interés de participar en el campo de la promoción inmobiliaria radica en su necesidad de extender la actividad de fraccionamiento a la de construcción y venta de viviendas. En el segundo, la obtención de la ganancia de promoción y en menor medida la ganancia de construcción.

En cuanto al origen del capital de las empresas de esta categoría, éste provino de diversas fuentes: en el caso de RDSVAL y Urbanizadora Industrial fué producto del propio negocio inmobiliario en operaciones realizadas en décadas anteriores -no obstante, respecto a RDSVAL se encontró que el capital de algunos de los socios fundadores provenía de la industria textil (3)-; respecto a Inmobiliaria Rangel e Inmobiliaria Mayolli, el capital que dió origen a las empresas provino de la fusión de pequeñas empresas promotoras con inversionistas locales (4); por su parte,

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

el capital que dió origen a Inmobiliaria Alier provino de la participación de connotados políticos locales como socios accionistas, específicamente de miembros del gabinete del ex-gobernador Carlos Jonguitud Barrios.

Conviene señalar que, a diferencia de otros estudios similares como los desarrollados para el caso de la ciudad de México (5), no se encontraron ciertas categorías como la de promotoras con fuerte y abierta vinculación con instituciones financieras. Sin embargo, en este caso se pudo detectar que existían vinculaciones no explícitas entre algunas de las promotoras y organizaciones bancarias, situación que analizaremos mas adelante.

Respecto a la categoría de empresas promotoras estrechamente ligadas a intereses extranjeros, fué practicamente imposible detectar este tipo de vinculación en alguna de las empresas analizadas.

2.4. Características principales de las empresas por categoría.

En base al análisis de la información proporcionada por las empresas citadas se pueden observar ciertas características de acuerdo a cada una de las categorías en que se clasificaron.

Las empresas que pertenecen a la primera categoría muestran una

mayor preferencia por estar constituidas como Holding empresarial, abarcando diversas funciones del proceso de producción y circulación de las viviendas. De esta forma, han ido agregando diversas funciones a las de promoción y construcción a través de empresas dedicadas a la comercialización de viviendas, producción y circulación de elementos constructivos y materiales para construcción y a la renta de maquinaria pesada para construcción y urbanización.

Esta característica se acentúa menos en las empresas de las categorías restantes, aunque en el caso de la tercera, se observa que las grandes fraccionadoras tienden también a la diversificación, lo que les permite realizar prácticamente todas las fases del proceso de producción habitacional, como son la adquisición, urbanización y venta de terrenos; la promoción, construcción y comercialización de viviendas; así como la obtención y adjudicación de financiamiento para los adquirentes.

En relación a la participación de las empresas de las diferentes categorías en base a la producción de viviendas, la venta de lotes solos y el número de operaciones realizadas, se observa que las promotoras vinculadas a las constructoras han participado con 19,500 viviendas -42.3% del total de unidades-, con 4,725 lotes vendidos sin vivienda y con el 25.2% de las operaciones (véase el cuadro III-1). Cabe señalar que cerca del 50% de las unidades

Cuadro III-1

Zona Metropolitana de San Luis Potosí.

Producción de vivienda de las empresas analizadas, según categoría de promotores,
1960-1988.-

CATEGORIA	NUMERO DE EMPRESAS	%	NUMERO DE LOTES VENDIDOS	%	NUMERO DE VIVIENDAS PRODUCCIDAS	%	NUMERO DE OPERACIONES REALIZADAS	%
1	5	33.0	4725	15.2	19500	42.3	19	20.0
2	2	23.0	6500	21.0	9750	21.1	35	43.1
3	6	23.0	19670	53.6	16830	36.5	41	36.8
TOTAL	13	100.0	30895	100.0	46080	100.0	95	100.0

Fuente: Datos de la encuesta aplicada.

realizadas por esta categoría de empresas se incluye dentro de conjuntos habitacionales de vivienda colectiva, la mayoría de los cuales pertenecen a programas promovidos por organismos del sector público.

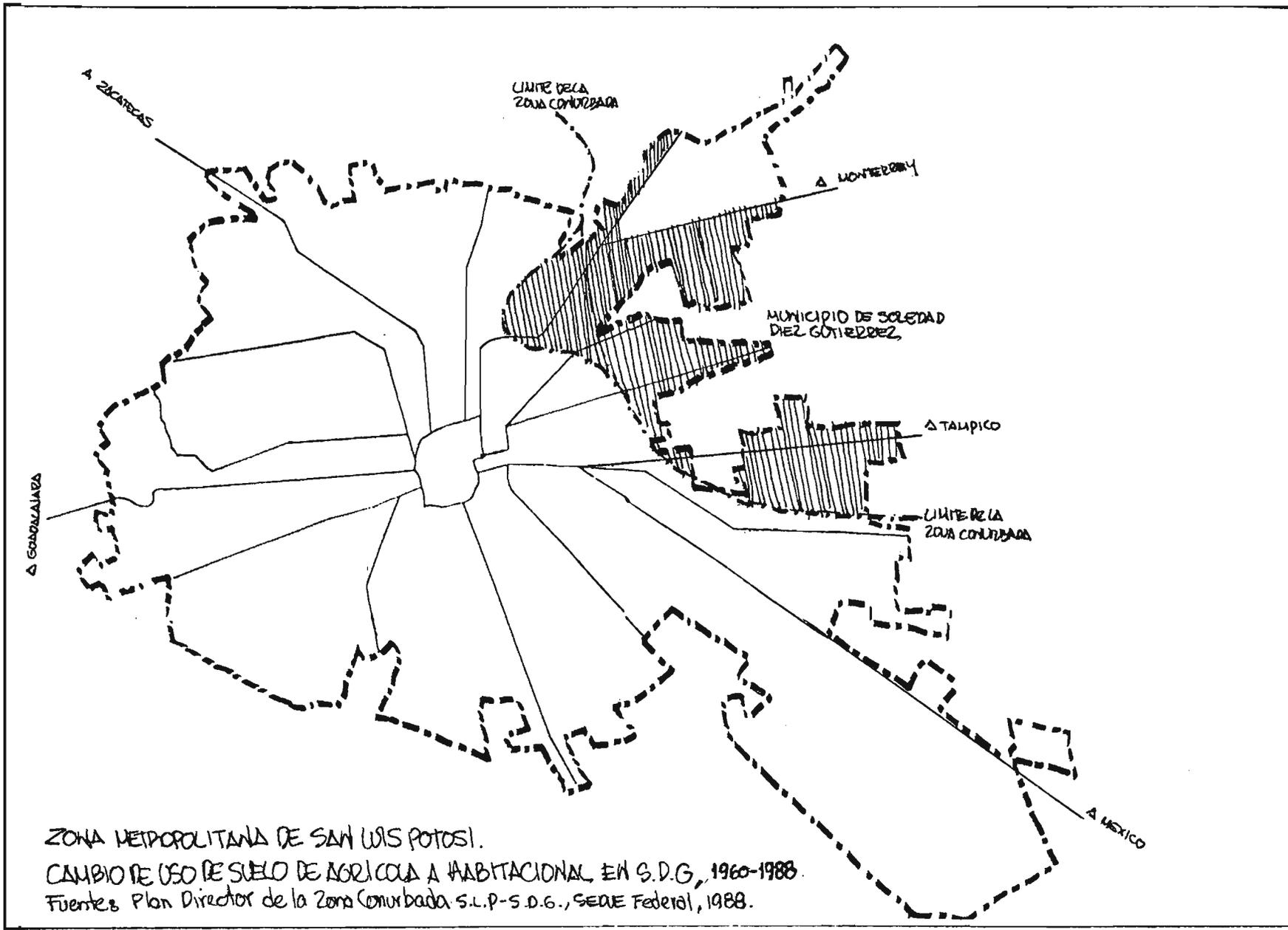
En las empresas de la segunda categoría se observa una participación de 9,750 viviendas y 6,500 lotes sin casa, que representan el 21.1 y el 21.0% del total respectivamente. En cuanto al número de operaciones, aportan el 36.8%. Por su parte, las empresas de la tercera categoría, han participado con 16,830 viviendas, 19,670 lotes sin casa, y un total de 41 operaciones desarrolladas, que representan el 36.5, el 63.6 y el 43.1% del total. La gran concentración de operaciones y de lotes vendidos sólo en esta última categoría se explica por la participación de las principales fraccionadoras de la localidad.

En las empresas que pertenecen a esta categoría es evidente su preferencia por la venta de lotes solos, pues a pesar del peso que implica el precio del terreno sobre el total de la operación -entre un 15 y un 20%- , representa un elemento primordial de su ganancia mediante la actividad especulativa del suelo. El desarrollo de las principales promociones realizadas por estas empresas ha sido sobre terrenos baratos que posteriormente han sufrido una enorme valorización con el paso de los años.

Tal es el caso de terrenos pertenecientes al municipio de Soledad Diez Gutiérrez, cuyo cambio de uso -de agrícola a habitacional-, ha implicado una serie de operaciones de tipo especulativo y provocado el crecimiento de los precios del suelo (véase el mapa III-i). Esto ocurrió también en terrenos de las zonas sur y sureste de la ciudad, en los que se ubicaban colonias populares autoconstruídas, que se convirtieron en suelo urbano apetecible para los capitalistas inmobiliarios, debido a la ejecución de grandes proyectos viales que incrementaron su valor comercial.

Otro caso similar, se aprecia en el sector poniente, donde a pesar del predominio de terrenos inadecuados para la urbanización -por su elevada pendiente y su dificultad para la provisión de agua potable-, han sido desarrolladas un gran número de colonias residenciales en lugares que hasta hace algunos años eran zonas periféricas de poca importancia.

En cuanto al financiamiento de las viviendas producidas, las empresas de la primera categoría utilizan en mayor proporción financiamiento público, principalmente de INFONAVIT y en menor medida de instituciones bancarias. Estos créditos se caracterizan por ser en su mayoría de interés social -destinados a grupos de obreros sindicalizados, principalmente afiliados a la CTM- y excepcionalmente de tipo hipotecario, en cuyo caso se destinan a sectores de ingresos medio-altos: empleados del gobierno estatal y



SIMBOLOGIA


 TERRENOS QUE HAN CAMBIADO DE USO DE SUELO DE AGRÍCOLA A HABITACIONAL.

MAPA III-1

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

federal, profesores y empleados universitarios (6).

Las empresas de la segunda y tercera categorías utilizan fundamentalmente créditos bancarios -en algunos casos con participación de FOVI- tanto de interés social como hipotecarios, según sea el sector social al que dirigen la operación. Sin embargo, algunas empresas -como ROSVAL- también trabajan con financiamiento público de INFONAVIT.

Respecto a las organizaciones bancarias con las que opera este tipo de empresas se observa una gran participación de BANCOMER, Banco del Centro -el más importante grupo financiero de la región- e Hipotecaria del Interior. En el caso de estas dos últimas, se caracterizan por la canalización de créditos hipotecarios.

En el caso de las empresas de la segunda categoría, los créditos utilizados se han dirigido principalmente a sectores medios y bajos, compuestos en su mayoría por empleados del sector servicios y obreros no sindicalizados. Las viviendas financiadas se ubican en los fraccionamientos de tipo popular desarrollados por estas promotoras.

Lo mismo sucede con los fraccionamientos producidos por las empresas que pertenecen a la tercera categoría. Sin embargo, un considerable número de estos también han sido de tipo residencial,

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

dirigidos preferentemente a sectores de ingresos altos y medio-altos: grupos de profesionistas y funcionarios de alto nivel de los sectores público y privado.

En cuanto al financiamiento de las operaciones, en la primera categoría en muy pocos casos éste ha provenido de la propia empresa, que por lo general participa con una inversión cercana al 15% del monto total de la operación. En cambio, las empresas de las categorías restantes manifestaron una mayor participación en el porcentaje del capital invertido en la operación, oscilando entre el 20 y el 30% del monto total. Ello se explica por el peso diferencial del precio del terreno sobre el total de la operación -que en el caso de los fraccionamientos es más elevado que en otro tipo de operaciones- que representa un desembolso inicial relativo mucho mayor para este tipo de empresas que para las de la primera categoría.

De las empresas entrevistadas sólo dos de la primera categoría y dos de la tercera operan fuera de la ciudad. En el primer caso, CECSA tiene actividad en las ciudades de Aguascalientes, Torreón y Zacatecas, Sánchez Soler y Asociados en Zacatecas y en el segundo, Inmobiliaria Mayolli opera en la ciudad de Querétaro y ROSVAL en el interior del estado, respectivamente. La producción anual de viviendas de las empresas del primer grupo oscila entre 500 y 1,500 unidades. La del segundo grupo entre 100 y 500 y las

restantes entre 500 y 750 viviendas anuales.

2.4.1. Política de adquisición de tierras (lógica particular de las diferentes promociones).

Para analizar la lógica particular de las diferentes promociones, y en particular las referentes a las políticas de adquisición de tierras, se abordará en primer término a los conjuntos habitacionales, en los que han participado preferentemente las empresas de la primera categoría y luego a los fraccionamientos, que han sido desarrollados principalmente por las empresas de las categorías restantes.

Cabe señalar que la formación de reservas territoriales es uno de los aspectos más delicados a tratar por las empresas promotoras; por tal razón, en general se mostraron reticentes a proporcionar datos exactos y confiables respecto a la ubicación y cantidad de suelo disponible para desarrollar futuras operaciones. A pesar de ésto, se logró captar información que permitió la definición de algunas prácticas específicas en cada una de las categorías analizadas.

Los conjuntos habitacionales realizados por la primera categoría de empresas son en su mayoría financiados por organismos públicos -principalmente por INFONAVIT-, predominando conjuntos de 500

viviendas, aunque en algunos casos se han promovido operaciones que rebasan las 2,500 viviendas.

Aunque la dotación de los terrenos para estos conjuntos ha corrido por cuenta de los organismos públicos involucrados, resulta importante señalar que la venta de terrenos a organismos como el INFONAVIT es una práctica regular de estas empresas, para luego participar en la urbanización y construcción de conjuntos habitacionales financiados por dicha institución en esos mismos terrenos.

En el caso de la empresa C.E.C.S.A. -la más poderosa firma dedicada a la promoción y construcción de vivienda de interés social en la ciudad-, a pesar de haber manifestado poseer solamente 45 hectáreas, mediante información recabada fuera de la encuesta (véase el cuadro III-2), se encontró que sólo durante el período 1978-1980, había participado en operaciones que cubrieron más de 123 hectáreas, las cuales habían sido adquiridas varios años antes y luego vendidas al INFONAVIT.

Esta situación se confirmó al observar las declaraciones del delegado regional de esta institución, en cuanto a la cantidad de reservas con que cuentan en la actualidad -apenas 64 hectáreas-, mientras que para desarrollar su programa habitacional durante los próximos tres años, se requieren más de 100 (7). Dada la intensa

CUADRO 111-2

Zona metropolitana de San Luis Potosí.
terrenos adquiridos por INFONAVIT, 1973-1980.

ANO	MUNICIPIO	FRENTE	SUP. HAS.	ADQUIRIDO A:
1973	S.L.P.	Librado Rivera	48,076	Operadora Textil, S.A. de C. V.
1975	S.D.G.	San Felipe I	11,540	Francisco Plancarte Naranjo
1976	S.D.G.	San Felipe II	12,414	Ma. Rosa Zertuche de la M.
1976	S.D.G.	San Felipe III	68,852	Banco de la Cd. de Mex. S. A.
1977	S.L.P.	Los Reyes	47,974	Financiera de Ventas ENM, S. A.
1978	S.D.G.	El Polvorín C.T.M.	60,974	Joaquín Zendejas Pérez
1979	S.L.P.	Ignacio Altamirano	18,955	Joaquín Zendejas Pérez
1979	S.D.G.	El Polvorín II	17,522	Joaquín Zendejas Pérez
1979	S.D.G.	El Polvorín III	25,727	Joaquín Zendejas Pérez
1979	S.L.P.	Abastos	63,255	Banco Nacional Urbano, S. A.
1979	S.D.G.	Mineros IMMSA	23,694	Butete Inmobiliario Potosino
1980	S.D.G.	El Polvorín IV	15,993	Butete Inmobiliario Potosino
1980	S.L.P.	Prados de Sn. Vicente	37,432	Lisandro Bravo Delgadillo
1980	S.L.P.	C.T.M. 180	60,922	Eugenio Sánchez Soler
1980	S.D.G.	Hermenequildo Aldana	57,797	Eugenio Sánchez Soler
1980	S.D.G.	San Antonio	133,096	Oscar Vera Fabregat
1980	S.L.P.	Valle de Santiago	159,400	Banco del Centro S.N.C.
TOTAL			700,894	

participación de estas empresas en la producción de viviendas financiadas por INFONAVIT, es muy probable que parte de las reservas con que cuentan sea vendida a dicho organismo para cubrir tal diferencia. En el caso de la empresa CECSA, ésto se explica quizás por la posición de fuerza que le otorga el ser una de las principales empresas que trabaja para ese organismo a nivel nacional.

También algunos conjuntos habitacionales han sido desarrollados por promotores de la tercera categoría, pero en menor medida que los de la primera. Estos conjuntos generalmente poseen un número menor de viviendas, en promedio de 200 a 300 viviendas. Debido a que en este caso los conjuntos han sido desarrollados propiamente como promoción privada, es comprensible la preferencia por sean conjuntos mas pequeños que los anteriores, ya que en cierta medida resulta más riesgosa su realización.

La mayor parte de este tipo de conjuntos se realizó en terrenos ubicados en el interior de la mancha urbana, en huecos que no habían sido utilizados por sus propietarios, con el interés de lograr la valorización de los mismos. Esto refleja una clara diferencia respecto a los conjuntos promovidos por los organismos públicos, que en la mayoría de los casos se localizaron en terrenos de la periferia urbana. En otros casos, se ubicaron en terrenos ocupados por viviendas en renta con un alto grado de

deterioro, localizados cerca del casco antiguo original. Dichas viviendas se demolieron y los inquilinos que las ocupaban fueron desalojados.

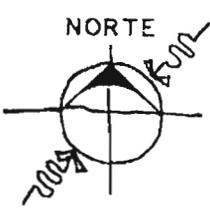
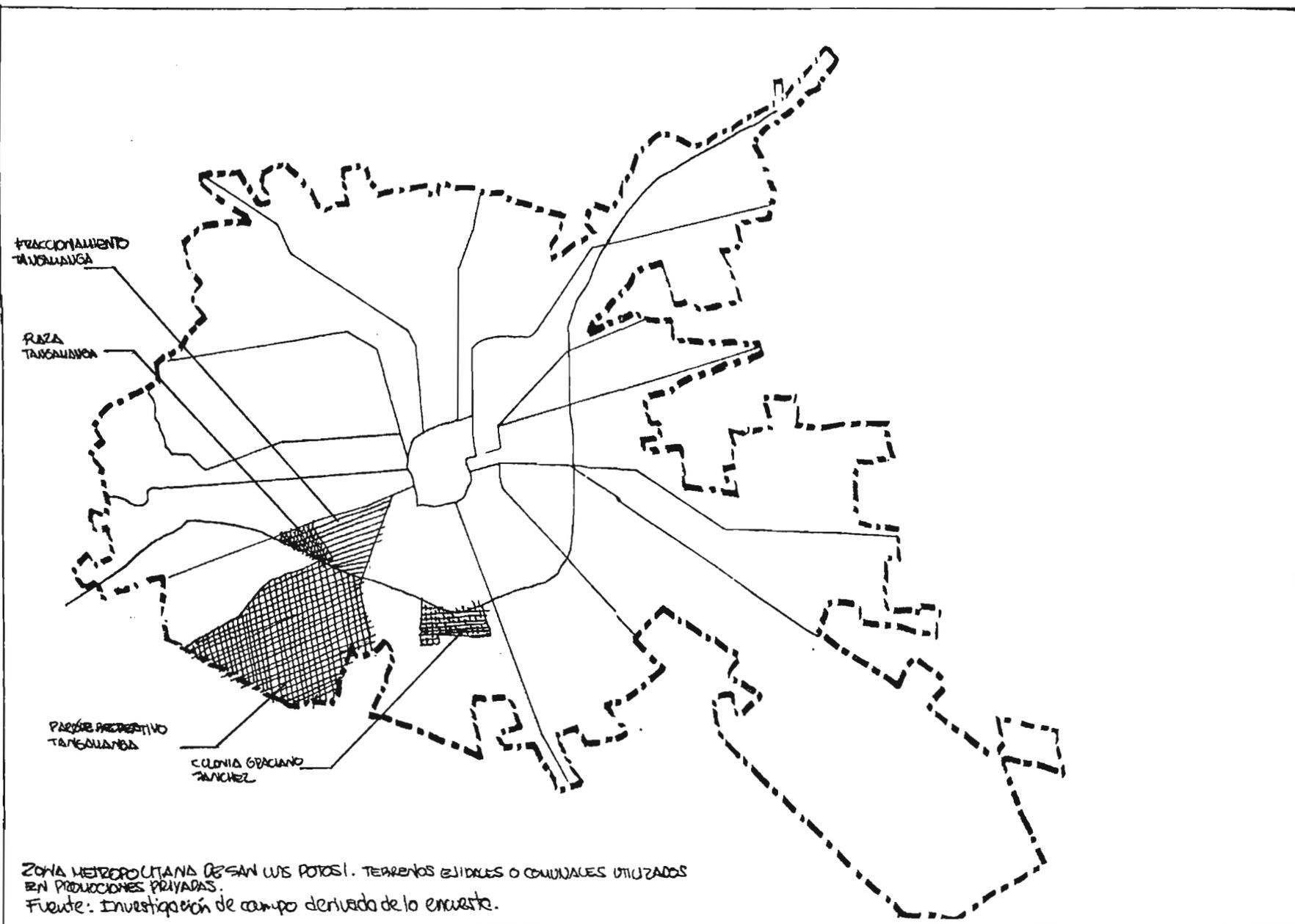
La mayoría de las veces, el propietario del terreno se asoció como inversionista a pequeñas empresas constructoras que poseían ciertas relaciones con instituciones financieras locales y foráneas. Este es el caso de los conjuntos promovidos por la Inmobiliaria Mayolli, desarrollados bajo el sistema de renta con opción a compra con participación del FOVI.

Las empresas correspondientes a la segunda y tercera categorías participaron en la adquisición de enormes extensiones de tierra para realizar grandes fraccionamientos durante los años sesenta y setenta y en menor medida en la década de los ochenta. La apropiación de estos terrenos se ha producido preferentemente sobre áreas periféricas de la ciudad, que generalmente habían sido dedicadas a la actividad agrícola -ejidal o comunal-, o habían sido terrenos baldíos sin ninguna infraestructura desarrollada. En algunos casos, estas operaciones han estado ligadas al desalojo de grupos de ejidatarios, que mediante presiones políticas han sido desplazados de los terrenos donde habitaban, gracias a las conexiones de las empresas con diversos agentes del sector público estatal o federal.

Tal es el caso de la colonia magisterial Graciano Sánchez, ubicada en el sur de la mancha urbana (véase el mapa III-2). Esta colonia se formó tras la venta ilegal de terrenos pertenecientes a las comunidades de San Juan de Guadalupe y Tierra Blanca. La empresa involucrada en el desalojo de los comuneros, fué Urbanizadora Industrial, que ha sido la principal beneficiada con la venta posterior de los terrenos.

Otro caso similar se presenta en el fraccionamiento Tangamanga, ubicado al surponiente de la ciudad. El desarrollo de esta operación se efectuó mediante el despojo de 500 hectáreas a los ejidatarios de la Garita de Jalisco. Parte de este terreno se destinó a la construcción del mayor parque recreativo de la región y la porción restante fué utilizada para la urbanización de uno de los fraccionamientos con mejor equipamiento e infraestructura de la localidad (8). Las viviendas construídas en los terrenos vendidos fueron destinadas principalmente para funcionarios de nivel medio y superior del sector público gubernamental y personalidades del sector empresarial.

Sin embargo, originalmente la expropiación de los terrenos debió destinarse a la producción de vivienda de interés social para sectores de bajos recursos económicos. La empresa que desarrolló este fraccionamiento fué Alier, cuyos socios principales eran Javier Hernández Espejel y Eibar Castilla Sosa, Director del



SIMBOLOGIA

-  CAMBIO DE USO DE SUELO DE EDIFICIAL A HABITACIONAL
-  CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIAL A RESIDENCIAL
-  CAMBIO DE USO DE SUELO DE EDIFICIAL A RECREATIVO
-  CAMBIO DE USO DE SUELO DE EDIFICIAL A COMERCIAL

MAPA III-2

ZONA METROPOLITANA DE SAN LUIS POTOSÍ. TERRENOS EDIFICIOS O COMERCIALES UTILIZADOS EN PRODUCCIONES PRIVADAS.
Fuente: Investigación de campo derivada de lo encuesta.

Programa de Inversión para el Desarrollo Rural y Tesorero de la administración de Carlos Jonguitud Barrios, respectivamente. También se presumía la participación en esta operación, de Refugio Araujo del Angel, Secretario de Gobierno en ese entonces, e íntimo colaborador del ex-lider vitalicio de los maestros.

En estos fraccionamientos los terrenos adquiridos por las empresas tuvieron un costo inicial muy bajo, ya que se encontraban en zonas con un mínimo desarrollo en materia de infraestructura y equipamiento urbanos. Sin embargo, su valorización fué sumamente rápida -en un período cercano a los tres años- debido al acelerado desarrollo de grandes proyectos viales y comerciales -financiados con recursos del gobierno estatal y federal- en torno a esos fraccionamientos. En consecuencia, las empresas promotoras que participaron en estas operaciones vieron multiplicadas sus ganancias, prácticamente sin hacer ninguna inversión adicional al acondicionamiento de los terrenos.

En el caso de las grandes fraccionadoras, se aprecia una mayor participación en el desarrollo de fraccionamientos de lotes sin casa, aunque en épocas recientes han tendido a combinar la venta de lotes solos y lotes con casa. Esto se debe por un lado, a que en el primer caso se requiere una mayor inversión por parte del fraccionador -que en ocasiones tiene que financiar la compra del terreno en períodos que oscilan entre 3 y 5 años-, situación que

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

no se presenta en el segundo caso, donde el crédito cubre también el precio del terreno.

3. Consideraciones finales.

A continuación presentaremos a manera de conclusión algunas consideraciones derivadas de esta investigación.

Algunas de las características generales de los promotores inmobiliarios encontradas en otras ciudades del país, coinciden con las derivadas de esta investigación. Sin embargo, también se encontraron ciertas características particulares a las empresas ubicadas en esta ciudad.

Dos de estas características particulares son su amplia capacidad económica y su capacidad de influencia a nivel político. El poderío económico que representa el sector inmobiliario local es indudable. Respecto a lo segundo, existen pocos datos confiables, salvo presuntas conexiones de ciertos grupos de promotores y constructores de vivienda -como los señalados- con partidos políticos. Sin embargo, se ha confirmado la participación directa de algunos miembros de estas empresas en organismos del Estado cuya intervención ha sido fundamental en la determinación de las tendencias de crecimiento de la mancha urbana y de la infraestructura que ésta requiere.

Este es el caso de la empresa ROSVAL, cuyos socios principales han ocupado en diversas ocasiones el cargo de director de obras públicas del Ayuntamiento -tanto en administraciones manejadas por el partido oficial como por las de partidos de derecha- en los períodos en que la empresa que dirigen ha tenido mayor auge (9). Situación similar ocurrió con el Ing. Lisandro Bravo Delgadillo y el Arq. Jorge Mebiuz Isbrand, socios principales de la empresa Bravo y Mebiuz Asociados, quienes ocuparon dicho cargo en los años setenta.

También se encontraron casos de estrecha vinculación de socios de empresas promotoras con organismos del sector público destinados a la producción habitacional. Por ejemplo, Sánchez Soler y Asociados, una de las empresas que desde la década de los setenta han acaparado la promoción de viviendas financiadas con recursos de INFONAVIT, además del accionista principal, el arquitecto Eugenio Sanchez Soler, cuenta entre sus socios al ingeniero Rodolfo Escutia, ex-director de ese organismo hasta hace algunos años. Por otra parte, se presume la participación indirecta en esta empresa, de Guadalupe Vega Macias, líder sempiterno de la CTM local y político de gran influencia en la política regional durante varias décadas.

Otra característica general de las empresas entrevistadas es la conformación de grupos o conjuntos de empresas cuyos socios son un

reducido número de personas o una misma familia, que posee la mayoría de las acciones y que ocupan los principales cargos directivos. Así, en la primera categoría la empresa CECSA es controlada por la familia Zendejas Pérez (10); en la segunda, el control de CORSA radica en miembros de la familia Torres Corzo y el de Bufete Inmobiliario Potosino en la familia Abud Dip; por último, en la tercera categoría la empresa ROSVAL es dirigida por las familias De la Rosa y Del Valle e Inmobiliaria Rangel por miembros de la familia Rangel Lozano. Esta situación refleja un claro proceso de concentración y centralización del control -económico y político- de este sector en aproximadamente seis empresas, muchas de las cuales guardan vínculos familiares muy estrechos desde épocas anteriores.

En consecuencia, durante los últimos veinte años se ha producido en esta ciudad, un avance importante de la promoción privada de viviendas. Este avance se ha producido en gran medida gracias al apoyo cada vez mayor del Estado a este sector, tanto para la obtención del financiamiento público de la vivienda como para la provisión de los terrenos indispensables para sus operaciones. La función del Estado ha sido decisiva en la solución a dichos obstáculos. Primero, mediante el apoyo a los programas de financiamiento a la producción de vivienda y segundo, mediante la inversión de fondos públicos en la provisión de los servicios e infraestructura necesarios para la urbanización de los terrenos

ocupados en los fraccionamientos y conjuntos desarrollados por el sector inmobiliario.

Esta situación les ha permitido la adquisición de grandes extensiones de tierra a precios muy bajos y les ha facilitado el acceso a los sistemas de crédito ofrecidos tanto por los organismos financieros del Estado como por las instituciones bancarias. A su vez, ha propiciado una gran concentración en este sector de las ganancias generadas por el cambio de uso del suelo de rural a urbano. De esto se deriva su interés por monopolizar el mercado de la tierra urbana. Aunque el control de los precios del suelo como eje principal de su ganancia es más evidente en los inicios de este sistema -cuando la comercialización de las viviendas sólo era utilizada como factor de dinamización de la venta de lotes-, esta es una práctica que se ha conservado hasta la fecha.

Por tal razón, conviene señalar las fuertes conexiones y articulaciones que se dan entre el sector público y privado promocional. Asimismo, aunque resulta evidente el desplazamiento de otras formas de producción por este sistema, cabe hacer notar que en algunos casos ha estado estrechamente ligado a formas de producción de vivienda tradicionales, como es el caso de la autoconstrucción. Si bien es cierto que esta forma de producción se ha desarrollado en gran medida sobre terrenos invadidos o

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

apropiados ilegalmente, también se ha efectuado en fraccionamientos promovidos por empresas privadas donde se vendieron lotes solos.

Un aspecto importante relacionado con el funcionamiento de este sector son los efectos de la crisis económica por la que atraviesa nuestro país. Durante el período de crisis e inflación que se inicia en 1981 se ha producido un fuerte encarecimiento de los elementos componentes de las viviendas, que se refleja en el incremento de los costos de producción de las mismas, aún de las promovidas por organismos públicos. En el cuadro III-3, se aprecia cómo a partir de 1979 se produce un constante incremento del costo de vivienda de interés social producida por INFONAVIT, que va de un 121.9% en 1979, al 300.5% en 1986. Sin embargo, si se comprara con el incremento porcentual del salario mínimo en el mismo período, se observa una tendencia creciente en las diferencias entre éste y el costo por vivienda. De hecho se ha producido una notable reducción en la cobertura de la promoción inmobiliaria respecto a sectores proletarios e incluso amplias capas medias, lo que es agravado por el encarecimiento de los créditos para vivienda.

En esta coyuntura económica, las empresas promotoras locales se han comportado en forma diferencial. Por ejemplo, en las empresas pertenecientes a la primera categoría se observa cierta

CUADRO III-3

Zona metropolitana de San Luis Potosí,
 Costos de vivienda de interés social
 producida por INFONAVIT y salarios
 mínimos en la ciudad de San Luis Potosí
 1979-1988.

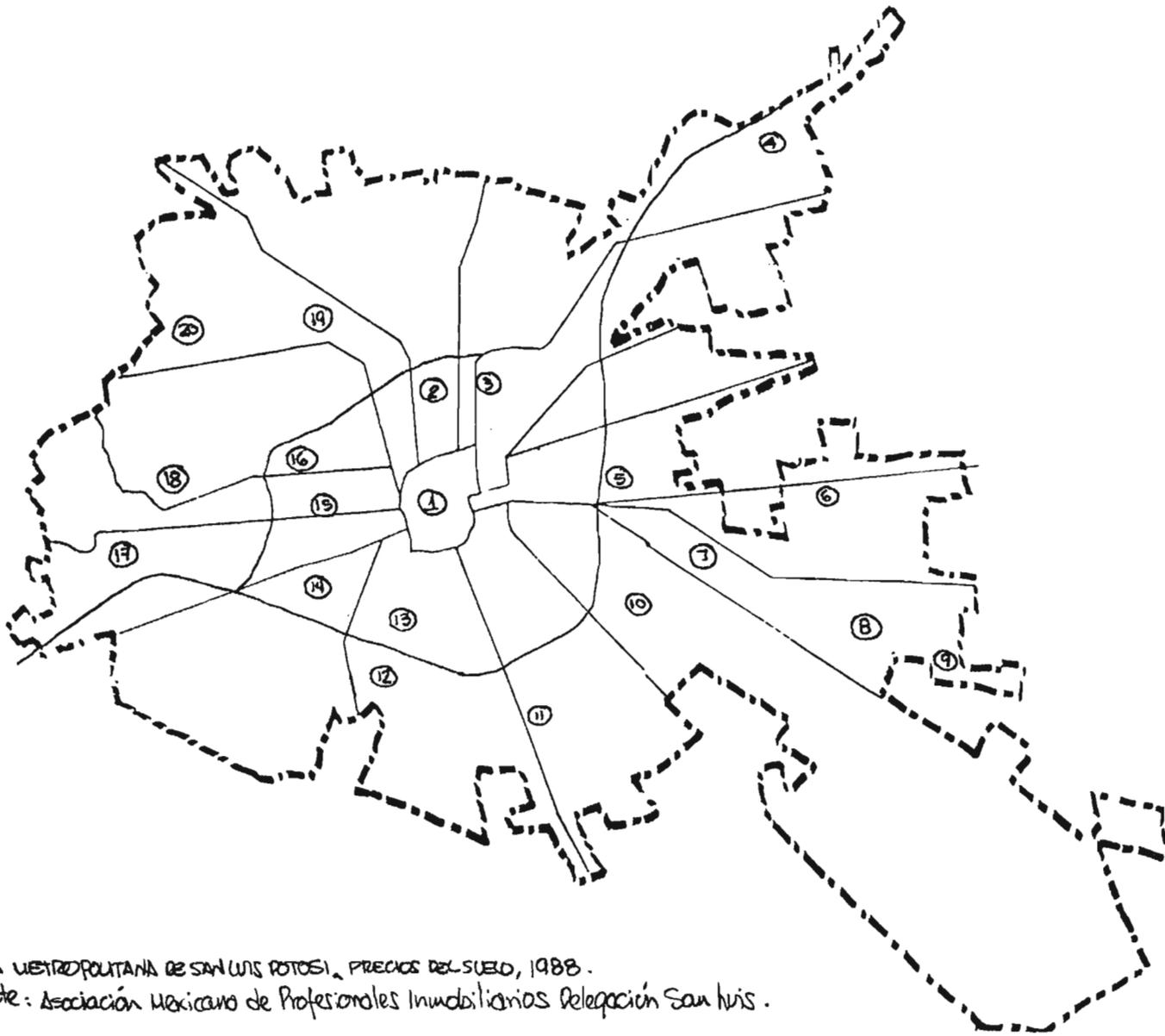
AÑO	COSTO M.N. (Miles)	INCREMENTO ANUAL (%)	SALARIO MINIMO	INCREMENTO ANUAL (%)
1979	209.694		116.02	
1980	255.746	121.96	136.62	117.75
1981	385.409	150.69	178.87	130.92
1982	587.980	152.56	281.55	150.60
1983	1108.167	188.45	428.54	152.22
1984	1713.916	154.66	658.84	153.74
1985	2702.491	157.67	1023.22	155.30
1986	3950.860	146.93	1474.50	144.10
1987	10672.311	270.12	3883.00	263.34
1988	18952.323	177.58	6475.00	166.75

Fuente: Delegación regional del INFONAVIT en San Luis Potosí y Comisión Nacional de Salarios Mínimos

declinación en su actividad, principalmente en aquellas vinculadas a grandes constructoras dependientes de la obra pública. Solamente dos promotoras de este tipo habían sostenido o incrementado ligeramente su producción anual. La primera es CECSA que, como hemos visto, es la empresa promotora y constructora de vivienda de interés social más poderosa de la región. La segunda es Sánchez Soler y Asociados, empresa vinculada a los sindicatos obreros a través de contactos con los líderes sindicales de la CTM locales, lo que le ha permitido tener acceso a promociones sindicales.

En cuanto a las empresas que componen las categorías restantes, algunas de ellas presentan graves problemas para accionar, principalmente las grandes fraccionadoras. Aunque un gran número de ellas habían sido poseedoras de enormes reservas para realizar fraccionamientos de gran tamaño, la ocupación de esos terrenos para desarrollar sus operaciones y la dificultad para adquirir nuevas reservas -debido entre otras cosas al exagerado incremento en los precios del suelo (véase el mapa III-3)-, han afectado su actividad. Tal es el caso de la empresa ROSVAL, que se encuentra en franca declinación, debido además a problemas de separación entre los dos socios más importantes.

Por otra parte, este grupo de empresas, que se caracterizaba por una producción relativamente importante de vivienda de tipo medio y residencial, tuvieron que desplazar este tipo de créditos por



SIMBOLOGIA

ZONA	SECTOR	PRECIO (MILES)
1	CENTRO	400
2	D. CALZADA	100
3	TAXCALA	20
4	ESPERANZA	10
5	POLIZOVI	30
6	P. NEBLINA	30
7	J. ORIENTE	25
8	R.B. AVAYA	30
9	SN. VICENTE	22
10	PROGRESO	22
11	SATELITE	18
12	B. DEL VALLE	133
13	H. NACIONAL	110
14	TONGRANDEA	250
15	AV. CARRETERA	500
16	DEL VALLE	200
17	LOMAS	160
18	MORALES	27
19	AVIACION	45
20	JACARANDAS	50

MAPA III-3

ZONA METROPOLITANA DE SAN LUIS POTOSÍ. PRECIOS DEL SUELO, 1988.
 Fuente: Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios Delegación San Luis.

III. FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

aquellos destinados a vivienda de interés social. Aún así, manifestaron la necesidad de moverse hacia los cajones de vivienda más bajos, ya que los primeros tienen un mercado muy retraído por la crisis.

En este contexto, las empresas promotoras medianas tienden a desaparecer o a ser desplazadas por las empresas más fuertes de los programas de financiamiento. Estas a su vez, han sostenido o incrementado su actividad gracias a su mayor vinculación con las élites políticas, agrupándose en forma compacta -mediante la Asociación de Promotores de Vivienda, A.C. y la Cámara de la Industria de la Construcción, entre otros organismos-, para establecer una relación más orgánica y permanente con las instituciones especializadas del Estado, que les permita obtener una mayor participación en los programas de promoción pública, un mayor apoyo en materia de créditos, así como una reducción de los trámites necesarios para la promoción y construcción habitacional.

En síntesis, el impacto de la actividad del sector inmobiliario en la producción habitacional es contundente. Basta observar que el número de viviendas promovidas por las empresas incluidas en la investigación representa en total, cerca del 50% de las viviendas producidas en esta ciudad durante los últimos treinta años (véase el cuadro III-4), mientras que el resto de la producción habitacional ha sido cubierto por otros sistemas como la

Cuadro III-4

Zona Metropolitana de San Luis Potosí.
Participación de las empresas analizadas, en la producción
habitacional, 1960-1988.

NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS		VIVIENDAS PRODUCIDAS	PRODUCCION DE EMPRESAS	PRODUCCION POR OTROS SISTEMAS	DEMOLICIONES**
1960*	1988**		***		
35399	132904	97505	46080	51385	8333
PORCENTAJE		100.0	47.2	52.7	6.5

* Fuente: VIII Censo General de Población, 961, SIC, 1963.

** Estimación elaborada en base a los datos censales de 1960,
1970, 1980 y a datos proporcionados por la Dirección General
de Catastro de Gobierno del Estado.

*** Datos derivados de la encuesta aplicada.

producción por encargo y la autoconstrucción.

La promoción privada de vivienda ha provocado a través del desarrollo de los fraccionamientos, la expansión desmedida de la mancha urbana en la ciudad de San Luis Potosí. La lógica de la valorización de la tierra a través del fraccionamiento ha sido factor determinante de un acelerado crecimiento del tejido urbano durante los últimos treinta años, el cual se ha producido a saltos, agudizando aún más el problema del transporte y la provisión de servicios. Por otra parte, esta expansión se ha presentado -como vimos en el capítulo I- mediante una pauta de crecimiento horizontal y una baja densidad global de población que ha descendido a partir de la década de los sesenta, lo que se explica por la proliferación de fraccionamientos que han permitido a cierto tipo de promotores la acumulación de capital en base a la especulación con la tierra.

Consideramos que esta investigación aporta algunos elementos que permiten comprender mejor las características generales del sector promocional privado en San Luis Potosí, su articulación a los programas habitacionales del Estado y las transformaciones a las que ha estado sujeto sobre todo en los últimos años. Sin embargo, es necesario destacar que las conclusiones derivadas de este estudio deben ser consideradas con un carácter preliminar y como base a posteriores estudios sobre el funcionamiento de este sector

en la localidad.

Notas capítulo III.

(1) Información proporcionada por la Cámara de la Industria de la Construcción local y por la delegación de la Cámara Nacional de Comercio, en junio de 1988.

(2) La institución bancaria entrevistada fue BANCOMER.

(3) En el caso de la empresa De la Rosa y Del Valle Asociados, se encontró que en sus orígenes -principios de los años cincuenta-, la empresa estuvo apoyada ampliamente por capital proveniente de la familia Vilet de Sampere, propietaria de la más antigua y poderosa industria textil de la localidad, la empresa España Industrial.

(4) Respecto al capital que dió inicio a la empresa Inmobiliaria Rangel, a principios de los sesenta, éste provino de la familia Lozano Armengol, miembros de la cúpula empresarial local y fabricantes de alimentos para animales y fertilizantes, desde la época de la década de los cuarenta.

(5) Ver, Martha Schteingart, 1983, "La promoción inmobiliaria en el Área Metropolitana de la Ciudad de México (1960-1980)", Demografía y Economía, vol. XVII, num. 1 y 1988, "La vivienda terminada (Producción Habitacional y Promoción Inmobiliaria en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", en Procesos Habitacionales en la Ciudad de México, Cuadernos Universitarios, núm. 51, UAM-SEDUE.

(6) La única empresa de esta categoría que manifestó una mayor proporción en el desarrollo de operaciones financiadas con créditos para sectores medios altos fué Bravo y Mebiuz Asociados.

(7) Información proporcionada por el delegado regional del INFONAVIT en entrevista realizada en octubre de 1988.

(8) Además de su condición privilegiada en cuanto a accesibilidad, enormes áreas verdes semiprivadas y cercanía a equipamiento recreativo-deportivo, el fraccionamiento Tangamanga es característico porque en él se ubicó el más moderno centro comercial de la región, cuyos establecimientos -comercio mediano y de lujo, así como servicios especializados-, contrastan

notablemente con los ubicados en áreas comerciales tradicionales.

(9) El ingeniero Francisco de la Rosa, ha sido director del departamento de obras públicas municipales en diversas ocasiones, la primera durante la década de los cincuenta, posteriormente durante la década de los setenta y actualmente ocupa dicho cargo. Por su parte el otro socio de la empresa, el ingeniero Jorge Del Valle, ocupó el mismo cargo en el período 1980-1983.

(10) La familia Zendejas Pérez, conforma el grupo promotor mas prominente del sector inmobiliario local (CECSA). Su empresa se funda al inicio de los años setenta, teniendo un desarrollo vertiginoso; respecto al origen del capital inicial que impulsó su formación, este provino de otras actividades, como la industria alimenticia. Algunos socios accionistas de la empresa HERDEZ, guardan estrechas relaciones familiares con miembros de la familia Zendejas.

IV.PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

CAPITULO IV.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSI.

Como ya hemos visto en capítulos anteriores, la aceleración de la expansión de la ciudad de San Luis Potosí, se produce al comienzo de los años sesenta y sobre todo a partir de los setenta, con la adición de las áreas conurbadas y de nuevas áreas suburbanas. Surgen y se multiplican entonces un gran número de asentamientos habitacionales populares, en los que se localizaron grupos de inmigrantes rurales y sectores pobres desocupados o subocupados. Este acelerado crecimiento poblacional y la incapacidad del aparato productivo de absorber importantes volúmenes de población en edad productiva, contribuyeron al incremento de población de escasos recursos, imposibilitada para adquirir una vivienda adecuada, orillada a vivir en forma hacinada en colonias populares periféricas. En este contexto, se ha recrudecido el déficit habitacional, sin embargo, se carece de estudios que permitan conocer con exactitud su situación actual por lo que en un primer apartado de este capítulo se presentará una evaluación del mismo en cada uno de sus distintos componentes.

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

Por otra parte, el crecimiento físico de esta área urbana y el acelerado incremento de su población, han conducido a una complicada ordenación urbana, donde las contradicciones sociales y económicas de la sociedad "moderna" se reflejan a partir de una división social y funcional del espacio, una marcada especialización territorial y un agravamiento de las condiciones de vida de la población de escasos recursos. La agudización de las disparidades intraurbanas, ha sido impulsada por el desarrollo de formas de apropiación del espacio en forma diferencial, en las que han intervenido de manera determinante el sector inmobiliario, los terratenientes y el capital financiero del Estado. Vista así, la expansión de la ciudad se presenta como un mecanismo de readecuación de la organización territorial -usos y destinos del suelo urbano- al modelo de desarrollo adoptado y a la realización de los intereses de dichos grupos sociales.

Esta especialización funcional y económica de las diversas áreas de la ciudad, expresa la agudización de las diferencias en las condiciones de vida de la población que habita en ellas a través del fenómeno conocido como "segregación ecológica". Por tal razón, un segundo apartado se dedicará a analizar los grandes lineamientos de la estructura espacial de esta ciudad, describiendo de manera sistemática los fenómenos de diferenciación

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

socioespacial, considerados como consecuencia de complejos procesos sociales, que han ocurrido a lo largo de la evolución histórica de esta ciudad.

1. Incremento de las necesidades de vivienda en San Luis Potosí (1960-1988).

La diferencia existente entre las necesidades y la demanda efectiva de vivienda, es la que genera la problemática habitacional. En el caso de México, grandes sectores de la población se encuentran ante la imposibilidad de participar en el mercado formal de la vivienda, debido a sus bajos niveles de ingresos. Esta situación se agudiza en las áreas urbanas del país, ya que la excesiva concentración de población en muchas de ellas, genera un acelerado incremento de las necesidades en materia de educación, infraestructura, empleo y vivienda.

Al respecto, Garza y Schteingart, señalan que durante la década de los setenta, la población que requería vivienda creció a razón de 2.4 millones de personas anualmente en todo el país; que el déficit de viviendas a nivel urbano en 1970 era de 1.6 millones de unidades; que el déficit medio en cada ciudad era del 46.3%; y que las ciudades de mayor atracción de flujos migratorios poseían el

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

mayor porcentaje del deficit, que en algunos casos superaba el 50% (1978: 27).

Las necesidades de vivienda en nuestro país se han incrementado conforme el proceso de urbanización se ha agudizado, por lo que el problema habitacional adquiere características cuantitativas y cualitativas de agravamiento (Garza y Schteingart, 1978: 35). Ya que la atracción de grandes cantidades de migrantes de escasos recursos a las ciudades, incrementa el número de habitantes urbanos que carecen de una vivienda adecuada, lo que a su vez genera la ocupación de terrenos en forma ilegal, el surgimiento de zonas habitacionales sin servicios, así como el incremento de los índices de hacinamiento.

1.1. Estimación del déficit actual de vivienda.

Los fuertes desequilibrios entre el desarrollo de las áreas urbanas y las rurales de la región, han producido un estancamiento de estas últimas, lo que a su vez ha impulsado la emigración de un gran número de campesinos, que se ven atraídos por la creciente concentración de actividades económicas experimentada por la ciudad de San Luis Potosí en las últimas dos décadas.

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

Este fenómeno se refleja en un notable incremento de la población de escasos recursos, que ha quedado al margen de la vida urbana, como resultado de la falta de oportunidades de trabajo, de su escasa o nula capacitación, de los bajos niveles de ingreso que los caracterizan y de la deficiente prestación de servicios sociales a que son sujetos. Esta segregación de los grupos de menores ingresos afecta la forma en que acceden a los mercados de la vivienda y de la tierra urbanas y es factor fundamental en la ampliación constante y progresiva del déficit habitacional que se presenta en la actualidad.

De esta forma, el crecimiento demográfico característico de esta ciudad en los últimos treinta años, incrementó notablemente las necesidades de vivienda, particularmente las de los sectores medios y bajos. Para estimar la dimensión real de este problema existen diversas metodologías; en este caso hemos utilizado la que proponen Garza y Schteingart (1978). En ella se plantea que además de una proyección adecuada del número de familias existentes, deben considerarse las características de la estructura familiar -número de miembros- y las de las propias viviendas donde habitan: dotación de servicios básicos y condiciones de los materiales y sistemas de construcción utilizados.

IV.PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

De lo anterior se derivan varios tipos de estimaciones del déficit habitacional. El primero de ellos es el déficit de familias sin vivienda, que refleja el número de familias que viven con otras, mediante la cuantificación del número de familias existentes, que se compara con el número de viviendas disponibles. En el cuadro IV-1, puede observarse un notable incremento del número de familias sin vivienda durante el período 1960-1970, que pasa del 11.6% al inicio del período a un 22.8% al final del mismo. Posteriormente se aprecia una ligera disminución al 18.1% en 1980, para luego volver a tomar una tendencia ascendente en la que se estima alcance el 18.7% en 1988 y un 18.9% en 1990.

El incremento del déficit de familias sin vivienda que se produce durante la década de los sesenta, coincide con un período de aceleración de las corrientes migratorias hacia este centro y del crecimiento de la población total, que impactó notablemente el mercado habitacional (1).

Los sistemas de producción de vivienda que predominaban hasta entonces fueron insuficientes para alojar esta demanda adicional. De hecho, en este período se presenta una contracción en la participación relativa de las viviendas producidas por encargo o para arriendo, paralelo al despunte de la promoción inmobiliaria privada. Sin embargo, la inexistencia de una fuerte acumulación de

CUADRO IV-1

Zona Metropolitana de San Luis Potosí.
Famlias sin vivienda, 1960-1990.

ANO	FAMILIAS*	VIVIENDAS	FAMILIAS SIN PORCENTAJE VIVIENDA	(1) - (2)
	(1)	(2)		
1960	40049	35399	4650	11.6
1970	40490	46691	13799	22.8
1980	94587	77419	17168	18.1
1990**	146898	119427	27503	18.7
1990**	163988	132904	31084	18.9

Fuente: VIII Censo General de Población, DGI, SIC, 1963;
IX Censo General de Población, DGI, SIC, 1971;
X Censo General de Población y Vivienda, INEGI, SEP, 1984.

* El tamaño promedio por familia para cada período se consideró de 5.15, 4.91 y 4.98 habitantes por familia, respectivamente.

** El número de familias considerado para estos años se estimó en base a los datos de los períodos anteriores.

IV.PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

capital en el sector inmobiliario y de un sistema financiero que lo apoyara, dificultaban el acceso a la propiedad privada de la vivienda, particularmente, de grupos que constituían una demanda no solvente como los que arribaron en ese entonces.

El impulso y desarrollo de la acción habitacional del estado en la localidad y del sistema de promoción inmobiliaria privada, contribuyeron, en gran medida, a la reducción del déficit de familias sin vivienda en la década de los setenta. No obstante, el acelerado crecimiento demográfico que se produce a partir de 1980 puso de manifiesto la incapacidad del sector inmobiliario para seguir manteniendo tal tendencia, situación que se ha agravado en la actualidad.

El segundo tipo de estimación lo representa el índice de hacinamiento, que determina el número de viviendas nuevas necesarias cuando el tamaño de las existentes es insuficiente para albergar a una familia. Este se obtiene mediante la relación entre el número de personas que habitan la vivienda y las que en forma óptima deberían habitarla, que en este caso se obtienen aplicando la norma máxima de 2.6 personas por cuarto (Garza y Schteingart, 1978: 15). Así, en el cuadro IV-2, se aprecia el déficit por hacinamiento para la zona metropolitana de San Luis Potosí, que en 1980 requería más de 40,000 cuartos para ser cubierto.

CUADRO IV-2

Zona Metropolitana de San Luis Potosí.
Déficit de viviendas por hacinamiento, 1980.

NUMERO DE CUARTOS	PERSONAS QUE HABITAN	DEBERIAN HABITAR	PERSONAS HACINADAS DE CUARTOS	DEFICIT
1	91870	64672	27198	10461
2	152630	116320	36310	13965
3	101625	82561	19064	7332
4	55308	43251	12057	4930
5	26330	20485	5845	2248
6	15742	12201	3541	1362
7	9217	7636	2181	839
8	4539	3298	1241	477
9	12676	9915	2761	1062
TOTAL	471037	360339	110698	42576

Fuente: V Censo General de Población y Vivienda, INEGI, SEP, 1984.

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

Otro componente del déficit total de vivienda es el déficit por deterioro, en base al cual se considera el número de viviendas que requieren ser sustituidas debido al grado de deterioro que presentan, según el tipo de materiales utilizados en su construcción. En el cuadro IV-3, se presenta el número de viviendas según el material de construcción predominante durante el período 1960-1980, así como el número de viviendas necesarias para reponer las que se encuentran con alto grado de deterioro.

En este caso, es notable que en el año de 1960, solo el 31.5% del total de viviendas requería ser repuesta, a pesar de que cerca del 50% estaban construidas con adobe. Sin embargo, a pesar de la disminución del porcentaje de viviendas construidas con materiales no duraderos y el incremento de las erigidas con tabique o ladrillo, este déficit se elevó durante las dos décadas posteriores a un 35.9% en 1970 y 36.8% en 1980.

Por último, otra forma de estimar el déficit habitacional se realiza mediante el cálculo de las viviendas requeridas anualmente para mantener el déficit constante, considerando el crecimiento de la población. Existen dos modalidades de este cálculo. La primera se basa en una estimación "baja", que indica las viviendas necesarias, considerando un 50% de la población habitando

CUADRO IV-3

Zona Metropolitana de San Luis Potosí.
Déficit de vivienda por deterioro, 1960-1980.

ANO	TOTAL	EMBARRO (a)	MADERA (b)	TABIQUE O LADRILLO (c)	ADobe (d)	OTRO MATERIAL (e)	% DEL TOTAL DE VIVIENDAS
1960	11150	143	108	5424	5390	85	31.5
1970	16762	90	144	12245	4200	84	35.9
1980	28490	212	164	23351	4575	249	36.8

Fuente: VIII Censo General de Población, CBI, SIC, 1960; IX Censo General de Población, CBI, SIC, 1971; X Censo General de Población y vivienda, INEGI, SEP, 1984.

(a) Cálculo aplicando la estimación del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, según la cual el 100% de las viviendas de embarro demanda nueva construcción.

(b) Con respecto a las viviendas construidas con madera se estima que el 50% deberían edificarse de nuevo.

(c) En el censo de población estos dos conceptos (tabique y ladrillo) aparecen juntos. Sin embargo, el estudio de BANOBRAS establece un 33% y 16% respectivamente de renovación para viviendas construidas con este tipo de materiales, por lo que este número proviene de aplicar dichos porcentajes a cada 50% de la cifra aparecida en el censo.

(d) Se imputó un 26% al total de viviendas construidas con adobe.

(e) Se aplicó un 5% al total de viviendas construidas con otros materiales.

(Cálculos citados en Garza y Schteingart, 1979, op. cit.).

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

viviendas inadecuadas que forman parte del déficit existente; la segunda modalidad considera en un 80% a la población que habita en viviendas inapropiadas (Garza y Schteingart, 1978: 20-21).

En el cuadro IV-4, aparecen ambas estimaciones para el caso que nos ocupa. En él se observa, que si se considera la estimación baja, en el período que va de 1978 a 1988, hubiera sido necesario construir 51,360 viviendas para mantener el déficit constante; considerando la estimación "alta", el número de viviendas requeridas sería de 81,859. Si estas cifras se comparan con el número de viviendas producidas realmente en el mismo período -que fué de 49 455 unidades-, se obtiene un déficit del 3.7% en el primer caso y del 39.5% en el segundo.

Sin embargo, cabe señalar que ambas estimaciones son conservadoras, ya que no incluyen el número de viviendas requeridas para tratar de cubrir el déficit actual acumulado. En consecuencia, dadas las tendencias actuales de mayor atracción de población migrante hacia este centro y de la insuficiente producción de viviendas por parte de los organismos del sector público a nivel local, es posible afirmar que se ha producido una reducción del porcentaje de la población con posibilidades de acceso a una vivienda mínima, particularmente en los grupos mayoritarios de menores ingresos.

CUADRO IV-4

Zona Metropolitana de San Luis Potosí.
Número mínimo de viviendas requeridas para mantener
el déficit constante, 1970-1990.

AÑO	POBLACION TOTAL (1)	VIVIENDAS EST. BAJA	VIVIENDAS EST. ALTA
1970	297012	2079	3326
1971	310457	2173	3476
1972	324510	2271	3633
1973	339200	2374	3798
1974	354555	2481	3969
1975	370605	2594	4150
1976	387382	2711	4338
1977	404913	2834	4535
1978	423248	2962	4740
1979	442407	3096	4957
1980	471047	3245	5076
1981	497597	4031	6420
1982	525847	4259	6783
1983	555593	4500	7167
1984	587023	4754	7572
1985	620230	5027	8000
1986	655315	5309	8453
1987	692396	5609	8931
1988	731553	5925	9437
1989	772936	6260	8075
1990	816661	6614	9532

(1) Población estimada en base a los datos censales de 1970 y 1990.

Cálculos elaborados con base en la fórmula $I = \frac{f_c}{E_f} (Pr + Cr) \times 1000$

Donde: I= Número mínimo de viviendas requeridas.

f_c = Porcentaje de población que ocupa viviendas convencionales.

E_f = Tamaño medio de la familia.

Pr = Tasa de crecimiento de la población (Se consideró de 4.52% anual para el periodo 1970-1990 y de 5.65% para el de 1990-1997).

Cr = Reemplazo anual de viviendas.

En el caso $f_c = 50%$ (estimación baja); $f_c = 60%$ (estimación alta); $E_f = 3$; $Cr = 2.5$.

(Cálculos citados en Garza y Schteingart, 1978, op. cit.).

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

Esta situación tiene graves consecuencias que se expresan de diversas maneras. Por un lado, ha propiciado el surgimiento de nuevos fraccionamientos ilegales e invasiones de tierras en diversas zonas de la periferia urbana -particularmente hacia el norte y sureste de la misma-, en terrenos carentes de los servicios públicos e infraestructura básicos. El bajo nivel de ingresos de los grupos sociales que se asientan en dichas colonias y la creciente pérdida de su poder adquisitivo han dado un gran impulso al sistema de autoconstrucción.

Por otro lado, se traduce en una marcada diferenciación social del espacio, ya que en la medida que los sectores populares se ven imposibilitados para ubicarse en las áreas cercanas a donde habitan los de mejores niveles de ingreso, son segregados hacia zonas perfectamente delimitadas, características por su bajo nivel de condiciones de vida.

2. Estructura urbana y organización social del espacio en la zona metropolitana de San Luis Potosí.

En este apartado analizaremos fundamentalmente la distribución espacial de la población de la ciudad en las diferentes áreas que la conforman, de acuerdo a sus características socioeconómicas y

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO

las condiciones físicas de los lugares de residencia, es decir, grado de accesibilidad, nivel de equipamiento, servicios e infraestructura y algunos aspectos referidos a deterioro ambiental.

Para ello presentaremos una breve reseña de los procesos ecológico-residenciales ocurridos en la ciudad a lo largo de este siglo y que ilustran las transformaciones de su estructura física y los diferentes grados de especialización funcional del espacio que han estado asociados estrechamente con el fenómeno de la diferenciación intraurbana.

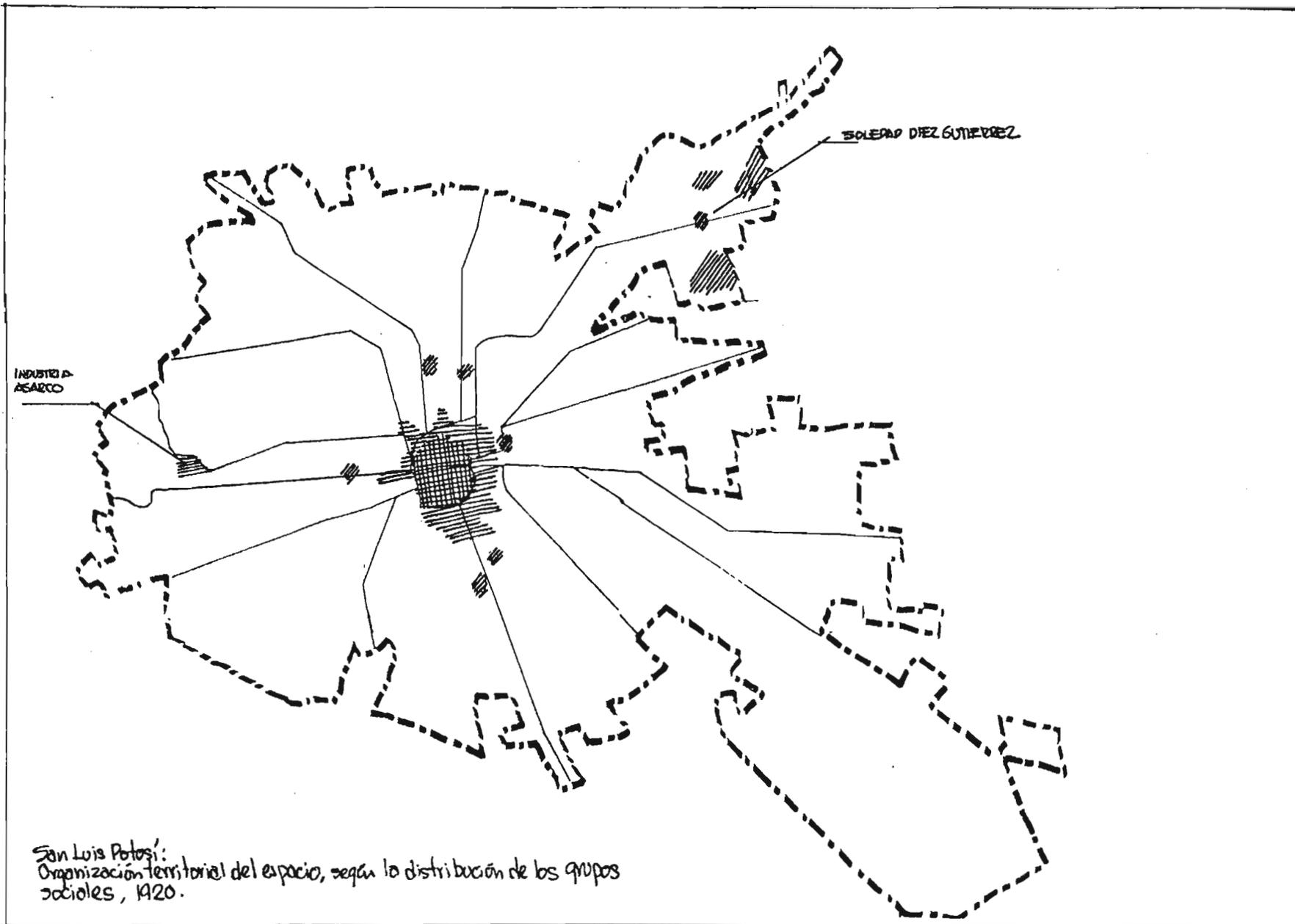
Ya se ha comentado en el capítulo I, que en el período que va desde la fundación de la ciudad hasta los primeros años del siglo XX, la configuración de la ciudad permaneció prácticamente inalterada, siguiendo el esquema marcado por la traza original. En esta primera etapa la expansión de la ciudad se operó sobre el eje norte-sur, sobre las áreas con características físicas y topográficas más favorables para el crecimiento. La localización de las diversas actividades económicas aún no reflejaba una clara diferenciación, en términos de especialización funcional. A pesar de la existencia de calles especializadas de los distintos gremios o corporaciones de oficios -zapateros, tejedores, curtidores- no se apreciaba una separación entre el lugar de residencia y las

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

áreas destinadas a la actividad comercial o artesanal.

A primera vista parecería que las distintas zonas de la ciudad eran muy parecidas entre sí. Por el contrario, al analizar el patrón de asentamiento de los diversos grupos sociales, se observa que éste era claramente jerárquico, discriminatorio y excluyente (véase el mapa IV-1). Al interior del casco antiguo se alojaban las autoridades civiles y eclesiásticas, junto con las familias acaudaladas de terratenientes, comerciantes y mineros, en una zona que podría considerarse como densamente poblada. La mayoría de la población restante se distribuía en los diversos barrios que componían la ciudad, mismos que tenían como epicentro de su actividad sus respectivos templos. También podía apreciarse la ubicación de pequeños núcleos de población campesina de escasos recursos, dispersa a lo largo del anillo que rodeaba el área urbana propiamente dicha.

Al inicio de la década de los treinta comienza a notarse un ligero crecimiento hacia el sur del centro antiguo, así como un desplazamiento casi imperceptible hacia el norte y una incipiente ruta de crecimiento hacia el poniente. Las transformaciones en la estructura socioeconómica de la población ocurridas durante el período postrevolucionario -analizadas en capítulos anteriores-, se reflejaron en la aparición de los primeros procesos ecológicos



SIMBOLOGIA

-  TERRATENIENTES
COMERCIALES
MINEROS
AUTORIDADES
CIVILES Y
ECLESIASTICAS
-  ARTESANOS
Y
OBREROS
-  AGRICULTORES
Y
CRIADORES DE
GANADO MENOR
-  LIMITE DEL
AREA URBANA
ACTUAL

San Luis Potosí:
Organización territorial del espacio, según la distribución de los grupos
sociales, 1920.

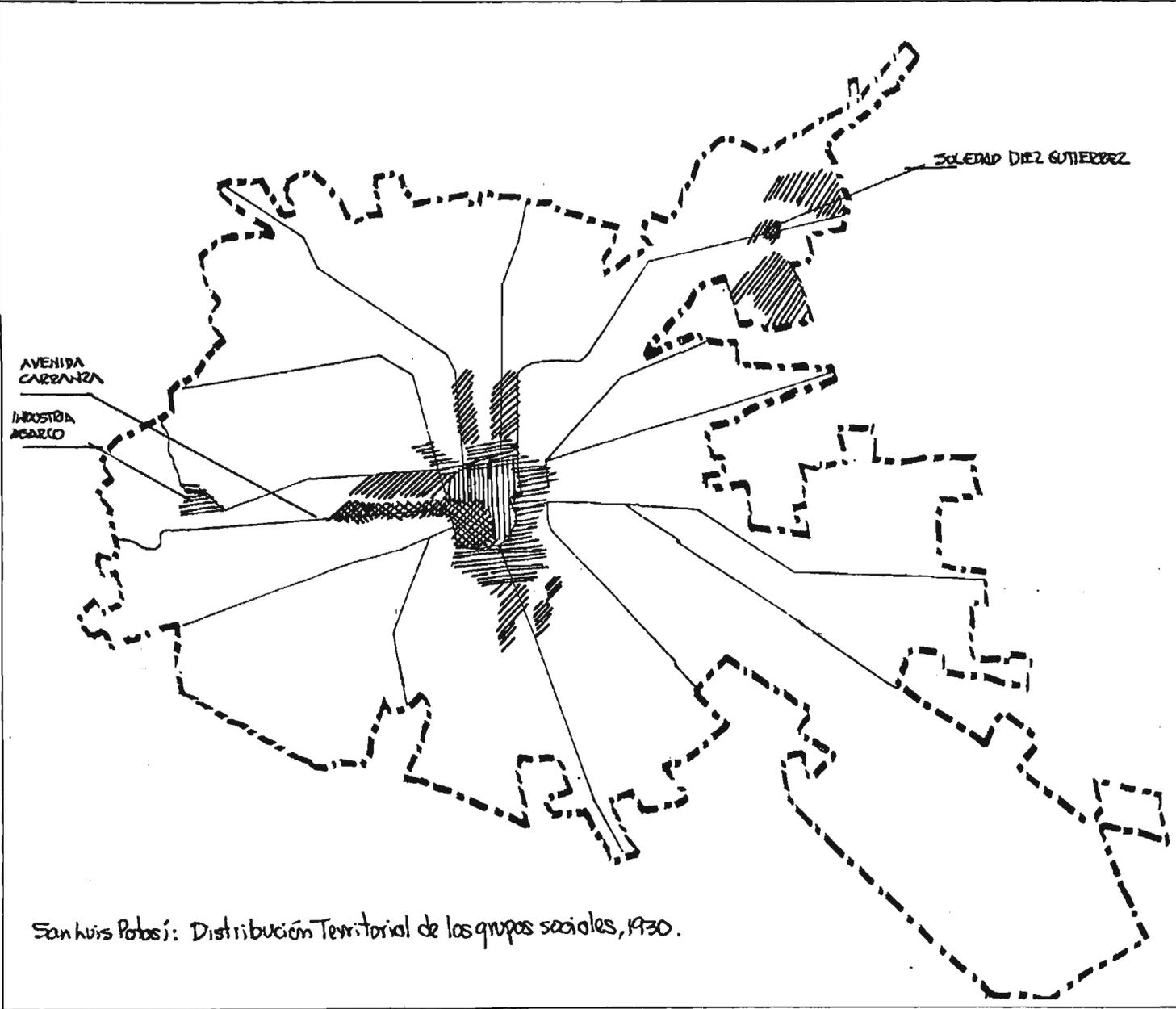
MAPA IV-1

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

residenciales de importancia. La expansión del comercio y la administración pública, comenzó a desplazar a las áreas habitacionales situadas en el casco original de la ciudad. En consecuencia, durante este período se produce un importante movimiento de la población de altos ingresos que residía en esa zona, desde las antiguas viviendas coloniales hacia nuevos núcleos de vivienda construídos rumbo al sector poniente (véase el mapa IV-2).

Por su parte, los grupos crecientes de la clase media comenzaron a ubicarse en un amplio anillo que conformaba el conjunto de barrios tradicionales que rodeaban al centro. Junto a estos barrios, también se encontraba una pequeña franja de vivienda destinada a sectores de bajos recursos, en la que se podía apreciar un número considerable de vecindades. Asimismo, hacia el sur de la ciudad se produjo la construcción de algunas colonias populares, habitadas principalmente por inmigrantes rurales que intentaban incorporarse a las filas del incipiente proletariado urbano. Lo mismo ocurría con algunos nuevos asentamientos rumbo al noroeste del área urbana.

En la década de los cuarenta se acentúa la suburbanización de los sectores noreste, sur y sureste. En este caso, la forma de organización territorial se reflejó en una distribución



San Luis Potosí: Distribución Territorial de los grupos sociales, 1930.



SIMBOLOGIA

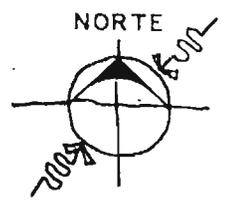
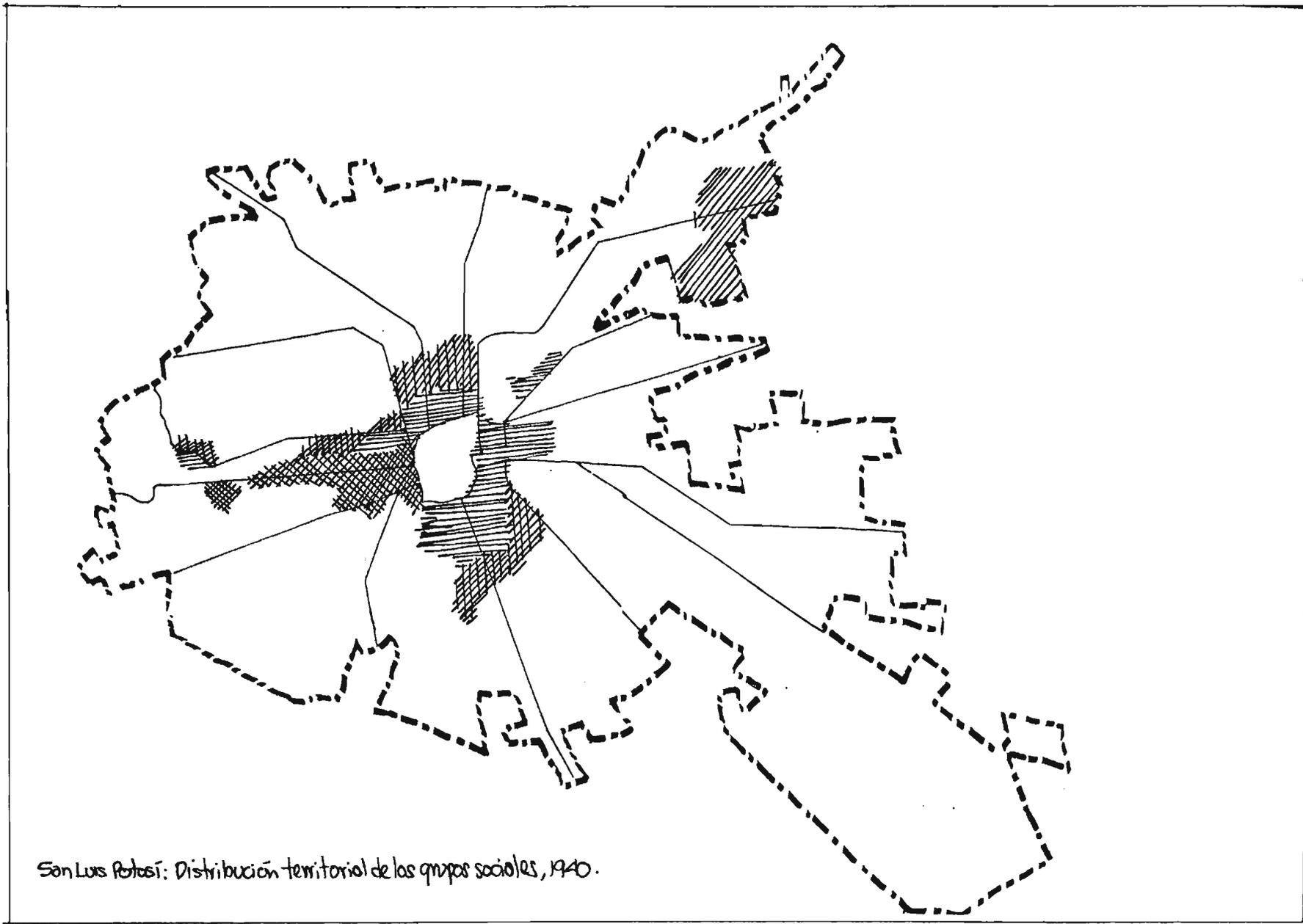
-  POBLACION DE ALTOS INGRESOS
-  POBLACION DE INGRESOS MEDIOS
-  POBLACION DE INGRESOS BAJOS Y MIGRANTES RURALES
-  ACTIVIDAD COMERCIAL Y GOBERNATIVA
-  LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL

MAPA IV-2

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

residencial claramente definida. La ubicación de los sectores de altos ingresos se produce en la dirección poniente y alrededor del centro. La avenida Carranza que constituía la ruta que conectaba el centro de la ciudad con el sector poniente, se convierte en el eje del sector "elegante" de la ciudad y a lo largo de éste se crean nuevas colonias, construídas para la clase alta y en menor medida para las nuevas clases medias altas (véase el mapa IV-3). Los estratos medios, variados y claramente predominantes, se distribuían en gran parte de la mancha urbana, acercándose en función de sus posibilidades económicas a alguno de los tipos de localización indicados para los grupos de altos o bajos ingresos. Por su parte, los estratos de escasos recursos se localizaban predominantemente hacia el sur y en menor medida en la zona norte.

Durante la década de los cincuenta el patrón de ocupación territorial se ve fuertemente impactado por el impulso al sistema de fraccionamiento, cuya forma de apropiación del espacio se tradujo en un crecimiento tentacular de la mancha urbana. La consolidación de las zonas poniente, norte y sur y la formación de pequeños subcentros a su interior, acompañaron dicho proceso. El tipo de fraccionamientos y colonias desarrollados en cada una de esas zonas muestra una clara diferenciación de la población a que eran destinados: al norte, para clases media y media-bajas; al sur, para los grupos de menores recursos; al oriente, población



SIMBOLOGIA

-  POBLACION DE ALTOS INGRESOS
-  POBLACION DE INGRESOS MEDIOS
-  POBLACION URBANA DE INGRESOS BAJOS
-  POBLACION RURAL
-  ACTIVIDADES COLABORALES Y SUBSISTENCIA VIVILES
-  LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL

MAPA IV-3

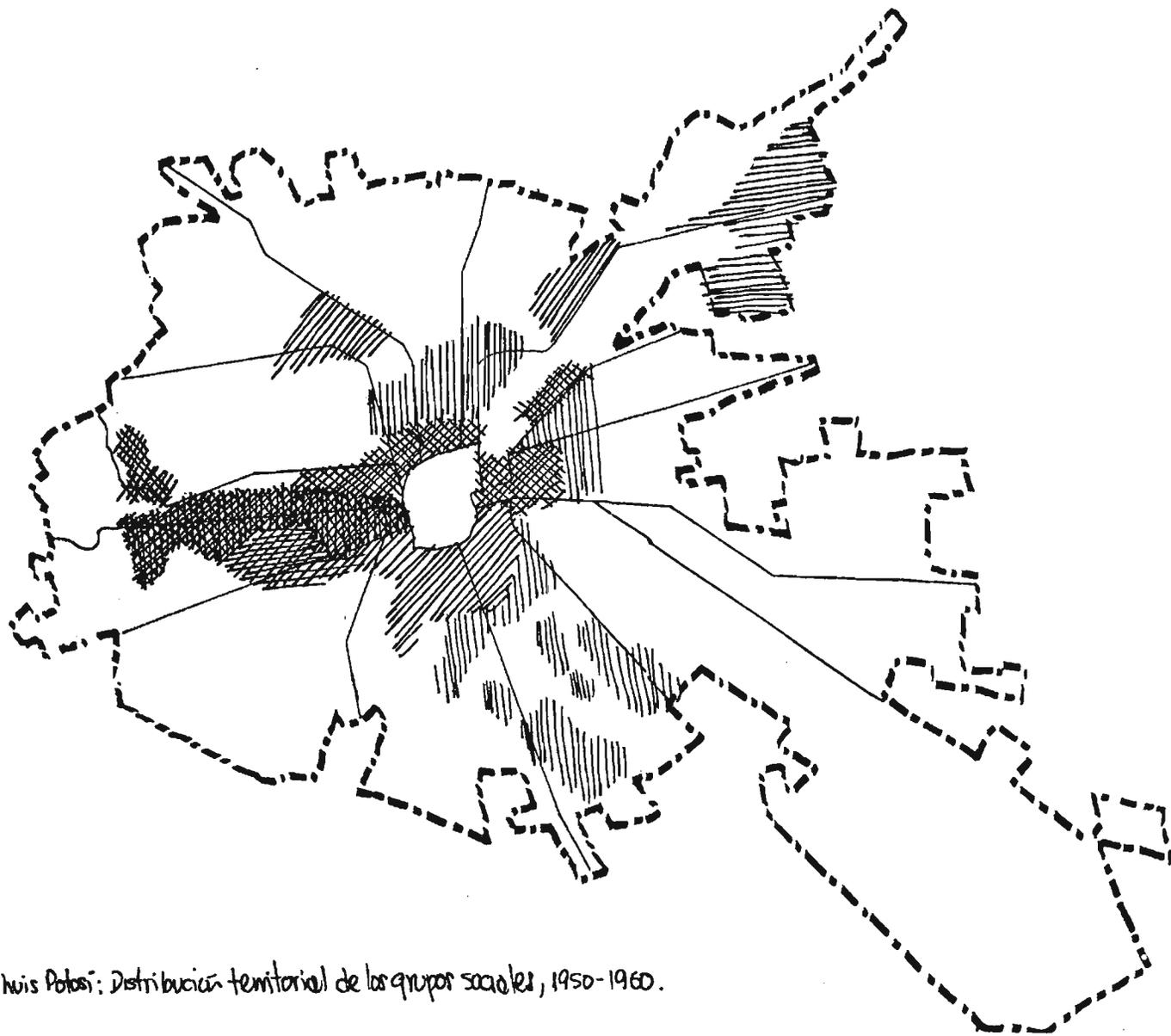
San Luis Potosí: Distribución territorial de los grupos sociales, 1940.

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

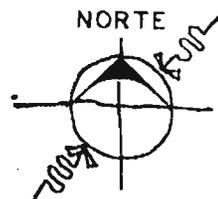
trabajadora ocupada principalmente en la industria y al poniente, para clases alta y media-alta (véase el mapa IV-4).

A partir de la década de los sesenta y en mayor medida durante las dos décadas posteriores, se desarrolla ampliamente un patrón de distribución residencial en el que la diferenciación social del espacio se hace evidente, fenómeno asociado a una mayor especulación con el suelo urbano, que se convierte en elemento fundamental para la acumulación y valorización de capitales en el sector inmobiliario y en el de la construcción, cuya consolidación se inicia en este período.

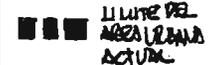
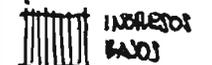
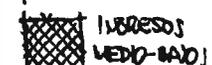
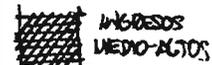
Aunado a este proceso se presenta un acelerado desarrollo de las áreas periféricas al centro urbano original (véase el mapa IV-5). Es en ellas en donde tuvo lugar la mayor parte del crecimiento urbano. Tanto para asentamientos habitacionales destinados a sectores medios y altos como el relativo a los grupos de bajos ingresos. Se produce entonces la ocupación de áreas urbanas por viviendas periféricas autoconstruidas, en lotes generalmente retirados de las áreas de desarrollo y que se caracterizaban por la desorganización en su traza, un gran déficit de servicios y equipamiento urbano, así como una deficiente accesibilidad.



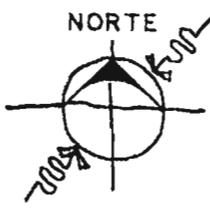
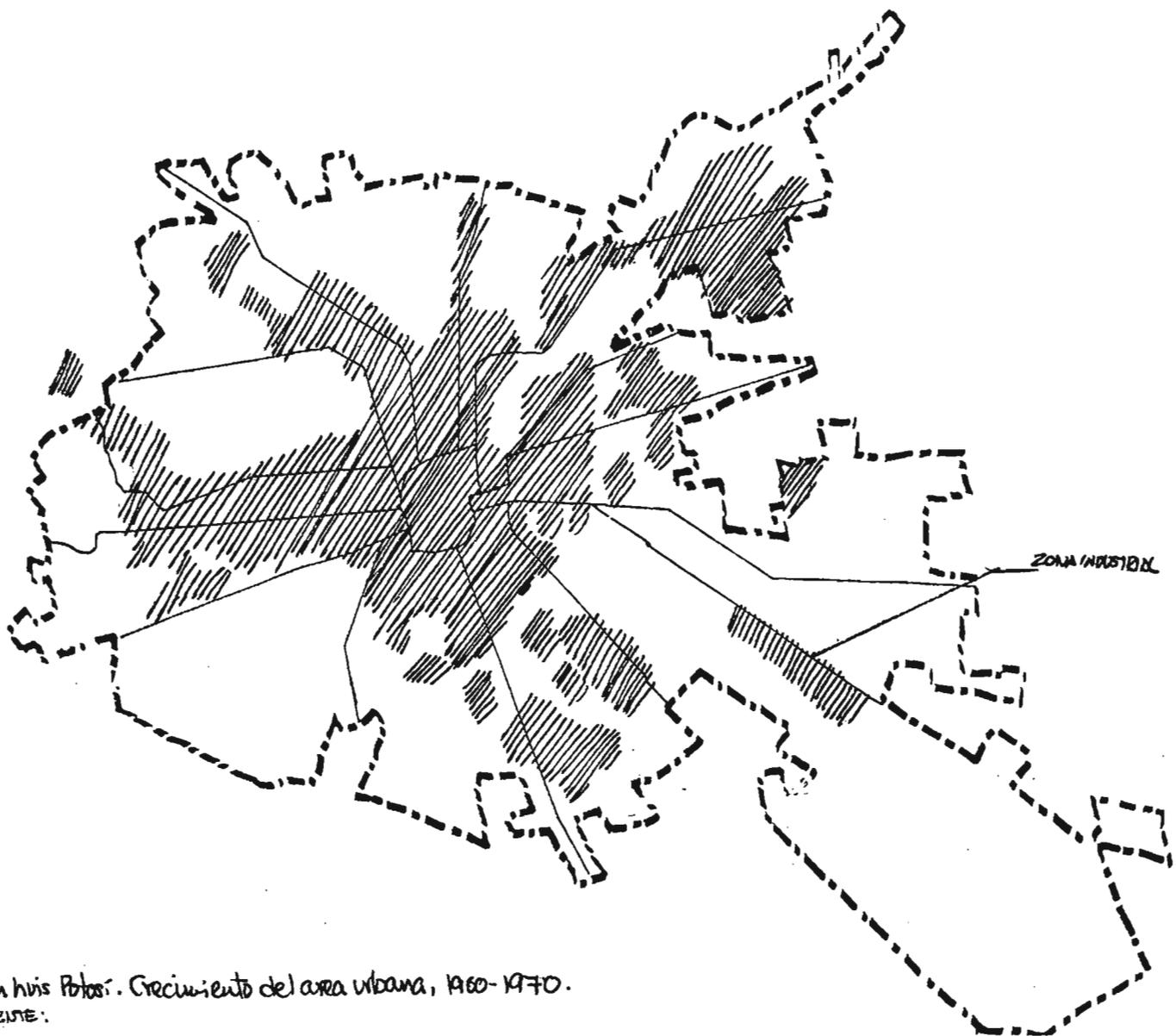
San Luis Potosí: Distribución territorial de los grupos sociales, 1950-1960.



SIMBOLOGIA



MAPA IV-4



SIMBOLOGIA

-  AREA URBANA (1970)
-  LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL

MAPA IV-5

San Luis Potosí. Crecimiento del area urbana, 1960-1970.
FUENTE:

IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

2.1. La diferenciación socioespacial.

La expansión de la ciudad de San Luis Potosí en las últimas décadas, revela la ausencia de homogeneidad socioeconómica y cultural entre los diversos sectores que la componen, así como una clara polarización en la distribución de la riqueza social. La segregación social urbana, vinculada con la apropiación del espacio por diferentes estratos sociales, se ha ido configurando en base a las diferencias en las condiciones físico-ambientales de distintas áreas de la ciudad.

La división social del espacio que se presenta en la actualidad expresa la existencia de graves y crecientes disparidades socioeconómicas -particularmente en cuanto a las condiciones de vida- favorables a los residentes de pocas áreas, privilegiadas a costa de la periferia urbana. Esto se encuentra asociado con el fenómeno de la "consolidación urbana" como un rasgo esencial de la diferenciación intraurbana. Este fenómeno "...implica un mejoramiento en las condiciones socioespaciales de la ciudad a medida que avanza la urbanización en la periferia y permanecen o evolucionan las características urbanas en áreas más antiguas y centrales..." (Schteingart, 1986).

De esta forma, los sectores que comenzaron a urbanizarse durante

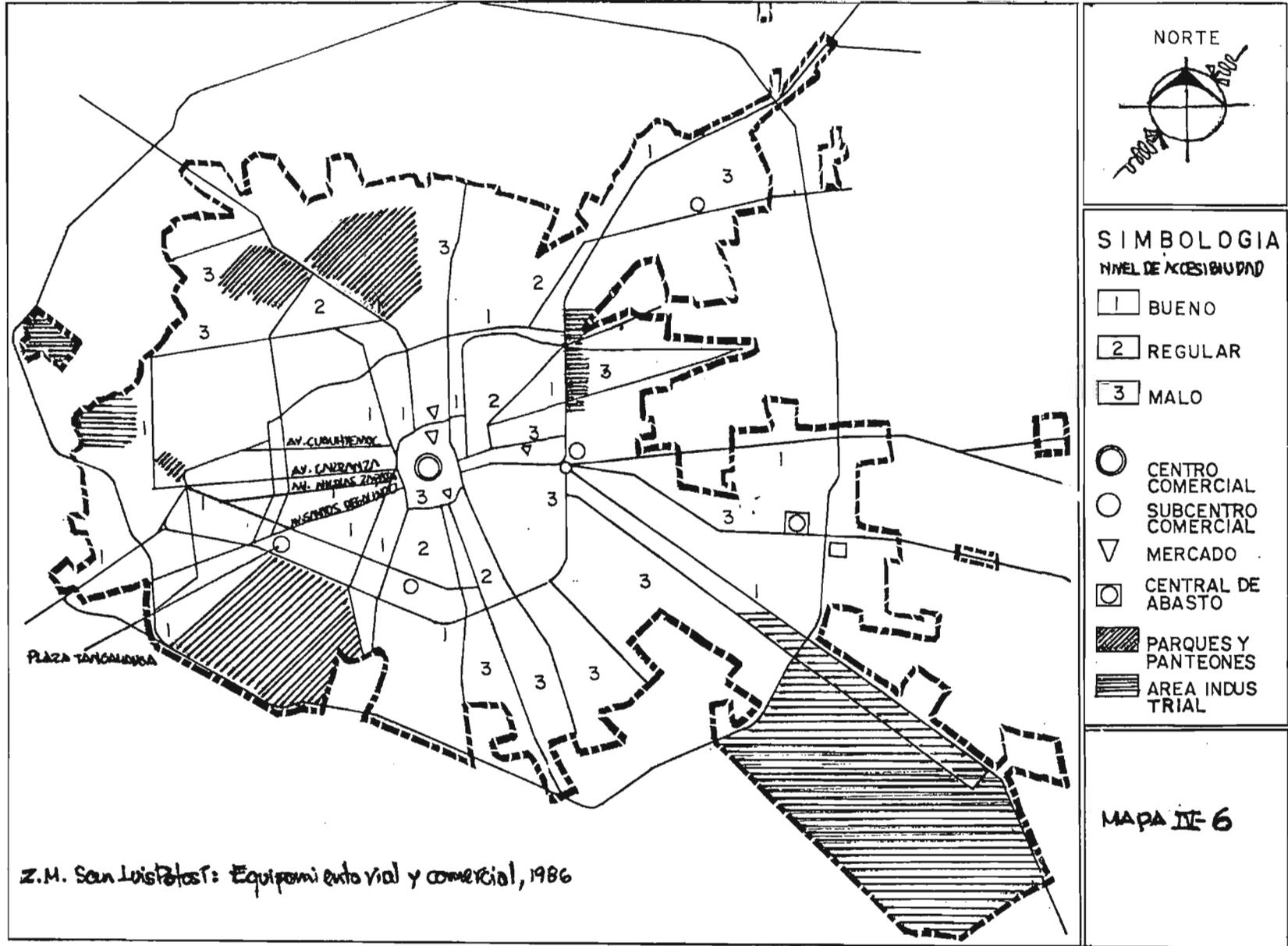
IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

la década de los treinta -eje centro-poniente- son los que han alcanzado mejores niveles de servicios y equipamiento, sobre todo en lo referente a nivel de accesibilidad, provisión de agua y drenaje, equipamiento y también menores índices de hacinamiento y deterioro de la vivienda.

En el mapa IV-6 puede observarse que el sector con mejor nivel de accesibilidad es el surponiente. En él predominan las principales rutas viales, destinadas a la circulación de vehículos particulares. Esto contrasta con el escaso y deficiente desarrollo de vialidades hacia otros sectores de la mancha urbana, particularmente hacia el sector nororiente, cuyo nivel de accesibilidad es sumamente deficiente, situación agravada por el hecho de que las pocas vialidades adecuadas coinciden con las principales rutas del autotransporte público, lo que genera fuertes problemas de congestionamiento vial.

No obstante, la zona central se presenta como una de las que poseen mayores problemas viales. En ella se mezcla en forma desordenada el transporte público con el privado, se producen los mayores niveles de congestionamiento y los más altos índices de contaminación atmosférica por emisiones de fuentes móviles (2).

En cuanto al equipamiento comercial, puede observarse una clara



IV. PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

distribución de las principales rutas comerciales -avenidas Carranza, Cuauhtémoc, Nicolás Zapata y Santos Degollado- sobre ejes que parten del centro hacia la dirección poniente. Asimismo, la construcción del más importante centro comercial de la región en ese sector -Plaza Tangamanga-, ha provocado importantes transformaciones en la distribución de la demanda comercial por niveles de ingreso. La concentración de establecimientos comerciales de lujo y servicios especializados en ese núcleo, destinados a sectores de altos ingresos, contrasta con el tipo de comercio ubicado en otras zonas de la ciudad. En los sectores norte y suroriente predomina el pequeño comercio al detalle, orientado principalmente a las demandas básicas de la población de ingresos medios y bajos.

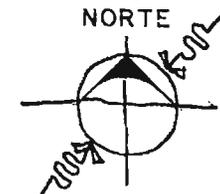
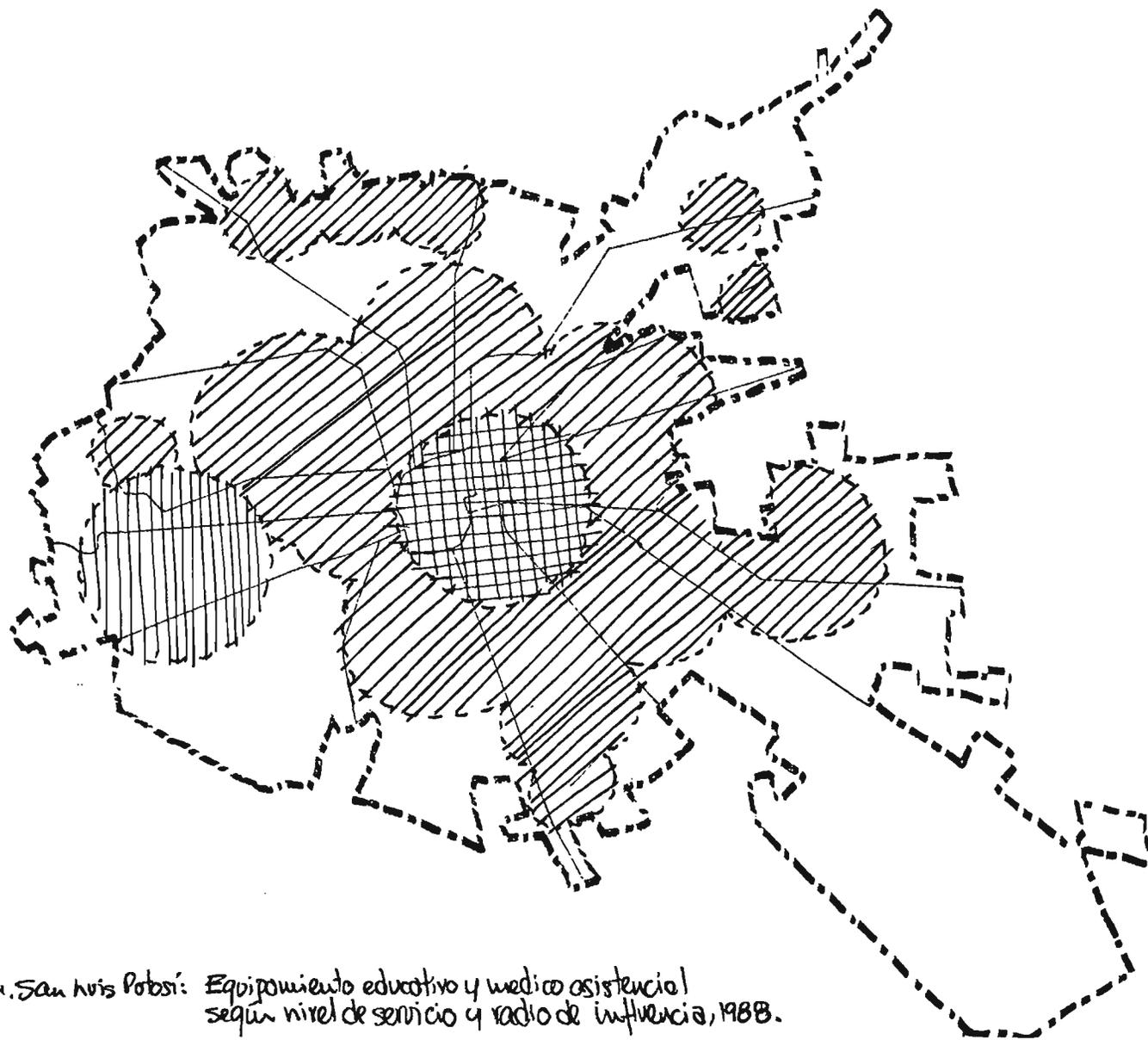
Por su parte, el centro antiguo ha visto decaer notablemente su actividad comercial, de tal manera, que la mayoría de los comercios ubicados en esa área presenta una retracción en sus ventas, debido entre otros factores, a que su clientela de elevados recursos prefiere hacer sus compras en los establecimientos ubicados en el sector poniente. En consecuencia, las actividades comerciales que se dan en el centro tradicional, lo identifican como el lugar de intercambio de los estratos populares. La imagen que ofrece en la actualidad este centro es la de un paisaje urbano desarticulado, en el que se conjugan la

IV. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

obsolescencia de ciertas zonas, los focos de influencia de las actividades administrativas y financieras, junto a los restos históricos del antiguo esplendor colonial y a las "aportaciones" de la arquitectura moderna. Un fenómeno similar ha ocurrido en las direcciones noreste y oriente, aunque en estos casos, los nuevos centros comerciales se orientan principalmente a satisfacer las demandas de sectores de ingresos medios y medios bajos.

En relación al equipamiento educativo, en el mapa IV-7, puede apreciarse la concentración de privilegiados núcleos de este tipo sobre el sector surponiente. A pesar de que en la mayor parte de la mancha urbana se distribuye un gran número de escuelas -primarias y secundarias principalmente-, es en dicho sector donde se ubican los mejores planteles educativos -destinados a los grupos de altos ingresos- y la principal zona universitaria. Situación similar se observa en el equipamiento médico-asistencial, que se encuentra claramente distribuido sobre el eje centro-poniente, aunque es en esta última dirección donde se ubican los complejos más importantes -el Centro Médico del Potosí y el Hospital Central-.

A su vez, la distribución del equipamiento deportivo-recreativo, refleja una marcada diferenciación en el tipo y nivel de servicio. Los parques más importantes y los clubes deportivos con mejores



SIMBOLOGIA

-  PRIMER NIVEL
-  SEGUNDO NIVEL
-  TERCER NIVEL
-  SIN SERVIDO

MAPA IV-7

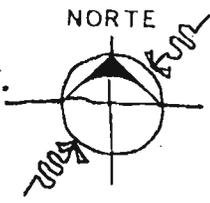
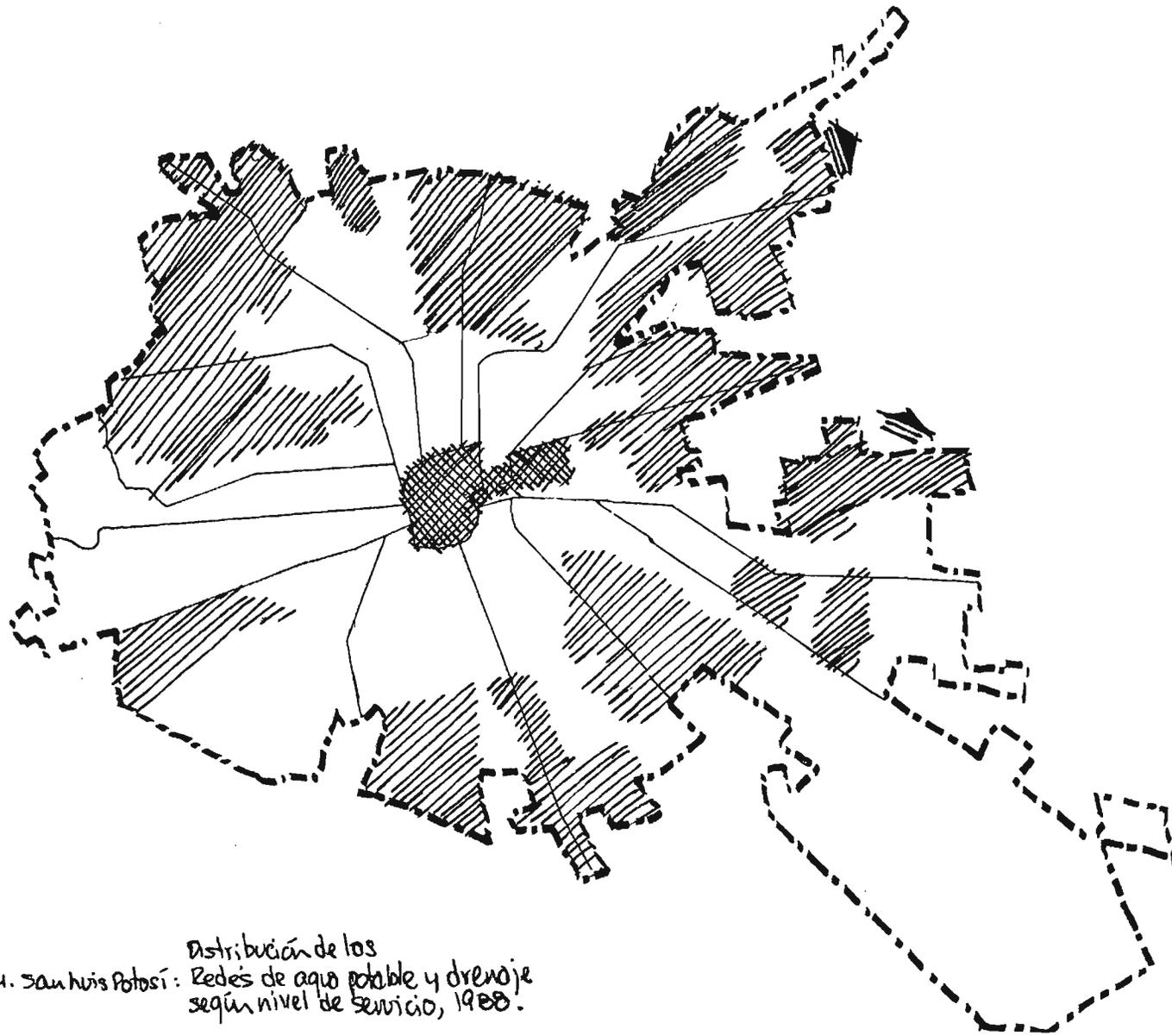
ZM. San Luis Potosí: Equipamiento educativo y medico asistencial según nivel de servicio y radio de influencia, 1988.

IV. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

instalaciones se localizan preferentemente hacia el sector surponiente y los servicios que ofrecen se orientan principalmente a satisfacer las demandas de los grupos sociales de mayores ingresos.

Respecto a la infraestructura de agua potable y drenaje, en el mapa IV-8, puede observarse cómo la mayor cobertura aparece en el sector surponiente, siendo el norte de la ciudad el peor dotado en este aspecto. Sin embargo, a nivel general, la dotación de estos servicios es deficiente. El sistema local de agua potable presenta serias deficiencias en su funcionamiento, tanto de tipo cuantitativo como cualitativo. La capacidad de los mantos acuíferos de la localidad es insuficiente para dar servicio a la creciente población, por lo que ha sido necesario traer el líquido de la región de Villa de Reyes, ubicada 90 kilómetros al norte de San Luis Potosí. Por otra parte, las redes actuales se encuentran contaminadas, debido entre otros factores a contaminación por desechos industriales de los mantos freáticos.

Existe también una creciente deficiencia en la capacidad y cobertura de la red de drenaje. El sistema es obsoleto y su modernización ha sido pospuesta indefinidamente por las dependencias públicas encargadas de su control. Además, la inadecuada planeación de este sistema origina un acelerado proceso



SIMBOLOGIA

-  BUENO O REGULAR
-  DEFICIENTE O NULO
-  ZONA ACTUALMENTE SOBRESATURADA
-  DESCARGA SANITARIA
-  LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL

24. San Luis Potosí: Distribución de los
Redes de agua potable y drenaje
según nivel de servicio, 1988.

MAPA IV-8

IV. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

de contaminación por descargas domiciliarias y desechos industriales que afectan a la población local, y principalmente a la que habita en el sector nororiental. En él se ubican importantes áreas de cultivo de hortalizas sobre las cuales son vertidas las aguas negras del colector general, lo que ha traído importantes daños a la salud de la población que habita en esa zona y daños ecológicos irreparables.

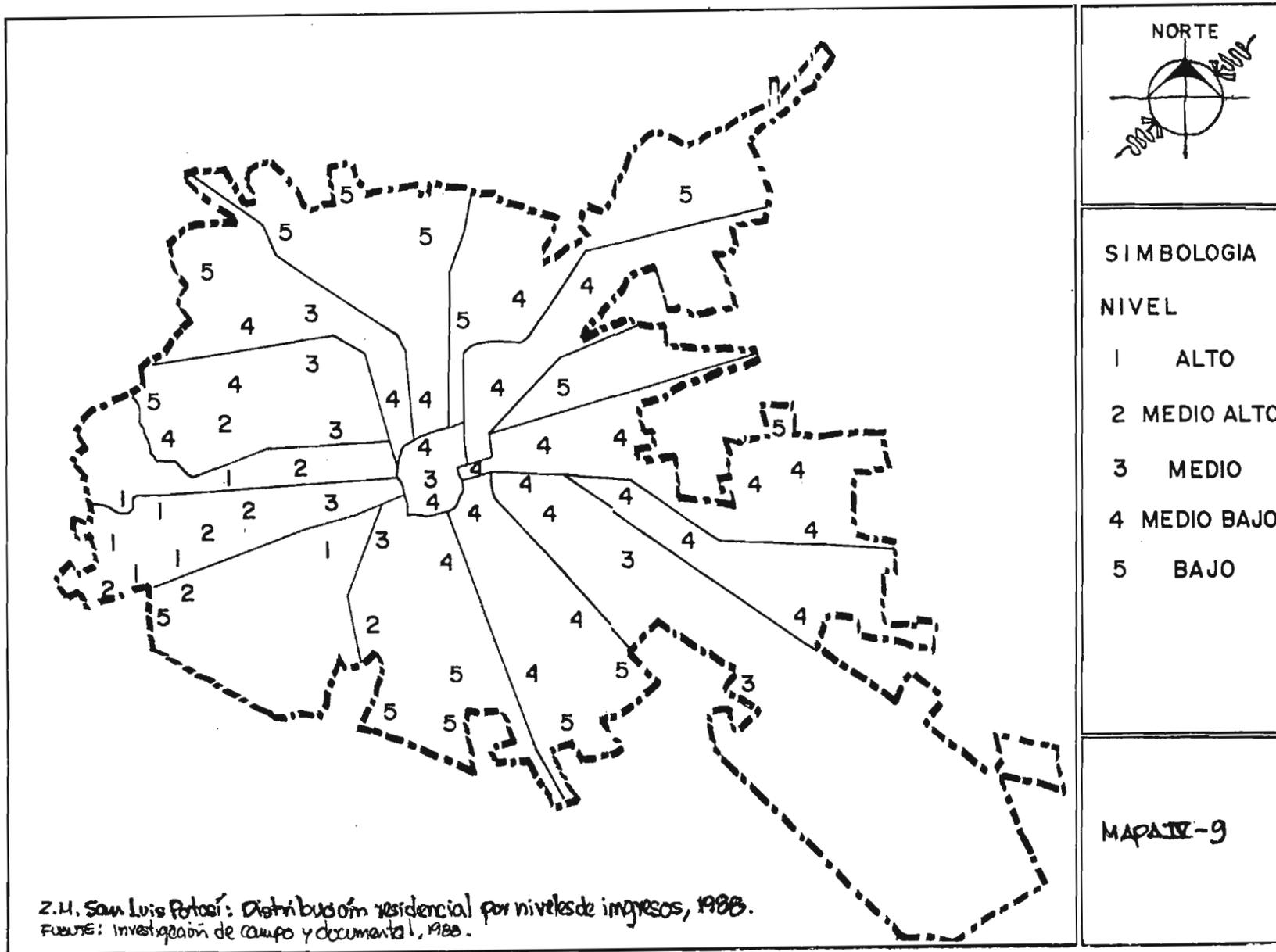
Un último aspecto que se observa en la diferenciación intraurbana es la del servicio de recolección de basura. A pesar de que su cobertura es deficiente a nivel general, el servicio se presta en forma más regular en las zonas aledañas al centro antiguo y en las ubicadas en la dirección surponiente. El resto de los sectores padece un nivel mínimo de servicio, por lo que abundan los tiraderos de basura a cielo abierto, lo que determina una serie de efectos nocivos en la salud de los habitantes de esas zonas. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología ha intentado dar una solución parcial a esta situación a través de la implementación de rellenos sanitarios. Este sistema no ha resuelto el problema, por el contrario, ha contribuido a incrementar la contaminación por degradación de las capas superficiales del suelo.

2.1. La diferenciación residencial por niveles de ingresos.

IV. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

Otro fenómeno asociado a la expansión de la ciudad se refleja en la distribución residencial de los grupos sociales que habitan en ella. Las diferencias en la posibilidad de acceder a los mercados del suelo y la vivienda, determinadas por el nivel de ingresos de los diversos estratos de la población, configuran un mosaico de espacios urbanos perfectamente delimitados. En consecuencia, la vivienda se convierte en símbolo de una clara estratificación social. Los fraccionamientos y colonias ubicados hacia el sector surponiente en su mayoría son habitados por población con ingresos altos, superiores a seis salarios mínimos, situación que se refleja en el predominio de viviendas de lujo (véase el mapa IV-9). En contraste, los sectores sur y norte -y en menor medida el oriente-, se caracterizan por la ubicación de población de escasos recursos, con ingresos menores a un salario mínimo. Esto se expresa en el predominio de viviendas de baja calidad, precaria, hacinada y sin servicios y con una imagen urbana sumamente deteriorada.

Sin embargo, el fenómeno más relevante es el de la "mesocratización en la distribución residencial de la población (Schteingart, 1986). Durante la década de los ochenta se ha incrementado notablemente la proporción de sectores habitados por grupos sociales de ingresos medios -entre uno y seis salarios



Z.U. San Luis Potosí: Distribución residencial por niveles de ingresos, 1988.
 Fuente: Investigación de campo y documental, 1988.

IV. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

mínimos-. Tal situación ha traído consigo el desplazamiento de otros grupos sociales -principalmente los de menores ingresos-, hacia la periferia de la mancha urbana. La expresión de las zonas habitacionales para las clases medias es la de la vivienda "de interés social", mezclada con áreas habitacionales populares, con las destinadas a la industria y en menor medida -pero en forma creciente- con las zonas tradicionalmente consideradas para las clases acomodadas.

3. Conclusiones.

En síntesis, este breve análisis ha mostrado que el avance de la dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbanos, determina una serie de zonas distribuidas bajo un patrón de distribución concéntrico-radial, cuyo núcleo es en una primera etapa el centro antiguo. Sin embargo, este patrón tiende a distorsionarse con el tiempo; en la medida que aparecen nuevos subcentros urbanos que compiten con el centro principal en la dotación de tales servicios, se impulsan nuevas pautas de diferenciación socioeconómica.

La descripción de este complejo fenómeno, indica una agudización de las diferencias espaciales y sociales, a pesar de los efectos

IV. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

de las políticas del Estado, particularmente las referentes a la dotación de servicios e infraestructura a zonas habitacionales que antes no contaban con ellos. Por el contrario, la propia dotación de estos servicios ha respondido más bien a un proceso de legitimación del aparato gubernamental a partir de las demandas de los sectores que representan las mayores presiones políticas y que, paradójicamente, en un gran número de casos han sido los grupos de estratos sociales más solventes.

En consecuencia, la relación entre los organismos públicos dedicados a la producción habitacional y aquellos que se encargan de la planificación y legislación urbana, parece plagada de contradicciones. Muchas de las unidades habitacionales promovidas por organismos públicos han sido construídas sin tomar en cuenta las reglamentaciones locales, existiendo serias deficiencias en la dotación de equipamiento, infraestructura o servicios y graves problemas que afectan a los habitantes de esas zonas. Situación más grave presentan los fraccionamientos privados, fuente inagotable de problemas urbanos: por lo general, un gran número de fraccionamientos carece del equipamiento e infraestructura indispensable, cuya dotación -en teoría- es responsabilidad del fraccionador. En la práctica, la mayoría de los fraccionamientos de este tipo se venden antes de la conclusión de los trabajos de urbanización.

IV. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

La capacidad de las instancias gubernamentales locales encargadas de controlar este tipo de situaciones ha sido hasta ahora prácticamente nula. La planeación de la ciudad de San Luis Potosí, queda así a nivel de planes o decretos inoperantes más que como documentos que coordinen en forma efectiva las relaciones sociales -y de poder- que se presentan en la lógica de producción del espacio (3).

En relación a este último aspecto, se considera que la división social del espacio en esta ciudad se presenta como un efecto de diversos factores. Entre estos se encuentran las diferencias en los niveles de ingresos de los distintos grupos sociales, que a su vez determinan una distribución diferencial del producto vivienda en el espacio. Por otra parte, la desigual distribución del espacio, ha sido resultado de los requerimientos específicos de localización de cada una de las actividades urbanas a lo largo del tiempo. Un último factor lo constituyen la lógica de producción del marco construido urbano -objetos inmobiliarios- y la estructura general de usos del suelo en la ciudad, determinada en gran medida por la renta del suelo.

El impacto de la actividad del sector inmobiliario local, ha sido determinante en estos procesos. La expansión de los asentamientos

IV. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

habitacionales hacia la periferia de la ciudad, que se presagta a partir de la década de los cincuenta, se ha producido principalmente sobre las reservas territoriales definidas por este sector. En consecuencia, su actividad ha constituido un componente fundamental de la producción del espacio en San Luis Potosí, influyendo en las tendencias de crecimiento de la mancha urbana por más de cuatro décadas, y necesariamente, en la determinación de la división funcional y social del espacio y en la configuración desigual del mismo.

Notas capítulo IV.

(1) Más del 27% de la población actual del área metropolitana de San Luis Potosí, está conformada por migrantes. Del total de estos un 55% pertenecen al sexo femenino y la gran mayoría fluctúa en edades productivas entre 15 y 65 años, lo que pone de relieve el objetivo económico de la migración. A su vez, el 39.5% de estos flujos migratorios ha provenido del Distrito Federal, el 12% del estado de Guanajuato, el 5.6% de Zacatecas y el 5.3% de municipios del interior del estado. Esto refleja la fuerza de atracción de esta área urbana, que en los últimos diez años se ha incrementado, ya que más del 50% de esta población migrante ha arribado en este período (Encuesta sobre población migrante en el área metropolitana de San Luis Potosí, INEGI, 1988).

(2) Según resultados de un estudio elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en 1980 existían en la zona metropolitana de San Luis Potosí cerca de 50,000 vehículos automotores, que durante ese año expidieron más de 90,000 toneladas de gases contaminantes. En 1987, el número de vehículos se incrementó a 163,467 unidades y la cantidad de gases contaminantes emitidos por fuentes móviles superó las 296,000 toneladas, lo que representó un incremento superior al 80% en sólo siete años. En el mismo estudio se afirma que el sector más

IV. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACION DEL ESPACIO

contaminado por este tipo de emisiones es el centro de la ciudad (Análisis de Emisiones Contaminantes en la Zona Metropolitana de San Luis Potosí, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Federal, 1987).

(3) Hasta 1988, la zona metropolitana de San Luis Potosí era la única área urbana del país que no contaba con un plan de desarrollo urbano. Fuertes presiones del sector inmobiliario privado local, han detenido la implementación del Plan Ordenador de la Zona Conurbada San Luis Potosí-Soledad Diez Gutiérrez, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Federal desde el año de 1986.

V. CONCLUSIONES GENERALES.

Como resultado del análisis efectuado en cada uno de los capítulos del trabajo, hemos podido extraer las siguientes conclusiones:

1. Del estudio de las diferentes etapas en que se divide la evolución de la ciudad, se han podido delinear los principales factores que han intervenido en su desarrollo. En una primera etapa, que va desde su fundación hasta principios del siglo XIX, la tendencia del crecimiento de la ciudad fué determinada principalmente por las limitantes físico-geográficas que planteaba el medio natural que la circundaba y en menor medida por la mezcla de actividades económicas. Más adelante, el factor económico se constituiría como el principal determinante de la expansión de la ciudad. Fue así como a principios de este siglo se sentaron las bases de importantes transformaciones socioeconómicas -entre las que destaca la transmutación del modo de producción-, que impulsaron una constante y creciente concentración de población y actividades económicas, la cual fué reforzada a partir de la segunda mitad del siglo XX, a través del impulso a las actividades industriales.

2. No obstante, además del modo de integración económica, la forma de organización social se presenta también como un factor importante que ha afectado el curso del crecimiento de esta

ciudad. De esta forma, la ciudad de San Luis Potosí constituye la expresión concreta del desarrollo de diversas actividades -primero la minería, luego el comercio y por último la industria- a lo largo de un proceso en el que cada una de sus etapas se ha caracterizado por una forma específica de reproducción de la vida material de sus habitantes y de las relaciones entre éstos. Tales relaciones han requerido a su vez, de soportes materiales organizados de acuerdo a las necesidades particulares de localización de las actividades de producción, intercambio y consumo, mediadas por la lógica de producción del marco construido urbano.

3. Dentro de esta lógica de producción destaca el problema de la vivienda, pues el uso del suelo habitacional es el que ocupa una mayor proporción del espacio en esta ciudad y constituye el principal elemento de la expansión de la misma, particularmente durante las últimas cuatro décadas. En consecuencia, en cada una de las etapas de la evolución de la ciudad a lo largo de este siglo, se presenta una combinación particular de formas de producción-circulación de los objetos inmobiliarios y en especial de la vivienda. Así, en una primera etapa se observa el predominio de formas no mercantiles como la producción por encargo, que tuvo un papel preponderante en un período que abarca de 1930 a 1960, que luego fué ocupado por la producción de vivienda para arriendo.

A partir de la década de los cincuenta, la participación de la

producción para arriendo tiende a disminuir, dando paso al desarrollo del sistema de promoción inmobiliaria, que a comienzos de la década de los sesenta y especialmente en las dos décadas posteriores, se convirtió en la forma de producción de vivienda dominante, coexistiendo con otras formas de producción: la propia producción por encargo; la producción de vivienda por autoconstrucción -cuyo desarrollo ha coincidido con los períodos en que se incrementan los flujos migratorios hacia este centro-; y la producción promocional pública -con la que ha estado estrechamente vinculada- que se hace necesaria para impulsar la difusión del acceso a la propiedad privada de vivienda, a través de programas de financiamiento que comienzan a operar a mediados de la década de los sesenta.

4. En relación a las formas de producción de vivienda que se han sucedido durante el presente siglo, conviene subrayar la importancia del sistema de fraccionamiento como la forma dominante de adquisición del suelo en San Luis Potosí, en un período que abarca más de tres décadas y que inicia en los años cincuenta, imponiendo una pauta de crecimiento horizontal que hizo crecer la mancha urbana en forma sin precedentes, a partir de la incorporación de grandes extensiones de tierra agrícola al uso habitacional.

5. En cada una de las formas de producción y circulación de la vivienda analizadas, se observa la participación de diversos

agentes inmobiliarios que han funcionado como soportes de las relaciones características de dichas formas de producción: en una primera etapa fué el rentista inmobiliario, el que financió en mayor medida la producción de vivienda por cerca de tres décadas, constituyéndose junto con el fraccionador, en el antecesor del promotor inmobiliario privado, agente que domina la producción habitacional a partir de la década de los setenta.

6. Como resultado de la encuesta aplicada al sector promocional privado, fué posible definir las principales características de los promotores inmobiliarios localizados en esta ciudad, algunas de las cuales coinciden con las encontradas en otras ciudades del país. Sin embargo, también se encontraron ciertas características particulares de las empresas locales.

6.1. De esta forma, se comprobó la participación creciente de empresas promotoras privadas en la producción habitacional local, durante los últimos veinte años. Este avance se ha producido en gran medida gracias al apoyo del Estado a este sector, a través de los programas de financiamiento a la producción de vivienda y de la provisión de los servicios e infraestructura necesarios para la urbanización de los terrenos indispensables para sus operaciones.

6.2. En cuanto a la articulación de las prácticas privadas con las políticas de vivienda de los organismos del Estado, conviene señalar las fuertes conexiones que se dan entre el sector público

y privado promocional, situación que le permite a este último, la adquisición de grandes extensiones de tierra a precios muy bajos, y cierta facilidad en el acceso a los sistemas de crédito ofrecidos tanto por los organismos financieros del Estado como por las instituciones bancarias, aunque esto último se ha visto limitado durante los últimos años. A su vez, ha propiciado una gran concentración en este sector de las ganancias generadas por la renta del suelo, que se refleja en su interés por monopolizar el mercado de la tierra urbana.

6.3. Un rasgo peculiar del funcionamiento del sector inmobiliario local, que no se encuentra -por lo menos en forma tan marcada- en otras ciudades del país, es la existencia de un buen número de empresas promotoras de vivienda con una gran influencia a nivel político, confirmándose la participación directa de algunos miembros de estas empresas en organismos del Estado vinculados a la producción habitacional, cuya intervención ha sido fundamental en la determinación de las tendencias de crecimiento de la mancha urbana y de la infraestructura que ésta requiere. Esta situación ha permitido, a su vez, que ciertas empresas promotoras de vivienda, acaparen la promoción habitacional financiada con recursos públicos.

6.4. Este estudio permitió también observar que una característica general de las empresas promotoras de vivienda en San Luis Potosí, es la conformación de grupos o conjuntos de empresas cuyos socios

son un reducido número de personas o una misma familia, que posee la mayoría de las acciones y que ocupan los principales cargos directivos. Esto se traduce en un claro proceso de concentración y centralización del control -económico y político- del sector inmobiliario privado en un pequeño número de empresas, que en la mayoría de los casos guardan vínculos muy estrechos desde épocas anteriores. Al respecto, se observa también la participación creciente de capitales derivados de otras actividades económicas como el comercio y la industria, en la promoción privada de vivienda.

6.5. Otro aspecto importante derivado del análisis del funcionamiento de este sector, se relaciona con los efectos de la crisis económica por la que atraviesa nuestro país. Durante el período de crisis e inflación que se inicia a principios de los ochenta, se ha producido un fuerte encarecimiento de los elementos componentes de las viviendas, que se refleja en el incremento de los costos de producción de las mismas, aún de las promovidas por organismos públicos. Esto ha propiciado que las empresas promotoras de vivienda, que se caracterizaban por una producción relativamente importante de vivienda de tipo medio y residencial, tuvieran que desplazarse hacia la producción de vivienda de interés social, ya que las primeras tienen un mercado muy retraído por la crisis.

7. En relación a la política estatal de vivienda en esta ciudad,

el análisis de los programas habitacionales promovidos por los organismos del sector público, refleja serias dificultades para atender las necesidades de vivienda de la demanda no solvente. Esto se traduce en una gran insuficiencia para disminuir el déficit existente, que en la actualidad tiende a incrementarse, haciendo prácticamente imposible su solución a corto plazo. Este fenómeno ha sido paralelo al acelerado crecimiento de la población experimentado en las últimas décadas, situación que ha repercutido notablemente en el aumento de la demanda de vivienda.

A pesar de que a comienzos de la década de los setenta comienza a notarse una intervención más efectiva en los programas de vivienda por parte del Estado, ésta se ha restringido al financiamiento y promoción de vivienda de interés social, en su mayoría destinada a atender las demandas de los grupos sociales que ejercen mayor presión política y de aquellos que pueden ser sujeto de crédito. En consecuencia, la atención de las necesidades de vivienda de los sectores populares es sumamente reducida.

8. Un último aspecto que consideramos en la investigación, es la presencia del fenómeno de la división funcional y social del espacio y de la configuración desigual del mismo, que se encuentra asociada a diversos factores. El primero de ellos lo representan las diferencias en los niveles de ingresos de los distintos grupos sociales, que a su vez determinan una distribución diferencial del objeto inmobiliario vivienda en el espacio. Sin embargo, se

considera que el principal factor que afecta este proceso lo constituye la lógica de producción de los objetos inmobiliarios -en particular de la vivienda- y la estructura general de usos del suelo, determinada en gran medida por la monopolización del mercado del suelo por parte del sector inmobiliario local.

9. En consecuencia, el impacto de la actividad de este sector en estos procesos ha sido determinante, impulsando el desarrollo de los asentamientos habitacionales hacia la periferia de la ciudad. La lógica de valorización de la tierra derivada de esta práctica se manifiesta por la proliferación de fraccionamientos que han permitido a cierto tipo de promotores la acumulación de capital en base a la especulación con la renta del suelo a lo largo de cuatro décadas. Esta situación se encuentra asociada con la existencia de problemas seculares como el del transporte y el de la provisión de servicios, y con la configuración desigual del espacio en San Luis Potosí, que tienden a agudizarse en la actualidad. Por lo general, un gran número de fraccionamientos carece del equipamiento e infraestructura indispensable, cuya dotación -en teoría- es responsabilidad de los fraccionadores. En la práctica, un gran número de fraccionamientos promovidos por empresas privadas se han efectuado en terrenos que se venden dejando inconclusos los trabajos de urbanización.

La acción de los organismos públicos encargados de la planeación de la zona metropolitana de San Luis Potosí, dista mucho de

constituir un instrumento eficaz para enfrentar este tipo de situaciones. Ello demuestra que, la política urbana contenida en planos reguladores y decretos inoperantes, cuyo objetivo principal ha sido hasta ahora, la regulación del crecimiento de la mancha urbana, no puede poseer por sí misma un impacto decisivo en las relaciones de poder que se presentan en la producción de esta ciudad.

Consideramos que los resultados de esta investigación aportan algunos elementos que permiten comprender mejor las características generales del proceso de producción del espacio en San Luis Potosí. Sin embargo, es necesario destacar que las conclusiones derivadas de este estudio deben ser consideradas con un carácter preliminar y como base a posteriores estudios, ya que la finalidad primordial de este trabajo no ha sido la de proponer soluciones concretas a la problemática analizada, sino mostrar las posibles implicaciones futuras de índole socioeconómica, demográfica y ecológica que pueden surgir si se mantienen el ritmo y la forma actual de crecimiento de esta área urbana.

INDICE DE CUADROS.

- Cuadro I-1. Jurisdicción de San Luis Potosí: población para 1690, según barrios que la conformaban.
- Cuadro I-2. San Luis Potosí: actividades económicas de los barrios de la ciudad, 1819.
- Cuadro I-3. San Luis Potosí: número de habitantes en los siglos XVII, XVIII y XIX.
- Cuadro I-4. San Luis Potosí: población económicamente activa, 1930-1950.
- Cuadro I-5. ZMSLP: número de empresas y personal ocupado, por principales grupos de actividad, 1965-1975.
- Cuadro I-6. ZMSLP: distribución de la población económicamente activa, 1960-1980.
- Cuadro I-7. San Luis Potosí: crecimiento de la población, 1900-1950.
- Cuadro I-8. San Luis Potosí: concentración de la población total y urbana respecto a la entidad federativa, 1910-1950.
- Cuadro I-9. ZMSLP: crecimiento de la población, 1960-2010. }
- Cuadro I-10. ZMSLP: distribución de la población urbana y rural, 1960-1990. .
- Cuadro I-11. ZMSLP: concentración de la población total y urbana respecto a la entidad federativa, 1960-1990.
- Cuadro I-12. ZMSLP: tamaño y distribución de la población, 1960-1990.
- Cuadro I-13. San Luis Potosí: crecimiento de la superficie (varios años, 1770-1990).
- Cuadro I-14. ZMSLP: población, superficie y densidad poblacional.
- Cuadro II-1. ZMSLP: Fraccionamientos y colonias desarrollados por la empresa ROSVAL, 1951-1971.
- Cuadro II-2. San Luis Potosí: número de viviendas propias y rentadas, 1950-1980.
- Cuadro II-3. ZMSLP: participación por organismos, según número de viviendas terminadas, 1978-1988.
- Cuadro II-4. ZMSLP: balance de la producción de vivienda con permiso de obra pública, 1978-1988.

- Cuadro III-1. ZMSLP: producción de empresas analizadas, según categoría de promotores, 1960-1988.
- Cuadro III-2. ZMSLP: terrenos adquiridos por INFONAVIT, 1973-1980.
- Cuadro III-3. ZMSLP: costos de vivienda de interés social producida por INFONAVIT y salarios mínimos.
- Cuadro IV-1. ZMSLP: familias sin vivienda, 1960-1990.
- Cuadro IV-2. ZMSLP: déficit de vivienda por hacinamiento, 1980.
- Cuadro IV-3. ZMSLP: déficit de vivienda por deterioro, 1960-1980.
- Cuadro IV-4. ZMSLP: número mínimo de viviendas requeridas para mantener el déficit constante, 1970-1990.

INDICE DE MAPAS.

- Mapa I-1. ZMSLP: límites político-administrativos, 1962.
- Mapa I-2. ZMSLP: densidad de población, 1988.
- Mapa I-3. Plano de la ciudad de San Luis Potosí, 1864.
- Mapa I-4. Area urbana de San Luis Potosí, 1924.
- Mapa I-5. San Luis Potosí: crecimiento de la mancha urbana, 1770-1988.
- Mapa I-6. San Luis Potosí: crecimiento radial-sectorial, 1940-1960.
- Mapa II-1. ZMSLP: expansión del área urbana en base al sistema de fraccionamiento, 1950-1970.
- Mapa II-2. ZMSLP: localización de las principales promociones desarrolladas por ROSVAL, S.A., 1950-1988.
- Mapa II-3. ZMSLP: localización de las promociones desarrolladas por la empresa INCOBUSA.
- Mapa II-4. San Luis Potosí: producción de vivienda por encargo, 1930-1950.
- Mapa II-5. San Luis Potosí: producción de vivienda para arriendo, 1930-1950.
- Mapa II-6. ZMSLP: producción de vivienda por autoconstrucción, 1960-1980.
- Mapa II-7. ZMSLP: localización de conjuntos habitacionales promovidos por INFONAVIT, 1973-1988.
- Mapa III-1. ZMSLP: cambio de uso de suelo agrícola a habitacional

en el área conurbada, 1960-1988.

- Mapa III-2. ZMSLP: terrenos ejidales o comunales utilizados en promociones privadas.
- Mapa III-3. ZMSLP: precios del suelo, 1988.
- Mapa IV-1. San Luis Potosí: organización territorial del espacio, según la distribución de los grupos sociales, 1920.
- Mapa IV-2. San Luis Potosí: distribución territorial de los grupos sociales, 1930.
- Mapa IV-3. San Luis Potosí: distribución territorial de los grupos sociales, 1940.
- Mapa IV-4. San Luis Potosí: distribución territorial de los grupos sociales, 1950-1960.
- Mapa IV-5. ZMSLP: crecimiento del área urbana, 1960-1970.
- Mapa IV-6. ZMSLP: equipamiento vial y comercial, 1986.
- Mapa IV-7. ZMSLP: equipamiento educativo y médico asistencial, según nivel de servicio y radio de influencia, 1988.
- Mapa IV-8. ZMSLP: distribución de las redes de agua potable y drenaje, según nivel de servicio, 1988.
- Mapa IV-9. ZMSLP: distribución residencial por niveles de ingreso, 1988.

BIBLIOGRAFIA.

ALBA, Francisco (1986), Población y desarrollo en México: una síntesis de la experiencia reciente, en Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 1, núm. 1, El Colegio de México, México.

---- (1988), Consecuencias sociales del futuro crecimiento demográfico, en Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 2, núm. 2, El Colegio de México, México.

BARJAU, Luis (1976), Estadísticas económicas del siglo XIX, INAH, México.

BURGUESS, Ernest (1925), The growth of the city: an introduction to a research proyect, en R.E. Park, E.W. Burgess y P.D. McKenzie, The City, University of Chicago Press, Chicago.

CARDOSO, Ciro (1980), México en el siglo XIX, 1821-1910, Editorial Nueva Imagen, México.

CASTELLS, Manuel (1974), La Cuestión Urbana, Editorial Siglo XXI, México.

COPLAMAR (1982), La vivienda en México, situación actual y perspectivas para el año 2000, COPLAMAR, México.

CHAVEZ, Luis (1938), Historia Económica y Social de México, Editorial Dotas, México.

DEPARTAMENTO DE LA ESTADISTICA NACIONAL (1928), Censo General de Habitantes, México.

DIRECCION DE ESTADISTICA (1918), Tercer Censo de Población, Secretaría de Agricultura y Fomento, México.

DIRECCION GENERAL DE ESTADISTICA (1936), Quinto Censo de Población, Secretaría de la Economía Nacional, México.

---- (1943), Sexto Censo de Población, Secretaría de la Economía Nacional, México.

---- (1952), Séptimo Censo de Población, Secretaría de Economía, México.

---- (1963), VIII Censo General de Población, Secretaría de Industria y Comercio, México.

---- (1971), IX Censo General de población, Secretaria de Industria y Comercio, México.

DURKHEIM, Emile (1973), De la División del Trabajo en la Sociedad, Schapire Editor SRL, Buenos Aires.

ENGELS, Federico (1887), Contribución al problema de la vivienda.

FDOISSSTE (1976), La vivienda, espacio familiar y espacio social, Comité Ejecutivo, México.

GARZA, Gustavo y Martha Schteingart (1978), La acción habitacional del Estado en México, El Colegio de México, México.

----- y Martha Schteingart (1984), Ciudad de México: Dinámica industrial y estructuración del espacio en una metrópoli semiperiférica, en Demografía y Economía, vol. XVIII, núm. 4, El Colegio de México, México.

----- (1985), El proceso de industrialización en la ciudad de México (1821-1970), El Colegio de México, México.

HARRIS, Walter (1975), El crecimiento de las ciudades en América Latina, Ediciones Marymar, Buenos Aires.

HARVEY, David (1977), Urbanismo y desigualdad social, Editorial Siglo XXI, México.

IBARRA, Valentín, Sergio Puente y Martha Schteingart (1984), La ciudad y el Medio Ambiente, en Demografía y Economía, vol. XVIII, núm. 2, El Colegio de México, México.

----- Sergio Puente y Fernando Saavedra (1985), La ciudad y el medio ambiente en América Latina: seis estudios de caso (Proyecto Ecoville), Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, El Colegio de México, México.

INFONAVIT (1975), Indicadores de la necesidad y demanda de vivienda urbana en México, INFONAVIT, México.

----- (1976), La vivienda en México, Fernando Fernández Ediciones, México.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, GEOGRAFIA E INFORMATICA (1984), X Censo General de Población y Vivienda, Secretaría de Programación y Presupuesto, México.

JARAMILLO, Samuel (1981), Producción de vivienda y capitalismo dependiente. El caso de Bogotá, CEDES, Bogotá.

LANDER, Luis (1975), La especulación en tierras como un obstáculo para el desarrollo urbano, en Urbanización, Estructura Urbana y

Dinámica de Población, PISPAL, Santiago.

LAURENT, Juan (1864), Plano de la ciudad de San Luis Potosí, Archivo Histórico del Estado de San Luis Potosí, México.

LOJKINE, Jean (1979), El marxismo, el Estado y la cuestión urbana, Siglo XXI Editores, México.

LLOYD, P.E. y Dicken, P. (1977), Location in Space. A theoretical approach to economic geography, Harper & Row LTD., London.

MARQUEZ, Enrique (1986), San Luis Potosí. Textos de su Historia, Instituto de Investigaciones Dr. José Ma. Luis Mora, México.

MALDONADO, Ignacio (1924), Plano General de la ciudad de San Luis Potosí, Mapoteca de la Casa de la Cultura de San Luis Potosí, México.

NEGRETE, Ma. Eugenia y Héctor Salazar (1987), Zonas Metropolitanas en México, 1980, en Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 1, núm. 1, El Colegio de México, México.

PEÑA, Francisco (1979), Estudio Histórico sobre San Luis Potosí, Biblioteca de Historia Potosina, Serie Cuadernos, vol. 17, México.

PRADILLA, Emilio (1982), Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina, Universidad Autónoma Metropolitana, México.

---- (1987), Capital, Estado y Vivienda en América Latina, Editorial Fontamara 27, México.

PRETECEILLE, Edmond (1975), Besoins Sociaux et Capitalisme Monopoliste d'Etat, en Decaillet et al., Besoins et Mode de Production, Ediciones Sociales, Paris.

RICHARDSON, Harry (1977), Elementos de Economía Regional, Alianza Editorial, España.

RODRIGUEZ, Alejandro (1987), México: 75 años de Revolución: de lo rural a lo urbano, Anexo Estadístico, Consejo Nacional de Población, México.

RODRIGUEZ, Nereo (1969), Historia de San Luis Potosí, Sociedad Potosina de Estudios Históricos, México.

ROMAN, Guido (1983), Una modalidad de financiamiento para la producción de vivienda en México, Tesis de Maestría, El Colegio de México, México.

SALAZAR, Héctor (1982), Participación de las ciudades del rango

intermedio en los cambios en la distribución de la población en la década de 1970-1980: los casos de las zonas metropolitanas de Leon, San Luis Potosí y Torreón, en Memoria del Seminario sobre población y el desarrollo regional y urbano, Consejo Nacional de Población, México.

SIGAL, Silvia (1981), Marginalidad espacial, Estado y ciudadanía, en Revista Mexicana de Sociología, vol. 43, núm. 3-4, México.

SEGURA, José (1893), Plano de la ciudad de San Luis Potosí, Archivo Histórico del Estado de San Luis Potosí, México.

SCHTEINGART, Martha (1983), La promoción inmobiliaria en el Area Metropolitana de la ciudad de México (1960-1980), en Demografía y Economía, vol. XVII, núm. 53, El Colegio de México, México.

----- (1983), La Incorporación de la Tierra Rural de Propiedad Social a la Lógica Capitalista del Desarrollo Urbano: El Caso de México, en Relación Campo-Ciudad. La Tierra, Recurso Estratégico para el Desarrollo y la Transformación Social, Edic. SIAP, México.

----- (1984), El Sector Inmobiliario y la Vivienda en la Crisis, Comercio Exterior, Agosto, México.

----- (1987), La Vivienda Terminada (Promoción Habitacional y Promoción Inmobiliaria en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México), trabajo encargado para 'Metrópolis 87' por SEDUE. Discutido en el Seminario: La Cuestión de la Vivienda en las Grandes Metrópolis: El Caso de la Ciudad de México, El Colegio de México, México (mimeo).

TOENNIES, Ferdinand (1968), De la comunidad a la sociedad, en Etzioni, Amitai y Etzioni, Los Cambios Sociales, fuentes, tipos y consecuencias, Fondo de Cultura Económico, México.

TOPALOV, Christian (1979), La urbanización capitalista, Edicol, México.

----- (1984), Ganancia y rentas urbanas, Siglo XXI Editores, México.

TOURAINÉ, Alain (1977), La marginalidad urbana, en Revista Mexicana de Sociología, vol. 39, núm. 44, México.

UNIKEL, Luis, Crescencio Ruiz Chiapetto y Gustavo Garza (1976), El desarrollo urbano de México: Diagnóstico e implicaciones futuras, El Colegio de México, México.

UTRIA, Ruben (1975), Los factores estructurales del desarrollo y el problema de la vivienda en América Latina, en L. Unikel y A. Necoechea, Desarrollo urbano y regional en América Latina, Fondo de Cultura Económica, México.

VELAZQUEZ, Primo F. (1982), Historia de San Luis Potosí, Academia de Historia Potosina, reproducción facsimilar de la edición de 1946, México.

VILDOSOLA, Mariano (1771), Plan Horizontal de la ciudad de San Luis Potosí, con todos sus pueblos y barrios, en Velázquez, P.F., Historia de San Luis Potosí, Academia de Historia Potosina, México.

VON HUMBOLDT, Alexander (1941), Ensayo Político sobre el reino de la Nueva España, Editorial Pedro Robredo, México.

WEBER, Max (1944), La ciudad, en Economía y Sociedad, vol. II, Fondo de Cultura Económico, México.