

ESTUDIOS MICHOACANOS VII

Francisco Meyer

COORDINADOR



EL COLEGIO DE MICHOACÁN

**Estudios
Michoacanos VII**

**Francisco Javier Meyer Cosío
Coordinador**



El Colegio de Michoacán

ÍNDICE

Presentación	11
<i>Francisco Javier Meyer Cosío</i>	
Nuestros colaboradores	15
La fundación de Zamora, lo cordial y lo histórico de una fecha	21
<i>Francisco Miranda Godínez</i>	
El lado oscuro de Zamora	47
<i>Álvaro Ochoa Serrano</i>	
Diez estampas de vida social zamorana en tiempos de don Porfirio	65
<i>Heriberto Moreno García</i>	
Los Dávalos, una familia oligárquica del bajío zamorano	93
<i>Martín Sánchez Rodríguez</i>	
La producción y los artesanos de Zamora	129
<i>María Gayón Córdova</i>	
Historia de mentalidades y modo de ser de las familias zamoranas del porfiriato	161
<i>Gladys Lizama Silva</i>	

Tabaco, capital y cambio social: el caso michoacano <i>Carlos Alberto Casas Mendoza</i>	177
¿Nuevos sujetos sociales en el escenario religioso? Las congregaciones pentecostales en Zamora <i>Danú Alberto Fabre Platas</i>	199
Paisajes ciudadanos, simbolismos urbanos. Ciudad, barrio y banda juvenil en Zamora <i>Rogelio Marcial</i>	219
Crecimiento urbano y uso del suelo en Zamora <i>Salvador Pérez Ramírez</i>	239



**Barca con pinta en la Av. Juárez.
Zamora, Michoacán.**

CRECIMIENTO URBANO Y USO DEL SUELO EN ZAMORA

Salvador Pérez Ramírez

El propósito de este trabajo es presentar una apreciación general de la forma en que se ha expandido la ciudad de Zamora, así como el comportamiento de los agentes inmobiliarios y la intervención de los ayuntamientos en relación con el desarrollo del mercado de la tierra y el cambio de uso del suelo desde 1960.

La problemática del crecimiento urbano ha sido tratada desde diferentes ángulos, el avance de la ciudad sobre las áreas agrícolas no es privativo —ni mucho menos— de la ciudad de Zamora, en este sentido, el fenómeno afecta sobre todo a las ciudades latinoamericanas y del Caribe, en lo que se refiere al continente americano. Los aspectos que han sido abordados en relación con la expansión urbana tienen que ver con la pérdida de tierras de cultivo y de reserva ecológica, con el aumento de la temperatura media anual de las ciudades a causa del reflejo de las ondas calóricas en los concretos de calles y techos, con los residuos urbanos que contaminan las tierras de cultivo, etcétera.

La forma física de la ciudad surge de un proceso histórico-social que es el propulsor del crecimiento urbano y quien determina la forma espacial de la ciudad. Igualmente, el espacio es un concepto que también se ha desarrollado históricamente, es producto de las relaciones sociales y se manifiesta en la interacción de los elementos de la unidad urbana.

En relación a ésto, Castells nos indica que:

[...] el espacio es un objeto material en relación con otros elementos materiales, entre ellos los hombres, los cuales contraen determinadas relaciones sociales, que dan al espacio una forma, una función y una significación social (Castells:1983:141).

De esta manera el espacio necesita de las relaciones sociales para su existencia y no al contrario, el crecimiento urbano es la expresión de las contradicciones sociales, sus resoluciones y del momento histórico en que se manifiesta.

Es cierto que las condicionantes externas de carácter político y económico han jugado un papel fundamental en la consolidación de Zamora como un centro urbano muy importante del noroeste de Michoacán, por un lado, y por el otro, las contingencias de carácter local (influidas claro, por los factores mencionados) como el comportamiento de la producción y comercialización agrícola, la migración, etcétera; sin embargo, la intervención de los propietarios locales de la tierra ha sido determinante en la extensión de la mancha urbana, en la construcción y expansión de la ciudad. Entre los factores internos que hicieron posible la expansión de Zamora a partir de mediados del siglo examinaremos el comportamiento del mercado inmobiliario y la manera en que la renta de la tierra es creada en un “espacio relacionado”, por un lado, y por otro, las relaciones de poder existentes al interior de la sociedad que hacen posible el cambio de uso del suelo.

CRECIMIENTO URBANO DE ZAMORA¹

Zamora, cuya fundación data de 1574, mantuvo casi sin modificaciones sus límites urbanos durante mucho tiempo:² al norte y oriente

1. En este apartado daremos una apreciación general del crecimiento urbano de Zamora con el fin de contextualizar nuestro tema. Los datos son producto en parte de la búsqueda en el archivo municipal y en parte de nuestra percepción empírica y el recorrido físico de la ciudad, así como del análisis de los planos de diferentes épocas. Los resultados referidos a

la acequia del Calvario; al sur el cauce del antiguo río Duero (calle Corregidora); y al poniente la acequia de la ex-hacienda de Los Espinos.

Ya en el siglo XX, en la década de los cincuentas se aceleró la expansión de la mancha urbana, como consecuencia del impulso que tuvo la economía zamorana desde los años cuarenta. La floreciente agricultura del valle incrementó sus rendimientos al ampliarse la frontera agrícola y evitarse las inundaciones, una vez que se desvió el curso del río Duero, que hasta entonces representaban un factor de riesgo para los cultivos de la región.

La inversión y la diversificación hortícola y el fomento de actividades terciarias que hicieron de Zamora un próspero centro agrocomercial que desde 1938 quedó unido a las ciudades capitales de Michoacán y Jalisco por la carretera México-Guadalajara.

La fundación del Banco de Zamora en 1940, marcó la consolidación de una burguesía que encontró en la venta de forrajes, de maquinaria agrícola y en la incipiente industria el modo de acrecentar sus capitales.

El crecimiento demográfico en Zamora durante los años cuarenta fue un factor del despliegue urbano: 15 477 habitantes constituían en 1940 la población de la ciudad y posteriormente se llegó a los 23 397 habitantes en 1950. Entrando el medio siglo tuvo lugar una

los porcentajes de áreas deben tomarse con precaución debido a la imposibilidad de ubicar con precisión los usos de los inmuebles y el área correspondiente a las calles y avenidas. Para información más específica acerca del tamaño de los diferentes barrios y colonias ver el "plano de ordenación y regulación de la zona conurbada de Zamora de Hidalgo y Jacona de Plancarte" elaborado por la Secretaría de desarrollo urbano y los ayuntamientos de Zamora y Jacona, s/f. El plano registra 55 colonias que suman 936 Has. y una densidad de 155 hab/Ha.

2. Consideramos como elementos urbanos -además del área edificada y sus calles- el conjunto de equipos que tienen como finalidad servir a la ciudad aun cuando estén fuera de ésta: plantas tratadoras de aguas residuales, aeropuertos, autopistas, redes de conducción de aguas grises y negras, plantas generadoras de energía o la red foránea de conducción de agua potable.

expansión que abarcó diversos órdenes en la sociedad zamorana y aceleró la incorporación de nuevos predios a la superficie urbana.³ La gráfica de porcentaje de ocupación urbana muestra crecimiento de la ciudad de 1950 a 1988.⁴

La corriente migratoria generada por el progreso de la agricultura y del comercio provocó que la demanda de vivienda se incrementara, una parte de la población recién llegada tuvo que alojarse, debido a su situación económica, en cuartos de vecindad en condiciones insalubres. Otra parte de esta población se instaló en las colonias populares recién creadas mediante un proceso que fue muy favorecido en esa época: pequeños propietarios lotificaban sus predios y los vendían con facilidades consistentes en pagos en abonos y sin intereses. De esta manera surgieron colonias como Ramírez, El Porvenir y otras en la parte poniente de la ciudad, fincados en terrenos de cultivo y en parte de lo que era el antiguo panteón.

Al respecto del auge económico, Gustavo Verduzco nos dice que:

[...] la mayor parte de la tierra Zamorana pudo cultivarse todo el año hasta levantar tres cosechas anuales. Mientras que en el período 1947-1953 hubo entre diez y trece mil hectáreas cultivadas por año, para 1957, la cantidad de hectáreas cultivadas se había elevado hasta cuarenta mil. El número de cultivos diferentes se incrementaron de seis a trece entre 1947 y 1952 y para 1957 los cultivos eran más de veinte diferentes (Verduzco:1987:31).

Si elaboramos una sectorización de la ciudad de acuerdo al tipo de vivienda nos da como resultado una clasificación de los

3. De esta forma, la ciudad ha crecido a un ritmo sostenido, que sólo disminuyó un poco en 1972 y se expandió en 1977. En 1972 se registró una baja apertura de zonas para la construcción de viviendas de calidad media y en 1977 un crecimiento muy alto de las áreas para la construcción de habitaciones populares. Se tomaron fechas al año de elaboración del plano, no están registrados los incrementos o decrementos entre períodos.
4. Los años marcados en la gráfica corresponden a los planos consultados.

fraccionamientos en populares, de tipo medio y residenciales.⁵ La diferenciación es burda, y atiende más bien a la captación de impuestos por parte de los ayuntamientos, pero sirve para poner de manifiesto el uso que se le ha conferido al suelo urbano en las últimas décadas. Es aventurado ofrecer porcentajes relativos a las áreas ocupadas por los sectores habitacionales mencionados sobre todo porque no se puede hacer una delimitación ideal de ellos, y porque la clasificación es actual, pero si tomamos en cuenta áreas muy específicas encontramos que a mediados del siglo los asentamientos populares eran mínimos, cubrían aproximadamente el dos por ciento del área urbana, sin embargo, repuntaron rápidamente una vez que jornaleros y demandantes de trabajo en las congeladoras hubieron ocupado las viviendas localizadas en una franja de vecindades ubicadas al poniente de la ciudad en lo que actualmente es la calle Galeana norte, posteriormente, continuaron con la ocupación de los extremos oriente y poniente de la calle Juárez conocidos en aquel tiempo como Aguacates y Garita de Naranjos (hoy 20 de noviembre).⁶

De acuerdo con los planos urbanos de la época y de testimonios (Rodríguez:1952:83) referentes a este tema, en la década de los

5. Se han distinguido tres sectores en el uso del espacio urbano, de acuerdo con la clasificación de la Dirección Urbanística Municipal aprobada por el Congreso del Estado para efectos del cobro de agua. La clasificación de estos sectores ha sido ajustado y corroborado a vistas y a través de las tabulaciones elaboradas por agentes inmobiliarios sobre el precio del metro cuadrado de terreno, basadas a su vez en la ubicación del fraccionamiento y los servicios municipales y privados con que cuenta el área. Así por ejemplo, la zona centro es considerada como 'residencial' a pesar de que lo que ahí existe realmente es una zona comercial. En esta área el precio del metro cuadrado en la zona centro duplica al del fraccionamiento habitacional más caro de la ciudad.
6. Al hacer una comparación únicamente para dar una idea de la relación porcentual entre propietarios y no propietarios de vivienda en Zamora y la ciudad de México, resulta que en la primera había mucho menos propietarios proporcionalmente que en la capital del país: en la ciudad de México en 1940 los propietarios y los no propietarios representaban el 20 y el 80 por ciento respectivamente, en tanto que en la ciudad Zamora de las 5 438 las viviendas existentes estaban repartidas entre 2 120 propietarios. Tomando en cuenta que la población en ese año era de 25 850 personas, sólo el 8.2 por ciento era propietario mientras que los desposeídos de vivienda sumaban el 93.5 por ciento restante.

cincuenta se destinaron más áreas para el uso de los sectores populares. En la década siguiente los sectores populares ejercieron presión demográfica muy fuerte que se tradujo en el rápido crecimiento de la ciudad.

La búsqueda de vivienda se manifestó en la invasión de áreas federales que circundan la ciudad en sus lados oriente, norte y poniente. Igualmente, las colonias populares se extendieron hacia el norte y el poniente. La construcción de colonias populares contribuyó al crecimiento urbano a partir de los años sesenta. Todo esto inscrito en un proceso donde:

[...] el Estado, con el fin de disminuirse presiones sociales, otorga todas las facilidades a formas de urbanización en las cuales parece asociarse el concepto de “popular” con la idea de un pedazo de tierra prácticamente carente de servicios (Ortiz:1987:530).

Después de los setentas predominó la apertura de fraccionamientos de tipo medio y residencial.

En 1985 Zamora ocupaba un área de 824.1 Ha. (Ayuntamiento Zamora:1988:5), 25 de las cuales correspondían a lotes baldíos dentro de la zona urbana. En ese mismo año las reservas estimadas que se requerían para el crecimiento de la ciudad hasta el año 2000 estaban estimadas en 850.27 Ha. (Ayuntamiento Zamora:1988:6).

EL PLAN GLOBAL DE DESARROLLO URBANO

Las Oficinas Urbanísticas Municipales fueron creadas en 1969 como una manera de normar el crecimiento de las ciudades. Al mismo tiempo aparecieron los consejos de colaboración municipal como cuerpos de consulta y asesoría para el ayuntamiento en materia de urbanización. El 2 de diciembre de 1993 se publicó el Plan Director de Desarrollo Urbano. El plan no es un elemento que regule definitivamente el crecimiento urbano, sino más bien es una reglamentación que prevé cierta elasticidad de interpretación durante su aplicación, que se prevé revisar aproximadamente en el año 2004.

Uno de los puntos más débiles del Plan es lo concerniente a la conurbación Zamora-Jacona puesto que no contiene proyecto alguno acerca de las vías alternas de comunicación entre ambas ciudades excepto la Calzada Zamora-Jacona y aún son temas de controversia las futuras localizaciones de servicios y obras de infraestructura como son el nuevo mercado de abastos y la planta tratadora de aguas negras.

Otras partes del plan también vulnerables son las relativas a la normatividad de las construcciones urbanas, al uso al que se destinan y al cambio del uso del suelo: se cambia el uso del suelo sin más trámite que la demolición de casas habitación y la construcción de bodegas, así como la proliferación de comercios grandes y pequeños insertos en espacios destinados a la edificación de viviendas. Las siguientes cifras nos ilustran el problema causado por el ambulante, que, no por compartirse con otras ciudades, afecta en menor grado la calidad de la urbanización zamorana:

[...] Según cálculos conservadores en el área urbana de Zamora, más de 800,000 m² (80 ha) de calles, banquetas, plazas, jardines y arriates están invadidos por vendedores ambulantes y fijos, talleres mecánicos y de todo tipo, sitios de taxis, guayines, camionetas, motocicletas, y carros de mano, paradas inadecuadas de combis, transporte urbano y minibuses, estacionamientos, puestos y construcciones fijas y semifijas, materiales de construcción, invasiones ilegales con rejas, bardas y volados; terminales de autobuses, tortons y trailers, deshuesaderos, basureros, implementos agrícolas, etc. (De Aguinaga:1991:15).

La incompatibilidad generada por la construcción de bodegas que almacenan diversos productos, algunos hasta peligrosos para la ciudadanía, la violación de los reglamentos vigentes en materia de urbanismo e inclusive los dictámenes de clausura girados por la autoridad conforman una problemática que pone de manifiesto que no es la falta de planeación lo que promueve la inadecuada ordenación urbana, sino la intervención de fuerzas políticas donde, por ejemplo, asociaciones de comerciantes y bodegueros ejercen una presión a veces directa y en ocasiones indirecta sobre los ayunta-

mientos buscando las mejores condiciones para su desenvolvimiento, el mejor ejemplo de ello es la resistencia a la reubicación de los bodegueros del mercado Hidalgo y su avance sobre la zona habitacional aledaña en tanto que no se respetan los acuerdos del Cabildo municipal en relación a la ordenación urbana de esa área.

Tratando de resolver parcialmente la problemática del “bodeguismo”, se edificó el mercado de abastos, el cual sin embargo, no respondió a las necesidades de los usuarios potenciales, sino que se llevó a cabo como una inversión particular sin tomar en cuenta una gran cantidad de factores que hubieran contribuido a que por lo menos hubiera sido un negocio rentable y funcional. La construcción de la central de abasto se hizo en la periferia de la ciudad, pero tan cercana a ésta que bastaron pocos años para que el mercado formara parte de la trama urbana, más aún, fue ubicado precisamente hacia donde el Plan rector marca el crecimiento de la ciudad.

LOS AGENTES INMOBILIARIOS

El capital inmobiliario de Zamora no invierte en la construcción de fraccionamientos populares. Su acción está dirigida a una clientela que puede pagar el costo de una vivienda en un fraccionamiento residencial o de tipo medio a fin de lograr una pronta amortización de la inversión realizada, lo que no podría lograr si invirtiera en colonias populares o de interés social.⁷

De hecho, son muy pocas las inversiones de este tipo, las agencias inmobiliarias prefieren dedicarse más bien a la compra, venta y consignación de bienes inmuebles y no invierten en la construcción. Otro tanto hacen los bancos locales, no otorgan créditos hipotecarios si no se cumple con una serie de requisitos entre los que destaca el ingreso familiar.⁸

7. Por ejemplo, los fraccionamientos “San Joaquín” en Zamora y del fraccionamiento “Manantiales del Curutarán” en Jacona han sido vendidos mediante créditos hipotecarios.

8. En 1994 se pedía al solicitante un ingreso mensual mayor de 4 000 nuevos pesos y enganches que oscilaban entre los 10 000 y los 15 000 nuevos pesos, actualmente (1995) el enganche mínimo es de 20 000 nuevos pesos.

En Zamora, además de la valorización del terreno producto de la construcción de viviendas, ha entrado en juego otro factor que, al contrario que en la agricultura, produce una renta diferencial en el espacio urbano: la distancia con respecto al centro urbano. Actualmente los fraccionamientos más caros se construyen en la periferia de la ciudad e inclusive en la ciudad de Jacona. Los espacios intersticiales dejados por el desarrollo radial de la ciudad, son más caros debido a la especulación de que son objeto, el Plan consideró esas zonas como menos aptas para la agricultura y las incluyó como reservas de crecimiento urbano. Los nuevos fraccionamientos de la periferia generalmente son de tipo medio o residencial algunos tienen un solo acceso que los hace exclusivos y totalmente apartados de las actividades económicas de la ciudad.

El procedimiento que siguieron los “agentes inmobiliarios” involucrados en la apertura de fraccionamientos irregulares populares y residenciales eran similares entre sí y operaban con algunas pequeñas variantes: los fraccionadores no solicitaban permisos ni hacían ningún tipo de trámite legal para vender el predio en cuestión, simplemente lotificaban el predio y vendían los terrenos. La urbanización consistía en dividir el predio en lotes, en ocasiones sin tomar en consideración el trazo funcional de las calles. Al mismo tiempo se comenzaba la promoción de los terrenos y empezaban a venderse, igualmente, sin ninguna consideración a los reglamentos de urbanización y entorno municipal. Los fraccionamientos Galeana, Salinas de Gortari, El fraccionamiento residencial Bugambillas, son ejemplos de los que han sido creados así, afectando zonas de preservación ecológica o contraviniendo el Plan Rector de Desarrollo, de esta manera, un caso que deja ver el tipo de interrelación que existe entre las dependencias municipales y el ejido y que nos muestra el manejo de los asuntos internos del ejido es la poca o nula observación por parte de los ejidatarios en cuanto a las disposiciones y reglamentos municipales en materia de urbanismo, el predio adjunto al Tecnológico de Zamora, la Colonia Ejidal, la colonia Emiliano Zapata, el fraccionamiento que se construye actualmente entre el fraccionamiento Aurora y la Gasolinera Ejidal, y la situación de la

parcela escolar de la primaria "Justo Sierra" en ciernes de convertirse en el Hospital Regional, son un reflejo de la presencia política que el ejido zamorano tiene en la región, no tanto por el número de ejidatarios sino precisamente por la falta de algunos ejidatarios que han dejado su lugar a personalidades con peso económico o político y que son en quienes de alguna manera se apoya la asociación ejidal. No debemos olvidar también las "situaciones propiciatorias" que se han creado en la relación del ejido zamorano con el municipio: el ejido ha participado activamente en donaciones de materiales para obras sociales y sufrió la expropiación de una parte de sus terrenos para la construcción de los libramientos norte y sur, ha donado los predios para la instalación del Tecnológico de Zamora, de las oficinas de la Policía Federal de Caminos y de la central camionera, por estos motivos el ejido perdió 42 Ha.

Pero, ¿quiénes son los agentes inmobiliarios en Zamora?, de una muestra de 49 fraccionamientos hasta el año de 1985 (AMZ: Fraccionamientos) encontramos que el 47 por ciento fueron propietarios únicos del terreno en cuestión. Gran parte de las penurias del trazo urbano se deben a que los fraccionadores actuaron sin ningún plan de desarrollo urbano, por lo que la ciudad fue creciendo anárquicamente según las decisiones particulares de unos cuantos que no estuvieron sujetos a los reglamentos vigentes y las autoridades correspondientes tampoco actuaron nunca en consecuencia, el ocho por ciento de los fraccionadores hizo su negocio en coparticipación de sus hermanos, los motivos por los que se decide fraccionar la tierra cultivable en un momento dado son obvios: la especulación y la búsqueda de la ganancia.

La ciudad se encuentra en un estado indefenso ante los intereses particulares de los dueños de la tierra, es verdad que la anarquía se ha frenado un tanto, que los planes de desarrollo urbano cada vez son más precisos y que se ha comenzado a reordenar un poco la ciudad a nivel de fraccionamientos, pero lo que aún es difícil, sobre todo por los grandes intereses en juego son las obras que de una manera u otra son estratégicas para la ciudad como la infraestructu-

ra en materia de comercio, de transporte y de aprovisionamiento de combustibles.

Generalmente los fraccionadores que pretenden abrir una colonia popular no cumplen los lineamientos debidos por no serles costeable, y finalmente quienes deben soportar los gastos de infraestructura son los mismos colonos o de manera bipartita, con el concurso del ayuntamiento o del estado. Esta es una de las razones por las que se han dejado de liberar predios para la construcción de colonias populares, de hecho, el ayuntamiento impidió recientemente la apertura de una nueva colonia popular condicionando los permisos con la construcción de pies de casa por parte de los fraccionadores.⁹

Además, debido al tipo de lotificación que se realiza en las colonias populares, requieren de más inversión pública que otras para dotarlas de los servicios municipales. En las décadas de los cincuenta, los sesenta y aún en los setenta, el problema era más grave, los frentes de las casas en las colonias populares llegaban a medir cinco y hasta cuatro metros y no faltaban también las casas con tres metros de ancho. Este es un problema que se ha tratado de resolver, junto con la densidad de población, ampliando hasta seis o siete metros el ancho de los lotes tratando de reducir el número de instalaciones de drenaje, agua y electricidad que saturan los servicios municipales en un momento dado.

En la creación de un nuevo fraccionamiento, llegado el momento de conseguir la autorización del proyecto de la red de drenaje, aparece la situación de que, de acuerdo a la reglamentación de la Ley de Desarrollo Urbano y Aprovechamiento del Territorio del Estado de Michoacán deben instalarse tres tipos de drenajes diferentes que sirvan para conducir las aguas negras, las grises y las pluviales pero no existe en la ciudad la infraestructura necesaria para conectar tales drenajes, en la práctica y sobre todo en los fraccionamientos de reciente creación se exige la instalación de dos líneas de drenaje,

9. En estos casos debe tenerse en cuenta que las acciones que se emprenden dentro del municipio tienen una relación muy estrecha con las actitudes del ayuntamiento en turno y dependen en gran medida del tipo de programas o políticas que éste quiera aplicar.

una para aguas pluviales y otra para aguas negras debido a que la instalación de tres líneas afectaría significativamente el costo de la urbanización y el de las construcciones que se dotaran de este sistema, así por ejemplo los fraccionamientos que cuentan actualmente con dos líneas de drenaje son: la unidad habitacional de INFONAVIT Nuevo Progreso Nacional, El Carmen, San Joaquín, Olimpia, Villas del Magisterio, y Los Laureles.¹⁰

El siguiente caso muestra la forma en que proceden los “agentes inmobiliarios” cuando deciden abrir un nuevo asentamiento urbano.

Un pequeño propietario manifestó en cierta ocasión el deseo de lotificar su terreno: “[...] tengo ganas de fraccionar un terrenito aquí así pero, ahí nadamás, así nomás, lotificar y vender [...] barato pa’ que salga”. Empezó a vender los terrenos y, ante la intervención de las autoridades para prohibírselo, optó por venderlos “a comisión”, esto es, le pedía a la lideresa de los futuros colonos la cantidad de 200 000 pesos por lote y le daba la libertad de venderlos a como ella quisiera. El “así nomás” implicaba un desconocimiento total de la reglamentación y requisitos conducentes a obtener la autorización de nuevos asentamientos, el resultado fue un fraccionamiento mal planeado, sin servicios, con calles de siete metros de ancho incluyendo banquetas. ¿Cómo se concretó dicha obra? la respuesta tiene menos complejidad que este fraccionamiento-labirinto: el propietario, con ayuda de la lideresa mencionada exigió al ayuntamiento la venta de los terrenos para beneficiar a los colonos que representaba y punto. En este fraccionamiento llamado ahora Salinas de Gortari hubo evidentemente motivaciones políticas puesto que el partido que gobernaba el municipio era de oposición.

El ayuntamiento en turno, emanado del Partido Acción Nacional, le informó a los solicitantes que en ese lugar se construiría una planta tratadora de aguas negras de acuerdo al Plan Director, lo cual no les significó gran cosa. El propietario del terreno, como ya mencionamos, se apoyó en personajes locales y en dependencias

10. Entrevista con el Ing. Miguel Aviña G. ex-director de la DUM.

estatales para conseguir los permisos requeridos. Posteriormente, los colonos se vieron en la necesidad de ceder parte de sus terrenos para que el ayuntamiento trazara nuevamente el fraccionamiento y éste pudiera dotarse de los servicios municipales.

Tanto el propietario del terreno como los implicados en este asunto fueron procesados y encarcelados por los delitos que el ayuntamiento encontró conducentes, sin embargo, en otras nuevas colonias se sigue haciendo lo mismo.

Para tratar de solucionar este problema en 1992 el ayuntamiento

ponía más hincapié en la supervisión de los nuevos fraccionamientos, antes las memorias descriptivas eran muy sencillas, se hicieron más explícitas, se pedían planos operativos del fraccionamiento, agua potable, drenaje, alumbrado, lotificación y vialidad. No permitiendo por ejemplo que las especificaciones de los drenajes estuvieran en el límite del cálculo. Igual se hizo con los pozos de visita etc. Se dejaron de autorizar los drenajes mixtos.¹¹

LA CONSTRUCCIÓN DE LA MODERNIDAD

La ciudad se proyecta como un gran centro agrocomercial y de servicios, de esta manera:

[...] el 39.7 por ciento de los industriales de la región, están invirtiendo en equipo y capacitación para entrar de lleno al Tratado de Libre Comercio, mientras que el 26.1 por ciento están asociados con empresas extranjeras (Fernández:1992:2).

El flujo de capitales foráneos está impulsando al sector terciario, de esta manera, observamos la apertura de centros comerciales que anteriormente se instalaban en grandes ciudades, así como el concurso de capitales extranjeros en las congeladoras y empacadoras de alimentos de la región, como es el caso de Siasmex-Siasport (capital francés) por ejemplo. Y el impulso de capitales nacionales en el

11. *Idem.*

mismo ramo (Frexport-Bimbo) asociados con productores zamoranos o jaconenses.

Por otro lado, los capitales locales también están buscando su parte en la economía zamorana: la creación y remodelación de plazas comerciales, el proyecto de reubicar el Mercado de Abastos fuera de la ciudad son indicios de la actividad de los empresarios zamoranos. En este sentido, una muestra más del interés por la multiplicación de los capitales locales la tenemos en el proyecto de un gran desarrollo habitacional, comercial, deportivo y ecológico que ocupará ambos lados del libramiento norte. El fraccionamiento Huertas de la Beatilla ha sido planeado para tener una baja densidad de habitantes dándole un nuevo sentido a la urbanización, sin embargo, para el grueso de la población será difícil la adquisición de un inmueble en ese lugar (IAZ, AC:1994:9).

Estas inversiones son hechas por empresarios que forman pequeños grupos de coinversión que pocas veces van más allá del grupo familiar, Es muy común que una sola persona haya iniciado algún negocio rentable y posteriormente le incorpore nuevos socios que tengan lazos de parentesco.

Un ejemplo del proceso de negociación al que se ven sometidos los desarrollos constructivos urbanos lo tenemos en la construcción de la Torre Médica San José aledaña al Hospital del mismo nombre (Colón y Niños Héroe), ésta se financió con dinero de los médicos que la compraron bajo el régimen de condominio. La torre marcó un hito en la construcción de edificios médicos, mostrando una de las facetas del desarrollo de Zamora como proveedora de servicios médicos privados. Sin embargo, desde su licencia de construcción fechada con el 5 de julio de 1990, empezaron los estira y afloja entre el cliente, la regiduría de Urbanismo y Obras Públicas, la Dirección de Urbanismo Municipal y algunos grupos civiles. El caso fue del conocimiento público. La obra fue clausurada por la Dirección de Urbanismo Municipal por no cumplir el requisito de contar con un estacionamiento para cubrir las necesidades futuras de la torre y del hospital. La construcción continuó a pesar de haber sido clausurada, lo cual motivó que algunos grupos ciudadanos se manifestaran pú-

blicamente denunciando la “prepotencia de las autoridades” involucradas en la construcción de la obra (IAZ, AC:1991:5), ya que se hizo renunciar al perito responsable para dejar lugar a un funcionario municipal. Finalmente, una casa fue demolida a dos cuadras de la torre para construir el “estacionamiento”: el edificio no cumplió con las especificaciones pertinentes para ser construido en esa zona. Si a este caso le sumamos una docena que hayan tenido un proceso similar entre edificios de servicios y fraccionamientos, el resultado impacta fuertemente al entorno urbano, de esta manera Zamora ha adquirido el aspecto anárquico que la identifica —que no la distingue— en materia de urbanismo.

En tanto, los nuevos asentamientos —y muchos de los viejos— no poseen actas de municipalización¹² debido a la existencia de un procedimiento viciado para la construcción de fraccionamientos.

La autorización final para la creación de un nuevo fraccionamiento se consigue reuniendo una serie de requisitos, los cuales no son relativamente fáciles de cubrir ya que pueden presentarse impedimentos topográficos, de factibilidad para la introducción de los servicios y de cuando en cuando, para la acreditación legal del terreno.

En todo el proceso deben intervenir instancias como la Secretaría de Urbanismo, La Comisión Federal de Electricidad, La Secretaría de Salud, La Dirección de Urbanismo Municipal y el Ayuntamiento.¹³

Anteriormente, al no haber una regulación más estricta por parte de la Secretaría de Urbanismo solamente se hacían los pocos trámites que esta dependencia solicitaba con base a la Ley de Fraccionamientos. En la actualidad, los fraccionamientos están más normativizados y cuando los dueños de pequeña propiedad deciden

12. En este caso entre los fraccionamientos que se encuentran actualmente en esta situación podemos mencionar los siguientes: San Joaquín, Bugambillas, Paseo del Bosque, Salinas de Gortari, La Libertad, Olimpia, Villas del Magisterio, Cosmos, etcétera.
13. Los requisitos para la apertura de un nuevo fraccionamiento pueden resumirse de la siguiente manera:

fraccionar sus predios, deben cumplir las normas municipales y estatales, lo que les significan gastos diversos que buscan eludir mediante sus nexos con el ámbito político. La apertura de nuevos fraccionamientos al margen de los parámetros establecidos no quiere decir que haya una maquinaria política o social especializada en llevar adelante el crecimiento de la ciudad dirigida por un oscuro plan general, no, más bien prevalecen algunas razones e intereses particulares que una vez logrados olvidan el asunto y sin más ni más se dedican a engranar otro “negocito”, en ocasiones completamente diferente y aislado del anterior.

Los nuevos fraccionamientos son desde su origen, portadores de la mayor parte de los problemas urbanos: se subdividen lotes cargando con esto la capacidad de los servicios municipales, se realizan construcciones sin ninguna reglamentación y sin tomar en cuenta los usos para los que se preveía destinado el suelo del fraccionamiento. Muchos de los fraccionamientos “viejos” también son irregulares: no tienen actas de municipalización y los servicios municipales se otorgan por mera costumbre o por la presión de los vecinos.

La invasión de terrenos federales ha contribuido también al desorden en el crecimiento de la ciudad afectando con ello proyectos urbanos ulteriores, como es el caso de la calzada Zamora-Jacona, ya que al ejecutarse la obra se perdieron bastantes metros de anchura. Aunque los tiempos han cambiado y ahora el cinturón de asentamientos irregulares que circunda la ciudad en su parte oriente, norte y poniente, ya cuenta con servicios municipales como agua entubada,

UNO. Obtener el dictamen positivo del uso del suelo por parte del gobierno del estado a través de la Secretaría de Urbanismo.

DOS. Aprobación del proyecto para el abastecimiento de agua potable, construcción de las redes de drenaje y alcantarillado, del proyecto de las redes de alcantarillado, drenaje de aguas negras, grises y pluviales

TRES. Aprobación del Plano de medición catastral y del levantamiento topográfico del terreno que se pretende fraccionar, asentando en él, los datos contenidos en la fracc. VI de la Ley de Desarrollo Urbano y Aprovechamiento del Estado.

CUATRO. Aprobación del proyecto de la red de energía eléctrica y alumbrado público.

CINCO. Autorización para perforar y usar las aguas de un pozo profundo.

SEIS. Anuencia del Ayuntamiento de Zamora para el establecimiento del fraccionamiento.

alumbrado público y servicio de electricidad doméstica como resultado de la presión de los colonos hacia los ayuntamientos y de la aplicación de algunos programas de carácter social por parte de éstos. La ley es pareja, también se benefició a los paracaidistas de lujo respetándoles una faja federal que invadieron en la calzada Zamora-Jacona.

En la actualidad se han formado nuevos fraccionamientos que, inclusive, han afectado reservas ecológicas sin que se haya podido reglamentar debidamente el cambio de uso del suelo. Los ayuntamientos permitieron durante mucho tiempo que los fraccionadores funcionaran autónomamente durante dos, tres, o más años, de tal manera que la reglamentación, cuando pretendía hacerse cumplir, era inoperante.

CONSIDERACIONES FINALES

El crecimiento de la ciudad no es producto del desorden urbano o de la falta de planeación: sus causas, propósitos y circunstancias mantienen una regularidad rectora basada en la obtención de la ganancia por parte de los promotores y demás involucrados.

La expansión urbana continúa preservando para las futuras generaciones las mejores tierras de cultivo bajo una placa de concreto que evita la erosión de tierras agrícolas y de reserva ecológica. Por otra parte, la apertura de nuevos asentamientos continúa presionando sobre los servicios municipales ya de por sí insuficientes, el proceso será imparable en tanto que la ganancia que aporta la agricultura siga siendo peor que la que se obtiene al vender un fraccionamiento, aunque sea por una sola vez.

Si revisamos los orígenes de cualquier obra, sobre todo si implica el concurso de grandes capitales, o de cualquier fraccionamiento encontraremos una urdimbre perfectamente bien elaborada en donde todos los que intervienen no pierden jamás el objetivo. Por otra parte, los intereses de unos cuantos ocasionan el cambio indiscriminado del uso del suelo y atentan contra la dimensión humana y el

uso racional de los espacios, esta problemática afecta sobre todo las zonas habitacionales y las áreas verdes de la ciudad.

Los procesos de urbanización y el tamaño de los mismos, y la poca o nula observación de las reglamentaciones municipales en materia de urbanismo hacen posible que algunos grupos o individuos obtengan prebendas y consideraciones que afectan la urbanización de la ciudad.

La especulación de los predios ubicados más o menos estratégicamente genera conflictos a veces discretos y a veces no tanto, los intereses en juego por atraer inversiones cuantiosas (privadas o gubernamentales) hacia un predio determinado y no otro es un signo de que el espacio urbano no se construye así como así, sino que es producto de las pugnas internas de los agentes inmobiliarios. El espacio es un botín en torno a cuya lógica se levanta la nube de la irracionalidad, desafortunadamente, el más sofocado es el ciudadano común.

Por otra parte, no se ha logrado frenar el crecimiento “desordenado” de la mancha urbana. El plan contempla la expansión de la ciudad hacia el oriente y la conurbación Zamora-Jacona, así como el crecimiento del desarrollo habitacional, comercial e industrial y las correspondientes zonas de preservación y de reserva ecológica, sin embargo, sigue estando en el centro de las negociaciones entre los “inversionistas” y el ayuntamiento, la autoridad en este caso puede exigir el apego al Plan, a las leyes y reglamentos de ordenación urbana pero el cuerpo legal es ignorado por el capital o se ve seriamente afectado en muchas ocasiones desde diferentes niveles de la administración pública.

En la última década, diferentes grupos civiles han intervenido vigilando el crecimiento de la ciudad. Se han constituido órganos consultivos en materia de urbanismo y ecología, los cuales duramente han podido ser más que eso debido a los nexos municipales que el mismo ayuntamiento les impone. A la fecha, los logros en materia de ordenación urbana llegan a ser simbólicos. Evidentemente, la ciudadanía en general y los núcleos de población adjuntos a

los predios conflictivos o con problemas de compatibilidad no tienen ingerencia en el asunto.

De esta manera, encontramos que el crecimiento urbano es producto de la interacción e intervención de sujetos no corporados y de pequeños grupos en muchos casos con relaciones políticas los que de una forma u otra, están vinculados en el mercado zamorano de la tierra y crean las condiciones que hacen posible la “producción del espacio” y/o la “readecuación del espacio”. La composición y las dinámicas de dichos grupos junto con los procesos sociales, continúan dando vida y muerte al crecimiento urbano y a la agricultura periurbana, respectivamente.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUINAGA HERRERA, Jorge de. “El espacio vital”, en *Entorno*, No. 14, noviembre de 1991.
- Archivo Municipal de Zamora (AMZ). Fraccionamientos.
- AYUNTAMIENTO DE ZAMORA, Plan director de conurbación Zamora-Jacona, Guadalajara, Jalisco, ed. Conexión gráfica, 1988.
- CASTELLS, Manuel, *La cuestión urbana*, México, Siglo XXI, 9ª ed., en esp., 1983.
- FERNÁNDEZ ARIAS, Jesús/ Presidente de la CANACINTRA. Zamora, en *El Heraldo de Zamora*, 07 de febrero de 1992.
- Ingenieros y Arquitectos de Zamora, A.C., (IAZ, AC) “Nuestros agremiados”, Zamora, en *Entorno*, No. 37, Julio de 1994.
- IAZ,*** AC., “Y, usted...¿qué opina?”, Zamora, en *Entorno*, No. 9, Mayo de 1991.
- ORTIZ M. Víctor Manuel, “Patología de las concentraciones humanas en la cabecera municipal. El caso zamorano” Zamora, Mich., en Brigitte Bohem de Lameiras (coord), *El municipio en México*, El Colegio de Michoacán, 1987.
- RODRÍGUEZ ZETINA A., *Zamora. Ensayo histórico y documental*, ed. Jus, México, 1952.

VERDUZCO, Gustavo. "Desarrollo regional y migración en el occidente de México", en *Encuentro*, México, vol. 4, No.4, El Colegio de Jalisco, 1987.



Milpa urbana. Fraccionamiento Las Fuentes en 1996.
Zamora, Michoacán.