

Evaluación prospectiva para la constitución de reservas territoriales para vivienda social años 2012-2025 en la ciudad de San Luis Potosí, México

Edgar Hilario Piña-Hernández

Facultad del Hábitat, Universidad Autónoma de San Luis Potosí, San Luis Potosí, México.
E-mail: edgar_quitecto@hotmail.com

Resumen

Mediante un enfoque basado en prospectiva territorial se realizó un estudio de la ciudad de San Luis Potosí orientado a la constitución de las reservas territoriales necesarias para satisfacer la demanda de vivienda social para los años 2012-2025. Los resultados preliminares del estudio ofrecen un amplio panorama del sistema urbano local y sus principales tendencias urbano-territoriales y socio-espaciales.

Palabras clave: *prospectiva territorial, reservas territoriales, vivienda social, sistema urbano.*

Abstract

With a territorial prospective emphasis a study of San Luis Potosi City was done, it was aimed to achieve the ground stock necessary to satisfy social housing demand through years 2012-2025. Preliminary study results show off a wide view from the local urban system as well as its main urban-territorial and socio-spatial tendencies.

Keywords: *territorial prospective, ground stock, social housing, urban system.*

Introducción

El presente artículo se basa en los resultados preliminares del proyecto de tesis para recibir el grado en Maestro en Administración de la Construcción y Gerencia de Proyectos por la Universidad Autónoma de San Luis Potosí México. Con el título de “Evaluación Prospectiva para la Generación de Reservas Territoriales para Vivienda Social en la Ciudad de San Luis Potosí en el Mediano y Largo Plazo, 2012-2025”

La conformación de Reservas Territoriales (RT) para Vivienda Social (VS) en México forman parte de los planes de desarrollo urbano desde la década de los 90, ya que se reconoce su capacidad para contener la ocupación ilegal de suelo y su potencial en el ordenamiento del territorio (Olivera, 2004), sin embargo, en el caso específico de la ciudad de San Luis Potosí, en el Programa de Vivienda 2010-2015 (2010: 14) se manifiesta abiertamente que “se carece del presupuesto gubernamental para el desarrollo de estudios que permitan la incorporación de reservas de suelo urbano para vivienda a nivel estatal”. Por lo que es deseable estudiar el fenómeno a nivel local con la intención de sentar un precedente metodológico desde el ámbito académico.

Para ello, se realizó un diagnóstico del territorio local, partiendo del concepto de territorio entendido como “una red de actores sociales en un espacio dado, caracterizado por un sistema de relaciones institucionales, económicas, sociales, políticas y legales” (Espinoza y González, 2004; Olivera, 2004) y cuyo objetivo principal fue el de obtener un panorama general del sistema urbano local y sus principales tendencias bajo un enfoque orientado hacia la constitución de RT para VS en los años 2012-2025 para lo cual se empleo una perspectiva que parte de la prospectiva territorial con un enfoque cognitivo.

Metodología

Al ser el territorio un fenómeno complejo la prospectiva territorial ofrece un enfoque adecuado para la evaluación del mismo ya que posee un carácter no prescriptivo, mantiene un enfoque participativo, se orienta hacia la construcción de consensos, es adecuada para entornos inestables, complejos y con cambios acelerados, es de carácter no lineal, posee además la capacidad de relacionar todas las dimensiones del territorio (Espinoza y González, 2004; Medina y Ortegón, 2006).

Por lo tanto, el presente artículo se basa en un estudio con un enfoque prospectivo cognitivo el cual pretende conocer como se manifiesta el fenómeno territorial a nivel local bajo una perspectiva orientada hacia la constitución de reservas territoriales para vivienda social en la ciudad de San Luis Potosí, México.

Para ello, se realizo un diagnostico del territorio local, empleando los cinco componentes principales del mismo identificados en autores como Espinoza y González (2004), Olivera (2004) y Medina y Ortegón (2006). Con base en dicha conceptualización del territorio y tomando en cuenta la vastedad y el tipo de información disponible, este primer nivel de análisis se llevo a cabo bajo cinco ejes temáticos:

- a) Análisis Estratégico-Sustentable. De tipo documental, consistió en la revisión de los planes de desarrollo de los tres niveles de gobierno (Federal, Estatal y Municipal) ya que estos recogen la visión concertada del territorio que se desea lograr además de esbozar las estrategias planteadas para tal fin. De manera complementaria, se estudiaron los conceptos de “desarrollo humano sustentable” y “desarrollo urbano sustentable” con

lecturas especializadas como tesis de doctorado, artículos colegiados y exposiciones de especialistas ya que estos dos conceptos constituyen el eje discursivo de los tres niveles de planeación.

- b) Análisis Jurídico-Normativo. Consistió en el análisis documental de Leyes, Normas y Reglamentos vigentes relacionados con la constitución de Reservas Territoriales para Vivienda Social.
- c) Análisis Territorial. Se tomo como base la sectorización de la mancha urbana propuesta en el Plan Municipal de Desarrollo 2003 y sus modificaciones, así como del Plan de Centro de Población Estratégico San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez y su última actualización a 2007 junto con los planos urbanos complementarios a dichos estudios para determinar las zonas de la ciudad con mayor aptitud y potencial para la constitución de RT para VS.
- d) Análisis Económico-Social. Empleando datos del Consejo Nacional de Población (CONAPO) y del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) así como datos de la evolución del Salario Mínimo y la Inflación en México y el precio de la vivienda en San Luis Potosí se busco estimar las demandas potencial y efectiva de vivienda social a nivel municipal.
- e) Análisis Político-Administrativo. Mediante el análisis documental de tesis de doctorado y artículos científicos, se busco conocer como son y cómo operan las políticas de suelo y vivienda en México y sus efectos sobre dichos mercados con particular énfasis en la vivienda social.

El enfoque prospectivo, opero como filtro conceptual, ya que ayudo a orientar el estudio de los componentes del territorio no únicamente de manera descriptiva pero además en la identificación de las principales tendencias en cada uno de los cinco apartados. Por lo tanto, el resultado de dicho análisis resulto sumamente esclarecedor en cuanto a la configuración del territorio local, las tendencias que se manifiestan y en un primer nivel de análisis que es el que se presenta en este documento, permite apreciar la manera en que interactúan entre sí los distintos componentes del territorio ofreciendo al mismo tiempo una fotografía y una explicación de las principales tendencias observadas. Estos elementos, servirán como base para un análisis más profundo sobre el cual se realizaran las propuestas finales del proyecto de tesis de investigación.

Resultados

Análisis Estratégico-Sustentable

El primer documento revisado fue el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 (2007, en lo sucesivo PND). El contenido de este recoge los objetivos obtenidos en consultas y foros con la participación de expertos, analistas, sociedad civil y grupos indígenas principalmente y que se encuentran en el documento “Visión México 2030” del que recoge objetivos de largo alcance (hasta el año 2030) y estrategias generales para lograrlos. De ahí el que constituya lo más cercano a un ejercicio inclusivo y plural de planeación.

El objetivo principal del sistema nacional de planeación es lograr Desarrollo Humano Sustentable (DHS) en México. Sin embargo, el concepto se emplea principalmente de manera discursiva, ya que en realidad, no se expresa una definición exacta de lo que se considera como DHS diluyéndose el concepto hasta ser una herramienta discursiva más que un objetivo estratégico, sin embargo, al revisar el concepto a través de diversos autores, y

más allá de la falta de un consenso en cuanto a una definición específica (Fajardo, 2006) es claro el enorme potencial que posee para orientar las estrategias de planeación en México.

En ese sentido, González (2009) plantea cuatro dimensiones del desarrollo humano sustentable las cuales ayudan a comprender los factores necesarios para lograr ese tipo de desarrollo:

- **Sustentabilidad.** Se funda en el concepto desarrollado por la ONU en 1984, como la capacidad de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones de satisfacer las propias y más aún, el mismo González (2009:22) plantea la naturaleza localizada geográficamente, es decir en un territorio específico, en un tiempo determinado y con unos agentes claramente definidos de cualquier práctica de sustentabilidad. Es decir, pone el énfasis en la naturaleza territorial y local de las acciones orientadas a la sustentabilidad para que estas puedan traspasar la barrera del discurso.
- **Economía Social o Economía de Solidaridad.** Como la búsqueda teórica y práctica de formas alternativas de hacer economía que se fundamenten en la solidaridad y el trabajo, en las que el valor principal no sea el capital sino la cooperación y la solidaridad.
- **Capital Social.** Como base para el desarrollo humano se sustenta en un clima de confianza entre los integrantes de una comunidad, capacidad de liderazgo de grupos o conglomerados sociales para aprovechar recursos y valores orientados al desarrollo. Existencia de redes de personas fundadas en la solidaridad y la conciencia cívica con inclusión de organizaciones, instituciones, ética, libertad, democracia, calidad educativa, estado de derecho principalmente.
- **Innovación y nuevas tecnologías.** Bajo un enfoque que promueva el desarrollo científico-tecnológico, el potencial innovador y el espíritu emprendedor, los cuales a su vez se orientan hacia la observación de lo local, su realidad y sus fenómenos, que generen conciencia de las potencialidades locales y de sus debilidades y que con dichos elementos sea capaz de innovar y generar valor agregado con el potencial de elevar el nivel de vida.

Con estos elementos podemos afirmar que el concepto de DHS emana de una visión compleja y sistémica de la vida y de los procesos de globalización que busca mover el eje del desarrollo económico dominante basado precisamente en el economicismo para colocar en su lugar al ser humano en todas sus dimensiones. De ahí deriva la principal contradicción del término en el contexto de una sociedad y una economía como las de México neoliberalizadas desde la década de los 90, en la que predomina la desregulación de los mercados entre ellos el de suelo urbano y vivienda en pos de la especulación y el beneficio económico a corto plazo (Mattos, 2006; Roch, 2002) por lo que sin una estrategia bien definida a nivel local, sustentada en la capacidad del Estado¹ para regular, equilibrar y orientar las relaciones entre los distintos agentes que interactúan en su ámbito territorial, difícilmente se lograra articular el discurso de “los sustentable” con la realidad local.

Por otra parte, el Desarrollo Urbano Sustentable (DUS) se plantea como el objetivo a lograr en los sistemas urbanos nacionales y se hace particular hincapié al respecto en los Planes Estatal y Municipal de Desarrollo de San Luis Potosí.

¹ El Estado entendido como conjunto de actores sociales, instituciones, sociedad civil, organizaciones, grupos sociales etc.

Nuevamente nos encontramos frente a un término surgido de la complejidad y sobre el que tampoco existe un claro consenso, pero que al desprenderse a su vez del concepto de sustentabilidad implica la máxima internalización de todos los costes de los procesos productivos, incluidos por supuesto los relacionados con el crecimiento y desarrollo de las ciudades y del territorio en general (UPC, 2002). Es decir, es necesario partir de una visión ecosistémica de la ciudad, la cual debería derivar entonces en una gestión urbana sustentable cuyos principales objetivos e implicaciones son:

- Minimizar el consumo de recursos naturales, sobre todo los no renovables y de renovación lenta.
- Minimizar la producción de residuos mediante la reutilización y el reciclado siempre que resulte posible.
- Minimizar la contaminación atmosférica, del suelo y de las aguas.
- Incrementar la proporción de espacios naturales y biodiversidad en las ciudades.

Siguiendo la lógica de este enfoque, en el año 2000 la tercera conferencia europea sobre ciudades y pueblos sostenibles conocida como Hannover 2000 (UPC, 2002:19) identifica seis aspectos claves orientados a lograr la sustentabilidad urbana a nivel local:

- Planificación urbana integrada.
- Desarrollo de ciudad compacta.
- Rehabilitación de áreas urbanas deprimidas.
- Menor consumo y uso más eficiente del suelo y los otros recursos naturales.
- Gestión local del transporte y la energía.
- Lucha contra la exclusión social, el desempleo y la pobreza.

Tales aspectos deberían constituir las guías de acción para el diseño y aplicación de políticas e instrumentos específicos de planeación y gestión urbana.

En cuanto al Medio Ambiente Urbano se refiere, este es el medio en el que se desenvuelve el hombre en sus actividades cotidianas con una geografía y contexto natural específico² y se considera que existen por lo menos cinco áreas en las que se intersectan la población urbana y su medio ambiente:

- Agua. Indispensable para el desarrollo de las actividades cotidianas de los individuos y de la industria.
- Atmósfera. Hace referencia a la calidad del aire y su polución
- Tierra. Consiste en la adecuada gestión del suelo que respete su vocación natural y limite el crecimiento urbano hacia áreas sensibles o que prestan servicios ambientales importantes.
- Residuos. Engloba tanto al agua servida como a los residuos sólidos haciendo énfasis en una adecuada gestión que minimice su impacto en el entorno y que permita reutilizar o reciclar la mayor parte de estos.

² En el caso de la ciudad de San Luis Potosí, esta se ubica en la Altiplanicie Mexicana a los 100°58' Longitud Oeste y 22°09' Latitud Norte a una altura de 1,860 MSM con un clima seco templado con verano cálido BS0kw (e)g, con una precipitación media anual de 356.9 mm y una humedad relativa de entre el 40 y 50%, prácticamente no cuenta con corrientes de agua permanentes y más del 80% del agua para consumo humano se extrae del manto freático el cual se encuentra sobre explotado y en veda desde la década de los 70 (PMDU, 2003), por lo que uno de los principales retos para la sustentabilidad urbana local es la gestión del agua.

- Transporte. Fuertemente vinculado a la planeación urbana que permita una movilidad y accesibilidad equitativa para todos los habitantes de la ciudad.

Estos cinco aspectos son interdependientes y un adecuado sistema de planeación debería ser capaz de articularlos con el fin de mejorar el nivel de vida local. Sin embargo, el concepto de DUS se queda en el discurso y es evidente sobre todo en el PMDU SLP (2003) el cual es incapaz de plantear estrategias y propuestas específicas que permitan la transición del sistema urbano local hacia la sustentabilidad (PMD, 2007:69) y lo que es más, la revisión del contenido del mismo plantea serias dudas sobre la capacidad técnica de quienes lo elaboran al no ser capaces de abordar dentro del contenido del documento una postura respecto al concepto de Sustentabilidad Urbana ni Desarrollo Urbano Sustentable. Afirmando esto, ya que de los cinco constituyentes del medio ambiente urbano identificados por UPC (2002), únicamente se aborda el tema del agua para su tratamiento y reutilización, monitoreo atmosférico (el cual no se lleva a cabo) mientras que el transporte se aborda de manera sectorizada desligado del sistema de planeación urbana, sin mencionar que las estrategias planteadas para dichos aspectos se encuentran sumamente desligadas evidenciando la incapacidad para articular estratégicamente y operativamente dichos fenómenos entre sí.

Del análisis Estratégico-Sustentable, se evidencia un sistema de planeación que en los tres niveles de gobierno emplea el término de “sustentabilidad” a un nivel fundamentalmente discursivo, ya que no se encontraron definiciones, posturas y por lo tanto tampoco estrategias claras orientadas a lograr los objetivos que los mismos planes establecen como lo son Desarrollo Humano Sustentable y Desarrollo Urbano Sustentable. Por lo tanto la Sustentabilidad en el sistema nacional de planeación aparece más como un discurso poco trabajado lo cual hace suponer que se carece de conocimientos adecuados y por lo tanto de la capacidad técnica por parte de quienes elaboraron dichos documentos para abordar fenómenos complejos como lo es el urbano, el desarrollo y la sustentabilidad de manera integral bajo un enfoque sistémico que permita establecer objetivos y estrategias específicos para tal fin.

Por otra parte, el estudio de los conceptos tanto de DHS como el de DUS permite establecer el concepto de Ciudad Compacta como objetivo y parámetro de planeación local, lo cual implica una mayor densidad constructiva en oposición al actual crecimiento urbano expansivo, cada vez más disperso y alejado de centros y subcentros urbanos (en especial la vivienda social y económica). Implica además, el manejo del suelo como un recurso no renovable, es decir una reconceptualización del suelo urbano con implicaciones técnicas, jurídicas y normativas que rebasan el alcance de la presente investigación y que sin embargo constituyen líneas alternativas de investigación.

Otras potenciales líneas de investigación derivadas de este análisis se orientan hacia la Rehabilitación de áreas urbanas deprimidas, reciclaje y rehabilitación de suelo urbano las cuales constituyen una enorme área de oportunidad para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad y que bajo un enfoque adecuado, pueden potencialmente incluir soluciones de vivienda para familias de bajos ingresos.

Análisis Jurídico-Normativo.

Consistió en el estudio de reglamentos, leyes y normatividad vigente en el estado de San Luis Potosí para la constitución de Reservas Territoriales Para vivienda social como la Regla 04/08 regla para la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales

prioritarias para el desarrollo urbano y la vivienda (2008) de la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT), la Ley de Fomento a la Vivienda del Estado de San Luis Potosí (2004), la Ley Agraria (2008), la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (1998), la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí (1999) y del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental (2005) principalmente.

Por su parte, la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) a través del programa Hábitat, cuenta con una modalidad de acción denominada “Suelo para la Vivienda Social y el Desarrollo urbano” para ciudades y zonas metropolitanas con el objetivo de adquirir suelo apto para el desarrollo urbano para hogares en situación de pobreza patrimonial. Dicho programa complementa las aportaciones económicas estatales y/o municipales para la adquisición de suelo, hasta en una tercera parte del costo total del mismo, previa aprobación del proyecto en el que preferentemente se busca la participación de la iniciativa privada. En este sentido, el programa depende de los proyectos propuestos por los gobiernos de los estados y municipios en función del presupuesto destinado para tal fin, por lo que no opera de manera regular y por lo tanto su impacto es sumamente limitado.

Adicionalmente, SEDESOL cuenta con el Programa Suelo-Reserva Territorial el cual opera a través de la Dirección General de Suelo y Reserva Territorial como parte de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, su principal función es la de incorporar al mercado suelo apto para constituir reservas territoriales, sin embargo debido a la falta de recursos, su actuación se limita a dictaminar propuestas de proyectos para la constitución de RT por parte de los distintos ordenes de gobierno e iniciativa privada (Secretaría General de Desarrollo Urbano y Suelo, 2008). Cabe señalar que su intervención para este último fin solo se lleva a cabo cuando se requiera su opinión, es decir, que solo interviene a petición de los interesados, por lo que no figura realmente como un ente regulador en la constitución de RT, es decir, su impacto también es sumamente limitado.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí (2008). En su artículo 48, establece que la determinación de reservas contendrá la delimitación de áreas de expansión futuras del centro de población y que estos serán oficiales una vez integrados y publicados en los planes de desarrollo urbano. Adicionalmente, en el artículo 93 establece algunos criterios básicos para el ordenamiento urbano y ecológico como los siguientes:

- Se evitará el crecimiento de los centros de población hacia las áreas que deban ser preservadas y protegidas, por ser de alto o mediano aprovechamiento de sus recursos agrícolas, forestales, pecuarios u otros, así como por contener bellezas naturales o elementos que conforman el equilibrio ecológico del ambiente.
- Se orientará la expansión de los centros de población hacia los terrenos que comparativamente requieran una menor inversión por concepto de apertura de vías públicas de acceso y dotación de obras de infraestructura hidráulica, drenaje sanitario y pluvial y, demás correspondientes siempre que no se afecten ecosistemas altamente productivos o frágiles.
- Se dejara al margen del desarrollo urbano los terrenos inundables, los expuestos a desmoronamientos u otros desastres previsibles, los que acusen fallas o fracturas en su estratificación geológica, los que contengan galerías y túneles provenientes de laboreos mineros agotados o abandonados y los que tengan topografía inadecuada.

En cuanto a reservas territoriales existen principalmente cuatro procedimientos para su adquisición. El primero consiste en la transferencia de suelo propiedad del Estado o la Federación hacia los municipios (Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, 2008, art. 111). Es una práctica poco común para la atención de familias de escasos recursos y frecuentemente se observa la venta de predios mediante subasta por parte del Estado hacia la iniciativa privada, sin que el Estado tenga mayor participación más allá de la conexión a la red de servicios (agua, luz, drenaje, etc.) una vez concertada la transacción.

El segundo procedimiento se lleva a cabo mediante la intervención de la CORETT cuando el suelo es de propiedad ejidal o comunitaria y se realiza mediante la expropiación concertada principalmente. Es importante tener presente que cerca del 80% del suelo periurbano en México es de propiedad ejidal o comunitario (Olivera, 2004)). La expropiación es una práctica cada vez menos empleada debido al descontento y problemáticas sociales que ocasiona, sin embargo sigue siendo una alternativa que pueden emplear los distintos órdenes de gobierno.

El tercer procedimiento consiste en la compra directa de predios a los ejidatarios cuando estos han adquirido el dominio pleno de estos. Constituye por lo general largos procesos internos dentro de las comunidades que detentan la propiedad del suelo ya que requiere de cierto nivel de consenso que no siempre se logra.

El cuarto y último procedimiento opera mediante la constitución de sociedades civiles o mercantiles de ejidatarios o comuneros con el gobierno o con particulares. Sin embargo, desde la década de los 90 en México, ha servido principalmente para la creación de fraccionamientos de alta plusvalía (Olivera, 2004), por lo que su impacto en la vivienda social es prácticamente nulo.

En cuanto al procedimiento legal para la constitución de RT, de acuerdo a la Ley de Fomento a la Vivienda del Estado de San Luis Potosí (2004, Arts. 6 y 8), es competencia de los gobiernos Estatal (Ejecutivo del estado) y Municipal (Ayuntamiento) la constitución de reservas territoriales para vivienda social, para tal fin cuentan con el Instituto de Vivienda del Estado (INVIÉS) el cual es el encargado de presentar proyectos para tal fin a la CORETT cuando las reservas se plantean en suelo de propiedad ejidal o comunitaria.

Por su parte, la Ley Ambiental de San Luis Potosí y su reglamento, establecen a la Secretaría de Gestión Ambiental como la encargada de crear el Plan de Ordenamiento Ecológico del Estado cuyo contenido deberá ser congruente con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y sus modificaciones, es decir, que las áreas susceptibles para la constitución de reservas territoriales deben estar identificadas dentro de dicho plan en concordancia con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí (2008, Art. 87) y cumplir con el contenido de los artículos 5, 14 y 15 del reglamento de la Ley Ambiental de San Luis Potosí (2005), en los que se establecen los requisitos para otorgar el cambio en el uso de suelo y la autorización de impacto ambiental.

Más allá de la importancia de conocer los procedimientos legales con que se cuenta para la constitución de RT para VS en el municipio de San Luis Potosí, las leyes y reglamentos vigentes presentan una serie de criterios con que deben contar los predios destinados para tal fin y que por lo tanto servirán como parámetros que permitan discernir qué áreas del municipio cuentan con dicho potencial. Por lo tanto, en el siguiente apartado se emplearon tales criterios para determinar las zonas plausibles para la constitución de RT para VS.

Análisis Territorial.

El punto de partida para el análisis territorial es el documento de Ordenamiento Ecológico del Estado de San Luis Potosí (2008, en adelante OEESLP) el cual fue creado en conjunto por la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental (SEGAM) y por la Agenda Ambiental de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, tal documento representa un primer nivel de clasificación del territorio estatal en función de unidades homogéneas mínimas de territorio con lineamientos y estrategias ecológicas en función de su vocación natural, es decir, en función de las condiciones que tiene el ecosistema en que se encuentran para sostener una o varias actividades sin que estas generen desequilibrios ecológicos (OEESLP, 2008: 33). A estas unidades se les denomina como “sub-cuencas hidrográficas” y la ciudad de San Luis Potosí se asienta en la cuenca del mismo nombre también denominada “presa San José 2” con una superficie de 69,388.73 has.

El plan de Ordenamiento Ecológico del Estado de San Luis Potosí (OEESLP) constituye tan solo un primer acercamiento a este tipo de estudios en el estado y la escala a la que se encuentran los planos es de 1:150,000 por lo que es necesario seguir trabajando en el grado de especificidad tan es así, que en el mismo documento se plantea una futura elaboración en escala 1:20,000 (OEESLP, 2008: 36). Al margen de la escala de análisis del documento, llama particularmente la atención que en este no se incluye ningún área urbana del estado por ser estas administradas por la Secretaría de Desarrollo Urbano, este hecho pone de manifiesto la falta de una visión ecosistémica de las ciudades y de su desvinculación del entorno ya que un área urbana no dejara de poseer vínculos con su medio ambiente por el hecho de ser administrada por una secretaria en particular. Este hecho refuerza la afirmación de que existe una baja capacidad técnica manifiesta en la incapacidad de concebir a la ciudad como parte de su entorno, lo cual deriva en vacíos técnicos y de conocimiento respecto al impacto que ejerce la ciudad en su medio ambiente, en la falta de parámetros para evaluar el impacto de intervenciones sobre el sistema urbano (nuevas vías de comunicación, instalación de nuevas industrias, creación de nuevos fraccionamientos etc.) y por lo tanto, se carece de elementos que permitan cuantificar los costos ambientales de dichas intervenciones elementos todos estos, necesarios para avanzar hacia una verdadera sustentabilidad urbana y lograr un desarrollo urbano sustentable.

Para el estudio de la mancha urbana de la ciudad de San Luis Potosí se empleo la sectorización de la misma propuesta en la Modificación Específica del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de San Luis Potosí (2007, en lo sucesivo PMDUSLP), Modificación Específica del Plan del Centro de Población Estratégico San Luis Potosí Soledad de Graciano Sánchez (2007, en lo sucesivo PCPESLP-SGS) así como algunos datos del Plan de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí 2001-2020 (2001, en lo sucesivo PDU), ya que son los documentos más recientes que existen al respecto de tal manera que la mancha urbana fue dividida en 8 zonas:

- *Zona 1.* Centro. En el periodo 1990-2000 presento una tasa de crecimiento de -1.42% (PCPESLP-SGS, 2007: 34) debido principalmente al deterioro de las edificaciones, pérdida progresiva de la vivienda en alquiler, cambios en el uso de suelo que favorecen al comercio y los servicios y a la mayor accesibilidad económica de la vivienda ubicada en la periferia urbana. Debido a dichos factores, cuenta con altos niveles de equipamiento urbano lo cual aunado a su ubicación genera altos costos del suelo en la zona por lo que no se considera apta para la constitución de reservas territoriales. Es

importante señalar que cuenta con potencial para proyectos de redensificación urbana previa realización de los estudios pertinentes.

- *Zona 2. Lomas-Tangamanga.* Esta zona ha presentado importante crecimiento urbano desde la década de los 90, en particular desde el año 1994 en el que se desincorporaron 832.7 has del ejido Garita de Jalisco para la construcción de fraccionamientos para vivienda de tipo residencial por parte de las sociedades Residencial la Tenería S.A. de C.V., Lomas de la Garita S.A. de C.V. y Desarrollos el Pedregal S.A. de C.V. (Olivera, 2004). El factor clave para el crecimiento de esta zona de la ciudad de San Luis Potosí fue el cambio en el uso de suelo que se opero en paralelo con la desincorporación mencionada con lo que de ser considerada como reserva ecológica por ser área de recarga del acuífero local (es el pie de la sierra de San Miguelito) paso a ser suelo apto para vivienda y crecimiento urbano. El crecimiento de esta zona de la ciudad pone en tela de juicio la capacidad institucional del estado para planear el crecimiento y el ordenamiento urbano y brinda elementos para sostener que existe laxitud en la manera en que se manejan las leyes y normatividades ambientales y urbanas debido a la naturaleza del suelo de esta zona la cual no debería ser apta para la construcción. Adicionalmente en los fraccionamientos que se asientan en la zona no se maneja ningún tipo de medida de remediación a la impermeabilización que ocasionan en el área de recarga (pozos de absorción etc.) lo cual es un claro ejemplo de la inoperatividad del concepto de costo ambiental que se menciona en la Ley General de equilibrio ecológico y protección al ambiente (1998). Por tal razón y por los altos costos del suelo (es la zona de más alta plusvalía de la ciudad) no se considera como apta para la constitución de reservas territoriales. Es importante recordar que la autorización en el cambio de uso de suelo no implica un cambio en la naturaleza del mismo ni en los servicios ambientales que presta al medio ambiente, por lo que en este caso en particular, la zona con más alta plusvalía de la ciudad, es la que más afecta y compromete la sustentabilidad del sistema urbano local en el mediano y largo plazo sin que se aplique ninguna normativa o ley que permita remediar o amortiguar su impacto. Por el contrario, el crecimiento en esta zona de la ciudad es una tendencia que el mismo ayuntamiento de San Luis Potosí estimula como en el caso de la venta de aproximadamente 20 has que realizo en el año 2010 a favor del grupo constructor Iscamapi para la construcción del fraccionamiento residencial Terranova (Terán, 2012).
- *Zona 3. Morales-Industrial Aviación.* Durante los años 1990-2000 presento una tasa de crecimiento de 2.79%, el uso autorizado y predominante según el PCPESLP-SGS es urbano y por lo tanto es compatible con vivienda. En la zona existen algunas fallas geológicas plenamente identificadas por lo que de manejarse adecuadamente no representan riesgos para la construcción. Adicionalmente en esta zona opero durante 100 años (hasta el año 2009) la empresa Industrial Minera México, la cual actualmente realiza trabajos de remediación en el sitio para comenzar la reconversión de sus predios en un megaproyecto urbano, razón por la cual, los predios aledaños se han revalorizado a partir del anuncio del proyecto en el año 2010. En general, la zona cuenta con potencial para la constitución de reservas territoriales para vivienda social.
- *Zona 4. Saucito-Terceras.* En el periodo 1990-2000 presento una tasa de crecimiento de 6.25% la más alta de la ciudad, el uso de suelo predominante es urbano y en general presenta buenas condiciones para el crecimiento urbano por lo que se considera apta para la constitución de RT para VS. Es importante señalar que en esta zona existe una

- zona industrial la cual se planteo originalmente como contrapeso a la zona industrial del potosí con el fin de estimular el crecimiento urbano hacia esta parte de la ciudad.
- *Zona 5. Satélite-Progreso.* Con una tasa de crecimiento de 5.1% durante los años 1990-2000 limita en su parte sur con la zona 2 (Lomas-Tangamanga) y con el anillo periférico considerado como el límite de crecimiento urbano más allá del cual se encuentra el pie de la Sierra de San Miguelito considerada como área de recarga del acuífero. Esta zona presenta la particularidad de contener comunidades como Tierra Blanca, el Aguaje y San Juan de Guadalupe, las cuales se asientan sobre el área de recarga y al igual que la zona 2 presenta una fuerte tendencia al crecimiento urbano con la diferencia de que el tipo de vivienda predominante es de tipo económica. El principal reto para la adecuada gestión del crecimiento urbano en esta zona es la propiedad del suelo ya que en su mayoría es de origen ejidal y debido a la falta de estrategias para su manejo, es que han proliferado asentamientos irregulares y la constante autorización de fraccionamientos populares sobre el área de recarga del acuífero, lo cual refuerza la tendencia de la impermeabilización de esta zona. Por lo tanto no se considera apta para la constitución de RT para VS y representa un importante reto para regular y contener su crecimiento.
 - *Zona 6. Zona Industrial.* La zona industrial del Potosí fue creada en 1965 y concentra a las principales empresas industriales y manufactureras del estado. El uso predominante es industrial, por lo que no es apto para vivienda y por lo tanto no se considera como apta para la constitución de RT para VS. Sin embargo, ejerce una fuerte presión en los predios cercanos para la construcción de vivienda y siendo que limita con el área de recarga del acuífero, resulta necesario regular el crecimiento hacia dicha área particularmente sensible.
 - *Zona 7. Delegación Villa de Posos.* En el periodo 1990-2000 presento una tasa de crecimiento de 6.12% la segunda más alta de la ciudad. Actualmente, la mayor parte de la delegación se considera como urbanizable y se encuentra en constante crecimiento urbano debido a la demanda derivada de su cercanía con la zona industrial. Cuenta con dos áreas inundables en las inmediaciones del Tanque Tenorio y Tanque el Jagüey en donde se trata buena parte de las aguas servidas de la ciudad. Debido a su ubicación y al uso de suelo autorizado la zona se considera apta para la constitución de RT para VS.
 - *Zona 8. Delegación la Pila.* Se ubica al sureste del municipio y colinda con la Zona Industrial del potosí al norte, al oriente con la delegación de Pozos siendo su límite la carretera 57 (a México), al poniente con el área no delegacional que forma parte del área de recarga del acuífero y al sur con el municipio de Villa de Reyes. A partir de las modificaciones al PMDUSLP de 2007 se considera como zona apta para el crecimiento urbano y debido a su cercanía con la zona industrial del Potosí presenta fuerte presión para la construcción de vivienda. Cerca de la mitad de la delegación se ubica en el área de recarga por lo que es necesario regular el crecimiento hacia esta zona ya que confirmando la tendencia de impermeabilización del acuífero, el mismo municipio autorizo la construcción en dicha zona de una parte del “Interpuerto Parque Logístico” promovido por la empresa Valoran. En este caso podemos observar cómo se modifican los planes de desarrollo urbano para implementar cambios en el uso del suelo que permiten construir en áreas que presentan importantes servicios ambientales.

En el año 2007 se autorizó el cambio de uso de suelo y la compra por parte del gobierno del Estado de 1000 has pertenecientes al ejido “El Panalillo” ubicado a 14 km de la mancha urbana a un costado de la carretera San Luis Potosí-Rio verde para la construcción del mega proyecto “Ciudad Satélite”, el cual constaría de 30 mil viviendas para familias con

ingresos de 1.5-5 VSM ocupando una superficie aproximada de 700 has y las 300 restantes serían destinadas para la creación de un parque industrial (PMDUSLP, 2007; Pedraza, 2010). Sin embargo, debido a la crisis mundial de 2008 aunado a la falta de interés en el proyecto por parte de la población local han ocasionado que de las 6 etapas (5 mil viviendas anuales del 2006-2012) no se haya podido comercializar por completo la primera a la fecha (diciembre 2011).

Los predios fueron adquiridos a la empresa “Dintel” como reserva territorial para vivienda (Pedraza, 2010) durante la administración del gobernador del Estado Marcelo de los Santos Fraga (2003-2009) argumentando la mejora en la calidad de vida, el dinamismo económico generado por las empresas que hipotéticamente se instalarían en la zona; se planteo además la “urgente” necesidad de descentralizar la zona conurbada para brindar mejores escenarios económicos, sociales y urbanos (PMDUSLP, 2007: 73), bajo un enfoque comercial basado en la supuesta sustentabilidad del conjunto habitacional.

Sin embargo, no existe un plan, proyecto, ni estrategia a nivel local que plantee un proceso de descentralización de la zona conurbada como se manifiesta únicamente en el discurso dentro del PMDUSLP (2007). El único atributo ecológico que posee el conjunto habitacional es la venta de las viviendas con paquete de ecotecnias integrado (calentador solar, focos ahorradores, sistemas ahorradores de agua) y una planta tratadora de aguas residuales para todo el conjunto habitación (aún sin operar a diciembre de 2011). El diseño urbano es totalmente horizontal, por lo que se aleja del concepto de ciudad compacta, la lejanía con la mancha urbana, y la falta de empleo en la zona generan largos trayectos para sus habitantes, para tener acceso precisamente a empleo, educación superior y servicios, es decir, el proyecto se encuentra desarticulado del sistema urbano local y opera como un fraccionamiento satélite poco atractivo para la población de bajos ingresos.

Adicionalmente, el enfoque socioeconómico con el que se planteo el proyecto, tiende a concentrar a una gran cantidad de familias de bajos ingresos en una zona aislada de la mancha urbana con lo que de realizarse tal como se planteo originalmente, agudizara la Segregación Residencial Socioeconómica (SRS)³ confirmando el argumento de Arriagada y Rodríguez (2003) acerca de que las políticas gubernamentales de vivienda en América Latina y el Caribe tienden a agudizar el fenómeno de la SRS mediante proyectos como el de “Ciudad Satélite” y entre los principales efectos negativos que identifican Fernández y Tecco (2005) así como Arriagada y Rodríguez (2003) destacan:

- Actúa como mecanismos reproductor de las desigualdades socioeconómicas y de las cuales la misma SRS es una manifestación ya que mediante el aislamiento de las familias pobres se les condena a perpetuar su modo de vida debido a que se potencializa el llamado “efecto barrio”.
- En contrasentido, debido en gran medida al actual clima de inseguridad que impera en el país, las clases altas tienden también a aislarse en fraccionamientos cerrados que generan zonas de exclusión social, limitan su experiencia vital y su contacto con otras realidades con lo que se favorece el mantenimiento del “Status Quo” el cual en última instancia es la principal barrera para generar un cambio orientado hacia la sustentabilidad.

³ Mientras que el concepto de segregación se refiere a “la existencia de diferencias o desigualdades dentro de un colectivo y a la separación de los sujetos en categorías que tienen cierto grado de distinción jerárquica o valorativa” (Vignoli citado por Fernández y Tecco, 2005), la SRS se manifiesta en el agrupamiento espacial de familias con características económicas, educativas y culturales muy similares.

- La calidad de la educación que se recibe en ambos extremos de la escala social tiende a agudizar su disparidad, además de que el ámbito educativo deja de ser un lugar de encuentro entre distintas formas de ver la vida y la realidad.
- Existe evidencia empírica de que la calidad de vida en las comunidades de los vecindarios pobres tiende a deteriorarse, se presenta pérdida de la capacidad de acción colectiva por el cruce de “fuerzas erosivas como la violencia y la desconfianza” (Arriagada y Rodríguez, 2003: 140-141)
- Estudios realizados en Santiago de Chile, Montevideo y en el área metropolitana de la ciudad de México demuestran la existencia de una fuerte correlación entre la SRS con factores de riesgo social como retraso escolar, desempleo juvenil y embarazo adolescente entre otros, lo cual implica la degradación del capital social urbano.

Es decir, proyectos como “Ciudad Satélite” en San Luis Potosí evidencian la carencia de una planeación adecuada y constituye la tendencia a agudizar la SRS local, degradando el capital social, es decir, opera en contra sentido del sistema nacional de planeación ya que sus potenciales efectos negativos contravienen tanto al desarrollo Humano Sustentable como al Desarrollo Urbano Sustentable, por lo tanto, para efectos de la presente investigación, el megaproyecto “Ciudad Satélite”, no se debe de considerar como reserva territorial para vivienda social y en cambio presenta el reto de replantear el proyecto bajo un verdadero enfoque urbano integral que considere movilidad, empleo, SRS así como los diversos elementos que generan sustentabilidad urbana, para evitar que se convierta en una bomba de tiempo social.

Sobre el territorio local se presentan dos marcadas tendencias, que ponen en evidencia la urgente necesidad de contar con instituciones capaces técnica, jurídica y normativamente de regular adecuadamente el crecimiento urbano. Por un lado, existe una fuerte tendencia a impermeabilizar el área de recarga del acuífero local como consecuencia de un crecimiento urbano desregulado en el que la especulación inmobiliaria es el principal criterio para el crecimiento de la ciudad. Esta tendencia es estimulada por los gobiernos estatal y municipal y presenta un fenómeno de gran complejidad ya que intervienen diversos actores sociales en la forma de asentamientos irregulares, fraccionamientos residenciales de alta plusvalía, fraccionamientos de vivienda social, tenencia de la tierra ejidal y desincorporación y venta de predios para construcción en la zona por parte del ayuntamiento local.

Por otra parte, existe una fuerte tendencia hacia la agudización de la SRS, debido en gran parte a proyectos como el de Ciudad Satélite creados de manera desarticulada del sistema urbano local y sin fundamentos teórico-conceptuales en su génesis capaces de estimular o crear efectivamente desarrollo en la amplitud que engloba al concepto y que por el contrario, poseen el potencial de degradar el capital social y al sistema urbano local. En cuanto al crecimiento urbano y la creación de fraccionamientos nuevos, estos responden a la lógica de la especulación inmobiliaria por lo que la ciudad de San Luis Potosí cada vez se encuentra más lejos de lograr un desarrollo urbano sustentable contrario a lo que se plantea en los tres niveles de planeación (nacional, estatal y municipal).

Análisis Económico-Social

Este análisis en particular presentó la dificultad de que la información necesaria para su realización, no se encuentra disponible con un nivel de desagregación municipal, siendo las principales fuentes empleadas el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y el Consejo Nacional de Población (CONAPO), esto se debe a que algunos estudios no se

realizan a dicho nivel a menos que así sean contratados por los gobiernos locales situación que no ha ocurrido en el caso del Municipio de San Luis Potosí en relación al INEGI y las encuestas económicas y de manera similar el CONAPO no realiza proyecciones para la formación de hogares con nivel de desagregación municipal debido a la complejidad y elevado número de variables que intervienen (Partida, 2008). Por lo tanto es necesario enfatizar que la relevancia de este estudio no radica tanto en la exactitud cuantitativa de las estimaciones (al no existir un consenso metodológico institucional al respecto ni información disponible con un nivel de desagregación adecuado) sino en la identificación de tendencias y hallazgos con respecto al comportamiento del mercado de suelo y vivienda locales en función de la constitución de RT para VS de manera congruente con el enfoque prospectivo.

En primer lugar, se determinó la demanda potencial de vivienda, la cual se deriva principalmente del crecimiento poblacional, específicamente de la formación de nuevos hogares en el municipio de San Luis Potosí. En segundo término, se estimó la demanda efectiva de vivienda, la cual considera el poder adquisitivo de dichos demandantes para conocer efectivamente aquellos que se encuentran en posibilidades económicas de adquirir una vivienda bajo las condiciones crediticias del mercado.

En el caso de la ciudad de San Luis Potosí, respecto al salario mínimo de la población, esta se ubica dentro de la zona geográfica “C” es decir, la de más bajos ingresos⁴. Del año 2000 al 2010 el salario mínimo local se ha incrementado en 24 pesos lo cual es insuficiente para recuperar el poder adquisitivo de la población, mismo que fuentes como Millan (2001) y Termómetro de la Economía Mexicana (2011) estiman que ha caído en un 66% desde la década de los 70. Mientras que autores como Partida (2011), Ponce (2011) y Treviño (2004) coinciden en afirmar que según declaraciones del mismo gobierno federal, es necesario que el país cuente con un crecimiento sostenido del Producto Interno Bruto (PIB) del 5% anual del año 2000 al año 2020 para que el ingreso per cápita se pudiera duplicar y así el SM pudiera recuperar el poder adquisitivo que tuvo durante la década de los 80. Sin embargo factores internos como la falta de reformas adecuadas en los ámbitos hacendario, educativo, salud, empleo, gobierno, seguridad, equidad y género principalmente limitan la competitividad del país y por lo tanto su crecimiento económico. En el ámbito externo, la crisis económica global del 2008 afecta al sistema productivo mundial y en particular al principal socio comercial de México, es decir Estados Unidos de Norteamérica por lo que tampoco existe un escenario internacional favorable para que el país pueda alcanzar el crecimiento anual del PIB que necesita.

Es decir, no se prevé en el corto y mediano plazo un cambio en la estructura de ingresos de las familias mexicanas que permita incrementar significativamente el poder adquisitivo del SM y que sirva como detonador del mercado de vivienda permitiendo una mayor accesibilidad a este bien por parte de las familias de bajos ingresos, por lo que para este apartado se considerara un entorno estable en la economía nacional en el mediano y largo plazo (años 2012-2025) a pesar de los riesgos externos en la economía.

⁴ La Comisión Nacional de Salarios Mínimos (CONASAMI) es la encargada de establecer el monto de los mismos y a partir del año 1986 estableció tres zonas salariales en México, siendo en orden decreciente en cuanto al monto de estas las zonas “A”, “B” y “C”. La principal utilidad del empleo del Salario Mínimo (SM) es que funciona como unidad de cuenta que permite evaluar el ingreso que percibe la población en número de SM (Banco de México, 2009:11)

En cuanto a la demanda potencial de vivienda para los años 2012-2025, esta se determinó empleando las proyecciones de población del CONAPO a nivel estatal y municipal para el mismo periodo así como las proyecciones estatales de formación de hogares. A estas cifras se les sumó la estimación de rezago habitacional por deterioro (Ponce, 2011) y hacinamiento (diferencia entre el número de hogares registrados por INEGI y el número de viviendas particulares en el municipio de San Luis Potosí). Adicionalmente, se calculó el promedio del número de acciones de vivienda anuales (años 2000 a 2010) bajo el supuesto de que el tren de vivienda se mantendrá estable hasta el año 2025 para obtener la demanda potencial de vivienda por año a partir del 2012 y hasta el 2025 siendo esta de 187,158 viviendas a un ritmo aproximado de 13 mil unidades anuales (ver cuadro 1).

Una vez estimada la demanda potencial de vivienda a nivel municipal es necesario segmentarla según el nivel de ingresos de la Población Económicamente Activa (PEA) para conocer la demanda efectiva de vivienda por nivel de ingresos. Nuevamente enfrentamos la falta de información con desagregación municipal ya que como se comentó anteriormente, el gobierno local no ha contratado con INEGI la realización de encuestas económicas a nivel municipal, sin embargo empleando datos de la Encuesta Nacional de Empleo (2011, en lo sucesivo ENOE) con series estadísticas estatales de los años 2005-2009 se estimó el porcentaje por nivel de ingresos de la PEA para dicho periodo y al ser la única información disponible se aplicó directamente a la estimación previa de demanda potencial para los años 2012-2025. El sesgo en la estimación radica en la dificultad de equiparar la PEA estatal con la PEA municipal sin embargo se ha hecho de tal manera por ser la única información disponible al respecto de tal modo que lo que se pierde en exactitud cuantitativa se equipara con la perspectiva cualitativa que ofrece el ejercicio tal como se muestra en la cuadro 1, en la que el mercado potencial representa el número de viviendas necesarias anualmente para satisfacer la demanda de la población mientras que la demanda efectiva se segmenta según nivel de ingresos.

Para facilitar la lectura se resaltó en gris el mercado efectivo por nivel de ingresos familiar de donde podemos apreciar que el 73.55% de la demanda total de vivienda para el municipio de San Luis Potosí para los años 2012-2025 se concentra en el rango de 1-5 VSM y de ese total, más de la mitad corresponde a familias con ingresos de 1 VSM y de 1-2 VSM, es decir, aproximadamente 76,548 familias mientras que el resto corresponde a familias con ingresos en los rangos de 2-3 y de 3-5 VSM, es decir, 61,107 familias. Esto significa, que para satisfacer la demanda de vivienda para el total de las familias con ingresos en los rangos de 1-5 veces el salario mínimo, es necesario generar 137,655 soluciones de vivienda equivalentes a 1,699.21 has⁵.

⁵ Para la estimación de la superficie necesaria se emplearon datos del reglamento de construcciones del municipio de San Luis Potosí (diciembre 2004) de donde se plantea la siguiente fórmula para estimar aproximadamente la cantidad de suelo necesario para vivienda, partiendo de un lote tipo de 90.00 m² considerando además superficie de banqueta, calle y área de donación:

Vivienda (90.00m²)+banqueta (9.00m²)+calle (36.00m²)] x 1.15 (área de donación) = 155.25 m² por vivienda.

Cuadro 1. Segmentación del Mercado Efectivo de Vivienda en el municipio de San Luis Potosí por nivel de ingresos, años 2012-2025

Año	Mercado potencial	% familias ingresos 1 VSM	Viviendas para 1 VSM	% familias 1-2 VSM	Viviendas para 1-2 VSM	% familias 2-3 VSM	Viviendas para 2-3 VSM	% familias 3-5 VSM	Viviendas para 3-5 VSM	% familias > 5 VSM	Viviendas para > 5 VSM	% familias sin ingresos	Viviendas para sin ingresos	% familias ingreso no especificado	Viviendas no especificado
2012	13,135	18.76	2,464	22.14	2,908	17.58	2,309	15.07	1,979	9.95	1,307	12.32	1,618	4.18	549
2013	13,200	18.76	2,476	22.14	2,922	17.58	2,321	15.07	1,989	9.95	1,313	12.32	1,626	4.18	552
2014	13,258	18.76	2,487	22.14	2,935	17.58	2,331	15.07	1,998	9.95	1,319	12.32	1,633	4.18	554
2015	13,307	18.76	2,496	22.14	2,946	17.58	2,339	15.07	2,005	9.95	1,324	12.32	1,639	4.18	556
2016	13,357	18.76	2,506	22.14	2,957	17.58	2,348	15.07	2,013	9.95	1,329	12.32	1,646	4.18	558
2017	13,399	18.76	2,514	22.14	2,967	17.58	2,356	15.07	2,019	9.95	1,333	12.32	1,651	4.18	560
2018	13,430	18.76	2,519	22.14	2,973	17.58	2,361	15.07	2,024	9.95	1,336	12.32	1,655	4.18	561
2019	13,452	18.76	2,524	22.14	2,978	17.58	2,365	15.07	2,027	9.95	1,338	12.32	1,657	4.18	562
2020	13,470	18.76	2,527	22.14	2,982	17.58	2,368	15.07	2,030	9.95	1,340	12.32	1,660	4.18	563
2021	13,473	18.76	2,528	22.14	2,983	17.58	2,369	15.07	2,030	9.95	1,341	12.32	1,660	4.18	563
2022	13,467	18.76	2,526	22.14	2,982	17.58	2,367	15.07	2,029	9.95	1,340	12.32	1,659	4.18	563
2023	13,443	18.76	2,522	22.14	2,976	17.58	2,363	15.07	2,026	9.95	1,338	12.32	1,656	4.18	562
2024	13,492	18.76	2,531	22.14	2,987	17.58	2,372	15.07	2,033	9.95	1,342	12.32	1,662	4.18	564
2025	13,275	18.76	2,490	22.14	2,939	17.58	2,334	15.07	2,001	9.95	1,321	12.32	1,635	4.18	555
TOTAL	187,158		35,111		41,437		32,902		28,205		18,622		23,058		7,823

Fuente: Elaboración propia con datos de Partida (2008) y Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (2011)

Quivera 2012-1

Con el fin de establecer el tamaño de las RT para VS necesarias para satisfacer la demanda de las familias de bajos ingresos es necesario conocer cuál es su capacidad de pago en función precisamente de sus ingresos, considerando que solo pueden emplear hasta un 30% de estos para pago de una hipoteca (es una convención entre las instituciones crediticias internacionales y es comúnmente empleada en México) como se muestra en el cuadro 2.

Cuadro No. 2. Capacidad de pago mensual familiar

Ingreso familiar en Veces el Salario Mínimo	Ingreso familiar diario en pesos mexicanos	Ingreso familiar mensual en pesos mexicanos	Capacidad de pago mensual
1	\$ 56.70	\$ 1,723.68	\$ 517.10
1 A 2	\$ 113.40	\$ 3,447.36	\$ 1,034.21
2 a 3	\$ 170.10	\$ 5,171.04	\$ 1,551.31
3 a 4	\$ 226.80	\$ 6,894.72	\$ 2,068.42
4 a 5	\$ 283.50	\$ 8,618.40	\$ 2,585.52

Fuente: Elaboración propia con datos de Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (2011), SAT (Consulta en línea) y BBVA Bancomer.

Una vez conocida la capacidad de pago mensual, se generó el Indicador de Vivienda Adquirible con el fin de conocer el precio que debería tener una vivienda para que esta pudiera ser adquirida por una familia bajo las condiciones crediticias del mercado (BBVA octubre 2002). Para el cálculo se consideró una tasa de interés anual de 12.8% la cual es el promedio de la tasa de interés de las principales instituciones hipotecarias a nivel nacional tomando como referencia el mes de septiembre de 2011 (CONDUSEF, consulta en línea de simulador de crédito hipotecario) de donde se obtuvo la información que se muestra a continuación en el cuadro 3.

Cuadro No. 3. Indicador del precio de vivienda adquirible

Ingresos familiares en veces el salario mínimo	Precio de la vivienda adquirible en pesos mexicanos
1	\$ 72,614.04
1 a 2	\$ 145,229.49
2 a 3	\$ 217,843.53
3 a 4	\$ 290,458.98
4 a 5	\$ 363,073.02

Fuente: Elaboración propia

Es sumamente interesante observar que las familias con ingresos en los rangos de 1 VSM, 1-2 VSM y 2-3 VSM se encuentran fuera del mercado de vivienda en virtud de que no existe oferta en ese rango de precios (al mes de diciembre de 2011, el precio de las viviendas más económicas en el mercado local rondaba los 240 mil pesos por lo que las familias en el rango de 2-3 VSM solo podría adquirir mediante el apoyo de algún tipo de subsidio). Por su parte, las familias con ingresos de 4-5 VSM son las que se encuentran atendidas mayoritariamente por el mercado de vivienda social mediante instituciones como INFONAVIT y FOVISSSTE. Adicionalmente, según la ENOE en San Luis Potosí durante

Quivera 2012-1

los años 2005-2010, solamente el 4.3% de la PEA con ingresos de 1 VSM contaba con algún tipo de derechohabiencia, 27.66% para la PEA con ingresos de 1-2 VSM, 51.41% de la PEA en el rango de 2-3 VSM y 62.13% de la PEA con ingresos de 3-5 VSM, es decir, que además las familias de más bajos ingresos se encuentran imposibilitados para adquirir una vivienda en las condiciones actuales del mercado y que además de poder hacerlo, sería mayoritariamente por cuenta propia, es decir, sin el apoyo de ningún organismo de vivienda bajo los esquemas en que operan actualmente.

Por lo tanto, el esfuerzo para la constitución de RT para VS debería centrarse principalmente en las familias con ingresos de 1, 1-2 y de 2-3 VSM ya que representan más del 50% de la demanda de vivienda a nivel local y son las que mayoritariamente se encuentran desatendidas por el mercado formal de vivienda y como pudimos apreciar con el indicador de vivienda adquirible, la mayor parte de las reservas territoriales deberían estar destinadas para la comercialización de lotes con servicios para familias de bajos ingresos que es el bien al que pueden tener acceso dado su nivel de ingresos. Este es un hallazgo importante, ya que prácticamente no existe un mercado de suelo para vivienda social que comercialice directamente a las familias, ya que este se concentra en manos de los constructores de vivienda.

Con estos datos podemos estimar la cantidad de suelo necesario para satisfacer la demanda de vivienda social es decir, las RT para VS para el periodo 2012-2025 para el municipio de San Luis Potosí en aproximadamente 1,699.21 has enfocándonos exclusivamente en los segmentos de la población con rango de ingresos de 1 VSM, 1-2 VSM y 2-3 VSM que como vimos, son los que se encuentran desatendidos por el mercado formal de vivienda. Es importante mantener presente que dado el nivel de ingresos del segmento de la población estudiada, difícilmente podrán adquirir una vivienda bajo las actuales condiciones del mercado, por lo que la estrategia para satisfacer su necesidad debiera partir de un esquema de comercialización de lotes con servicios con precios dentro del rango de su poder adquisitivo.

Análisis Político-Administrativo.

Si bien la política de vivienda en México tiene sus antecedentes en el periodo porfirista, esta adquirirá sus rasgos distintivos en el México post revolucionario en la transición de un estado centralista-autoritario a uno centralista- populista (Villar, 2007) el cual buscaba legitimarse y como parte de las estrategias para tal fin, es que surgen los primeros institutos de vivienda dirigidos a los dos grupos cuyo apoyo político resultaba fundamental para el régimen, es decir, los burócratas estatales y el ejército, de tal manera que en 1925 se creó el Instituto de Pensiones Civiles y de Retiro (IPCyR que eventualmente se transformaría en FOVISSSTE) y en 1926 la Dirección de Pensiones Militares (DPM, eventualmente se convertiría en el Departamento del Distrito Federal). Conforme evoluciono el escenario sociopolítico nacional fue necesario para el partido oficial contar con el apoyo del sector obrero y urbano de bajos ingresos, por lo que en 1972 se creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). De este modo se configura desde sus orígenes el carácter clientelar y sectorizado de la política de vivienda en México el cual se manifiesta en la gran cantidad de organismos de vivienda dirigidos a atender a grupos sociales específicos como el Instituto Nacional Indigenista (INI, el cual construyó vivienda para indígenas de 1997-2002 actualmente se denomina Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas), Petróleos Mexicanos (PEMEX, el cual construye

vivienda desde 1958 hasta el presente), Comisión Federal de Electricidad (CFE, financia vivienda para sus agremiados desde 1966). El mismo INFONAVIT hasta antes de su reestructuración en la década de los 80 fungió como “un importante factor de cooptación política y de poder económico” tal como afirma García (2010: 8).

En cuanto a la reestructuración de INFONAVIT operada en los años 1993-1994, esta se llevo a cabo con financiamiento del Banco Mundial y consistió principalmente en transformar al instituto de ser constructor y gestor de vivienda para convertirse en el principal organismo financiero del sector (es decir como facilitador) con lo que se logro mejorar su eficacia operativa, se agilizo la recuperación de créditos adecuándolos a la situación económica el país, se transparente su gestión en la asignación de créditos así como en el manejo de los recursos de las cuentas individuales de los derechohabientes, se permitió que los trabajadores pudieran elegir vivienda en el mercado y se amplió la cobertura del instituto. Sin embargo con dicha transformación “se abrió posibilidades de ganancias en el ámbito financiero nacional e internacional para las empresas privadas, de tal manera que algunas empresas nacionales e internacionales que contaban con capital suficiente incrementaron sus ventas, gracias a los recursos provenientes del salario indirecto de los trabajadores. Tales empresas conseguían créditos para la construcción a tasas del mercado internacional y los contabilizaban a tasas nacionales.” (García, 2010: 10) Dicho proceso se dio dentro de un marco de desregulación estatal que trajo como consecuencia el que la producción de vivienda en México se convirtiera principalmente en un negocio financiero con la consecuente caída en la calidad de la vivienda al no existir supervisión en la construcción por parte del INFONAVIT. A dicho fenómeno se suman las reformas al artículo 27 constitucional lo cual a su vez permitió que los constructores pudieran adquirir gran cantidad de predios en las periferias urbanas generando el crecimiento expansivo y desordenado que se manifiesta actualmente en todo el país.

De manera similar a la transformación operada en INFONAVIT en 1999 con financiamiento del BM (Boils, 2004), el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) se reestructuró pasando de ser un organismo coordinador de inversiones y oferta de vivienda de interés social para transformarse en impulsor y desarrollador de mercados primarios y secundarios de crédito a la vivienda mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda (opera como banca de segundo piso) cambiando su denominación a Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Dichas transformaciones, lograron consolidar el mercado de vivienda mexicano durante la primera década del siglo XXI y como muestra de ello tenemos que en el año 2000 INFONAVIT otorgó cerca de 250 mil créditos mientras que en el año 2010 la cifra casi se duplicó hasta alcanzar los 475 mil créditos otorgados (BBVA, julio 2011: 41). Como dato adicional, vale la pena señalar que históricamente en México el principal organismo de vivienda por el volumen de créditos otorgados anualmente es INFONAVIT y aunque la banca y las SOFOLES han ido ampliando su participación en el sector durante la última década, solamente durante el año 2011 INFONVIT otorgó 55.78% de los créditos para vivienda que se originaron en todo el país (Ibid, p. 41)

Sin embargo, la política nacional de vivienda se encuentra lejos de poder satisfacer la demanda nacional ya que como vimos en el apartado anterior, las familias con ingresos menores a 3 VSM se encuentran fuera del mercado siendo que representan cerca del 60%

de los demandantes de vivienda (a nivel local aunque presumiblemente las cifras a nivel nacional son muy similares). Los trabajadores dentro de dicho rango de ingresos que cotizan para algún instituto de vivienda subsidian con sus aportaciones las viviendas a las que no tendrán acceso lo cual sirve como base para argumentar que la política nacional de vivienda es excluyente.

En cuanto a la política de Suelo para Vivienda Social en México, autores como Iracheta (s.f. y 2010), Rosas (2011) y Villar (2007) coinciden en afirmar que una política de suelo adecuada debería estimular la creación de mecanismos institucionales que permitan regular la incorporación anticipada de suelo previendo la demanda de este para la expansión urbana, ayudar a superar la irregularidad en la propiedad inmobiliaria, incluir al sector inmobiliario como elemento fundamental en el crecimiento de las ciudades, vincular la dimensión ambiental bajo una perspectiva integral mediante una planeación prospectiva que tome en cuenta además la competitividad de las ciudades en el actual entorno globalizado. Sin embargo como veremos a continuación, esta opera en sentido contrario.

La política de suelo en México surge en paralelo a la de vivienda en el periodo post revolucionario pero a diferencia de la de vivienda, esta surge como respuesta a la demanda de los sectores urbanos de más bajos ingresos en la ciudad de México, los cuales en su mayoría se asentaban en terrenos particulares invadidos por lo que ante la falta de recursos para reubicarlos u ofrecerles alternativas para satisfacer sus necesidades de vivienda, el gobierno federal empleó la expropiación de los predios en que se asentaban como mecanismo de regulación.

En ese mismo periodo se realizó el reparto de tierras para los campesinos siendo así como surge la figura del “ejido” de propiedad comunal. Entre sus particularidades este no podía ser arrendado, vendido ni embargado, lo cual es considerado como una estrategia de control y fidelidad política, ya que únicamente el presidente de la república era quien podía autorizar la venta o transferencia de la propiedad ejidal. Sin embargo, el rápido crecimiento de la ciudad de México pronto alcanzo a los terrenos ejidales mediante la invasión y conformación de las entonces llamadas “colonias proletarias” (Villar, 2007). Debido a esto, la práctica de la expropiación y regulación de predios invadidos tanto privados como ejidales se mantuvo vigente con regularidad hasta finales de la década de los 70 ya que ni el gobierno ni la iniciativa privada pudieron en ese entonces como ahora satisfacer la demanda de suelo para vivienda social.

Durante dicho periodo, la regularización de colonias populares solo era posible a través de las “Asociaciones Pro-Mejoras” y su reglamento (únicamente operó como tal en la ciudad de México) las cuales operaron como un medio de negociación política y como instrumento de control e integración de los pobladores de los asentamientos irregulares no solo al sistema urbano, pero también al aparato político de estado y como el mismo Villar (2007: 502) afirma “A partir de entonces y ante la inexistencia de una política habitacional institucional para los sectores populares urbanos, el fenómeno de la irregularidad se extendería por toda la realidad urbana del país en magnitudes y con un nivel de generalización que hacen suponer que el manejo político clientelar que se hizo de la fundación y regularización de las colonias proletarias en la ciudad de México se reprodujo junto con la irregularidad hacia otras entidades del país, convirtiéndola en una práctica generalizada por parte de los gobiernos locales.”

En 1971 con la publicación de Ley Federal de Reforma Agraria se sientan las bases que permitirán la urbanización progresiva de ejidos y terrenos colindantes a las áreas urbanas del país. Tan solo dos años después, en 1973 se creó la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), con el fin de resolver el problema político derivado de la venta ilegal de ejidos, basándose “en el reconocimiento explícito del hecho pero sin aceptar su carácter ilegal (y por lo tanto encubriendo a los ejidatarios, que de otro modo perderían sus derechos agrarios y en la protección de los compradores, ofreciéndoles implícitamente la garantía de que la posesión de los predios irregulares podría convertirse en propiedad” (Villar, 2007: 509-510). Sin embargo la CORETT no opera como un regulador del crecimiento urbano en terrenos ejidales ya que esta solo puede operar cuando ya existe una ocupación ilegal del suelo y se realiza la solicitud de regulación en el estatus legal de la propiedad (es decir solo entra en acción cuando ya ha ocurrido) de tal manera que tanto compradores como vendedores han operado desde entonces al amparo del partido gobernante en turno siendo así el Estado una suerte de gestor de la venta ilegal y de la expansión descontrolada de las áreas urbanas en México.

Por lo tanto, la regularización de la tenencia de la tierra (recordemos que cerca del 80% del suelo periurbano es de propiedad ejidal) opera como un instrumento de control y negociación política “compensando” de alguna manera la falta de una clara política de suelo para los sectores de bajos ingresos de la población a la vez que funciona como válvula de escape permitiendo satisfacer la demanda de suelo de un amplio sector de la población urbana. Adicionalmente, la regularización del suelo operada bajo este esquema funciona como un mecanismo normalizador de la recaudación fiscal al incorporar a los pobres urbanos al mercado inmobiliario mediante el pago de impuestos como el predial y del cobro por servicios públicos.

Como podemos observar, las políticas de suelo y vivienda en México para familias de bajos ingresos actúan de forma desarticulada. Por su parte, la política de vivienda estimula un mercado sumamente desregulado en el que la especulación es el criterio para el ordenamiento territorial y el crecimiento urbano. Mientras que la política de suelo si es que se puede considerar como tal ya que no existe un mercado de suelo para familias de bajos ingresos en México que opere con transparencia, funciona como un espacio de maniobra y negociación política para los gobernantes en turno con grupos y sectores específicos de población.

Conclusiones

El crecimiento de la ciudad de San Luis Potosí es una manifestación de la especulación inmobiliaria cuyo principal objetivo es la generación de rendimiento económico evidenciando la capacidad de la industria de la construcción a nivel local para influir directamente en el cambio de uso de suelo para la creación de proyectos inmobiliarios en zonas que prestan importantes servicios ambientales como lo es el pie de la Sierra de San Miguelito la cual de ser considerada área de recarga del acuífero local actualmente presenta una fuerte tendencia a la impermeabilización por el constante crecimiento urbano, no solamente sin regulación alguna por parte del gobierno local sino que además este mismo ha estimulado dicha tendencia al autorizar los cambios de uso de suelo que han permitido la creación de fraccionamientos para vivienda residencial de alta plusvalía, la construcción del *Interpuerto parque logístico* y recientemente mediante la subasta de terrenos para la creación de nuevos fraccionamientos. A esto hay que agregar que debido a la misma falta

Quivera 2012-1

de regulación y ante la falta de una política clara de suelo urbano existe un buen número de predios invadidos en dicha zona con altas posibilidades de consolidarse como fraccionamientos mediante su probable regularización.

Por lo tanto es urgente regular y contener dicha tendencia ya que vulnera la sustentabilidad del sistema urbano local al disminuir la superficie de recarga del acuífero mismo que actualmente se encuentra sobreexplotado y en veda desde los años 70 y del cual se abastece cerca del 80% de la población local.

En lo concerniente directamente con las reservas territoriales para vivienda social y el megaproyecto de Ciudad Satélite actualmente considerado como “la gran reserva territorial para vivienda social en la ciudad de San Luis Potosí”, a la luz de la revisión de información de autores como Fernández y Tecco (2005) así como de Arriagada y Rodríguez (2003) nos demuestran que de concretarse dicho proyecto tal como fue concebido estimulará exponencialmente el fenómeno de la Segregación Residencial Socioespacial con todos sus efectos negativos en detrimento del sistema urbano local constituyéndose eventualmente como un gueto de pobreza al concentrar a 30 mil familias de bajos ingresos en un fraccionamiento alejado a 14 km del centro de la ciudad para el que no se desarrollaron estudios adecuados y que genera altos costos para sus habitantes debido a tiempos de traslado hacia centros de empleo y educativos de nivel superior. Dicho proyecto además sirve como ejemplo paradigmático del manejo únicamente discursivo de la sustentabilidad, ya que siendo promovido como un proyecto sustentable, no contempla criterios básicos mínimos (como el enfoque de ciudad compacta, integración con el tejido urbano existente, gestión integral de transporte tanto público como privado, disposición de residuos sólidos etc.) para ser considerado como tal, en su lugar, únicamente oferta vivienda con paquete básico de ecotecnias evidenciando una pobre conceptualización de la sustentabilidad y la falta de un enfoque ecosistémico (que integre las variables ambientales, urbanas, arquitectónicas, sociales, culturales, de movilidad etc.) en la realización a este tipo de proyectos.

Adicionalmente se pone de manifiesto la fuerte desarticulación que existe entre las políticas de vivienda y suelo urbano para vivienda social, ya que mientras la primera se enfoca principalmente a la producción y comercialización de vivienda como un negocio financiero la de suelo urbano se caracteriza más bien por la regularización de predios invadidos y la venta de grandes superficies de suelo a constructores para la producción de vivienda en lugar de generar de manera paralela un mercado de lotes con servicios para familias de bajos ingresos (1-3 VSM) que como vimos, es el bien al que realmente podrían tener acceso dado su poder adquisitivo.

Es importante señalar que no solo es necesaria la creación de un mercado de lotes con servicios para familias de bajos ingresos, además, este debe ser desarrollado con apoyo técnico para financiamiento, diseño y construcción y/o autoconstrucción de vivienda con estándares mínimos de calidad que permitan la creación y consolidación de fraccionamientos cuyas características les permitan generar plusvalía y no se conviertan en un reflejo de los asentamientos irregulares construidos con materiales precarios y con un alto déficit en la provisión de servicios básicos. Esto implica un esfuerzo de planeación a nivel urbano, arquitectónico, financiero e institucional para el que sería deseable la participación de todos los actores involucrados.

Retomando el aspecto de la sustentabilidad, queda claro que en México el término aún es empleado principalmente como un discurso político ya que la evidencia expuesta demuestra la falta de una conceptualización adecuada (capacidad técnica) en los tres niveles de planeación. Por otra parte existe un precedente importante en ese sentido en el documento de Ordenamiento Ecológico del Estado de San Luis Potosí sin embargo, el nivel de especificidad del mismo no es suficiente y resulta particularmente preocupante su desvinculación con los sistemas urbanos locales donde nuevamente se evidencia la necesidad de concebir a nuestras ciudades como parte de los ecosistemas en los que se asientan. Esto último es fundamental si realmente se quiere lograr un desarrollo urbano sustentable que sirva como base para generar desarrollo humano sustentable tal como se plantea en el sistema nacional de planeación y de esa manera sentar las bases que nos permitan contar con parámetros adecuados para cuantificar los costos ambientales de las actividades que ya se desarrollan y de las que se pretendan desarrollar en el futuro.

De las ocho zonas en las que se subdividió la parte de la mancha urbana de la ciudad de San Luis Potosí perteneciente al municipio del mismo nombre, únicamente cuatro pueden ser consideradas como aptas para la constitución de reservas territoriales para vivienda social ya que son las que por ubicación, tipo y uso de suelo y precio de este principalmente reúnen las características adecuadas. Dichas zonas son:

- Zona 3. Morales-Industrial Aviación
- Zona 4. Saucito-Terceras
- Zona 7. Delegación Villa de Pozos
- Zona 8. Delegación La Pila

Con la información expuesta se atisba la idea de generar RT para VS no mediante megaproyectos que tienden a generar más problemas de los que resuelven, en su lugar optar por actuaciones a una escala más modesta pero con un mayor soporte técnico que contribuya a que dichas acciones formen parte integral del sistema urbano local.

Otro hallazgo importante derivado del análisis territorial es el potencial en el ámbito académico para el desarrollo de estudios que permitan redensificar y revitalizar el centro histórico de la ciudad de San Luis Potosí ya que es una zona que cuenta con una amplia infraestructura y una excelente ubicación en relación al sistema urbano en su conjunto pero con una fuerte tendencia a la pérdida de población por el envejecimiento de los inmuebles, cambios en uso de suelo que favorecen al comercio y por la amplia oferta de vivienda nueva en la periferia de la ciudad.

Resulta sumamente relevante el hecho de que las políticas de vivienda y suelo se enfocan principalmente a la producción y comercialización de vivienda a pesar de que como vimos se podría ampliar la cobertura dentro del marco de la legalidad al estimular el mercado de lotes con servicios para vivienda social.

La observación del sistema urbano local empleando un enfoque prospectivo dentro de un ejercicio académico resulta sumamente enriquecedora al permitirnos obtener un panorama general de la ciudad de San Luis Potosí y de sus principales tendencias. Tal ejercicio pretende servir como un antecedente académico que permita el desarrollo de propuestas para la generación de las reservas territoriales necesarias para satisfacer la demanda de vivienda social en la ciudad de San Luis Potosí para los años 2012-2025 bajo un enfoque amplio que permita contemplar a los principales actores involucrados.

Bibliografía

- Arriagada, Lucio Camilo y Rodríguez Vignoli, Jorge, 2003: “Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política” CEPAL Serie Población y Desarrollo 47. Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) División de Población. Proyecto Regional de Población CELADE/Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA). Santiago de Chile, octubre de 2003.
- BM Banco de México, 2009: Principales Indicadores Salariales en México. Recuperado el 12 de septiembre de 2011 de: <http://www.banxico.org.mx/politica-monetaria-e-inflacion/material-de-referencia/%7B1CE5E796-10EA-2044-BFBB-264B3B4487F8%7D.pdf>.
- BBVA Bancomer, octubre 2002: Informe Inmobiliario. México. Servicio de Estudios Económicos BBVA. Recuperado el 2 de Febrero de: <http://www.bancomer.com/nuestrom/pdf/Inm0210.pdf>
- BBVA Bancomer, julio 2010: Situación Inmobiliaria. México. Servicio de Estudios Económicos BBVA. Recuperado el 10 de marzo de 2012 de: http://www.bbva.com/KETD/fbin/mult/100715_PresentacionesMexico_62_tcm346-229324.pdf?ts=582010
- BBVA Bancomer, julio 2011: Situación Inmobiliaria. México. Servicio de Estudios Económicos BBVA. Recuperado el 10 de marzo de 2012 de: http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/1201_SituacionInmobiliariaMexico_Ene12_tcm346-283865.pdf?ts=1132012
- ENOE Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, 2011: Serie 2005 a 2010. Consulta interactiva de datos en línea. Recuperado el 1 de Octubre de 2011 de: <http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/proyectos/bd/consulta.asp?p=17606&c=10819&s=est&cl=4>
- Espinosa Cuervo, José Oswaldo y González Murillo, Hernando, 2004: “Prospectiva Territorial Aplicada en los Departamentos de Norte de Santander y Casanare”. Trabajo de grado presentado como requisito para optar al título de Especialistas en Pensamiento Estratégico y Prospectiva. Universidad Externado de Colombia. Facultad de Administración de Empresas.
- Fajardo Arturo, Luis Andrés, 2006: “Desarrollo Humano Sustentable: Concepto y Naturaleza” en CIVILIZAR, Revista electrónica de difusión científica. Universidad Sergio Arboleda Bogotá, Colombia, No.10 recuperada el 7 de febrero de 2011 de: http://www.usergioarboleda.edu.co/civilizar/archivo_publicacion_10.htm
- Fernández, Silvana y Tecco, Claudio, 2005: “Políticas Públicas y Segregación Residencial Socioeconómica en la Ciudad de Córdoba, Argentina” Instituto de Investigación y Formación en Administración Pública, Universidad Nacional de Córdoba. VII Seminario Nacional de la Red de Centros Académicos para el Estudio de los Gobiernos Locales. Buenos Aires, 15 y 16 de septiembre de 2005.
- García Peralta, Beatriz, 2010: “Vivienda Social en México (1940-1999): Actores Públicos, Económicos y Sociales”, En Cuadernos de Vivienda y Urbanismo. Vol. 3 No. 5, 2010. Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

Quivera 2012-1

- González Cruz, Francisco, 2009: “Desarrollo Humano Sustentable Local”, En Polis, Revista de la Universidad Bolivariana, Volumen 8, No 22, pp. 53-66.
- INVIES Instituto de Vivienda del Estado, 2010: “Reinicia venta de viviendas en Ciudad Satélite. Interesados con ingresos menores a 4 salarios mínimos, recibirán subsidio de hasta 57 mil pesos” Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí, viernes 3 de septiembre de 2010. Recuperado de: <http://www.sanluispotosi.gob.mx/boletines.aspx?Id=395>
- Iracheta Cenecorta, Alfonso, 2010: “La Política de Suelo Urbano Como Eje de la Transformación del Catastro” El Colegio Mexiquense. Consejo Mundial Asesor de ONU-HABITAT. Ponencia del 5° Congreso Internacional de Catastro. Estado de México 2011. Rumbo a un Modelo Nacional de Catastro.
- Iracheta Cenecorta, Alfonso, s.f.: “Hacia una Política Nacional de Suelo para Barrios Populares”, El Colegio Mexiquense.
- Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí, 1999: H. Congreso del Estado de San Luis Potosí. Última reforma PO 11-05-2010.
- Ley Agraria, 2008: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Nueva Ley publicada en Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992. Texto vigente última reforma publicada en DOF 17-04-2008.
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, 2008: H. Congreso del estado de San Luis Potosí. Última reforma publicada en el PO el 6 de marzo de 2008.
- Ley de Fomento a la Vivienda del Estado de San Luis Potosí, 2004: H. Congreso del Estado de San Luis Potosí. Publicada en PO en edición extraordinaria el 13 de mayo de 2004.
- Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 1998: Cámara de Diputados. Última reforma DOF 06-04-2010.
- Mattos, Carlos, 2006: “*Modernización Capitalista y Transformación Metropolitana en América Latina: Cinco tendencias constitutivas*”. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO), San Pablo, diciembre de 2006.
- Medina Vásquez, Javier y Ortegón, Edgar, 2006: “Manual de Prospectiva y Decisión Estratégica: bases teóricas e instrumentos para América Latina y el Caribe” CEPAL, ILPES. Santiago de Chile, septiembre de 2006.
- Millán Bojalil, Julio, 2011: “El Salario Mínimo en México y la Canasta Básica” Consultores Internacionales, S. C. México D.F. Recuperado el 12 de septiembre de 2011 de: <http://www.consultoresinternacionales.com/publicaciones/ciscomentario/511/CISComentarioNo511.html>
- Modificación Específica del Plan del Centro de Población Estratégico San Luis Potosí Soledad de Graciano Sánchez en la sección sur oriente de la intersección formada por la carretera a Rioverde y el libramiento de cuota a Monterrey, 2007: H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, H. Ayuntamiento de Soledad de Graciano Sánchez. San Luis Potosí S.L.P. 2007

Quivera 2012-1

- Modificación Específica del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio Libre de San Luis Potosí en la sección sur oriente de la intersección formada por la carretera a Rioverde y el libramiento oriente de cuota, 2007: H. Ayuntamiento de San Luis Potosí.
- Olivera, Guillermo, 2004: “Trayectoria de las Reservas Territoriales en México: Irregularidad, Desarrollo Urbano y Administración Municipal Tras la Reforma Constitucional de 1992”, En Eure. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago.
- Ordenamiento Ecológico del Estado de San Luis Potosí, 2008: Secretaria de Ecología Gestión Ambiental, Universidad Autónoma de San Luis Potosí, Agenda Ambiental de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí. Diciembre de 2008.
- Partida Bush, Virgilio, 2008: “Proyecciones de los Hogares y las Viviendas de México y las Entidades Federativas, 2005-2050” Consejo Nacional de Población (CONAPO), 1ª Ed. 15 de enero de 2008.
- Partida Bush, Virgilio, 2008: “Proyecciones de la Población Económicamente Activa de México y de las Entidades Federativas, 2005-2050” Consejo Nacional de Población (CONAPO), 1ª Ed. 15 de enero de 2008.
- Partida Bush, Virgilio, 2008: “Proyecciones de la Población de México, de las Entidades Federativas, de los Municipios y de las Localidades 2005-2050 (Documento Metodológico” Consejo Nacional de Población (CONAPO), 1ª Ed. 15 de enero de 2008.
- Pedraza Rosa, Elena. 2010: “Ciudad Satélite, fallido proyecto sexenal” La Razón el Periódico de San Luis. 27 de julio de 2010 recuperado de: <http://www.larazonslp.com/sitio/nota.php?id=11299>
- Plan del Centro de Población Estratégico San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez Marzo 2003, 2003: H. Ayuntamiento de San Luis Potosí.
- Plan de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí 2001-20250, 2001: Gobierno del Estado de San Luis Potosí Agosto de 2001.
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio Libre de San Luis Potosí Proyecto de Actualización marzo de 2003, 2003: H. Ayuntamiento de San Luis Potosí.
- Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, 2007: Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos, Presidencia de la República.
- Plan Sectorial de Vivienda 2010-2015, 2010: Eje 1 Política Social y Combate a la Pobreza. Instituto de Vivienda del Estado. Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, jueves 15 de julio de 2010.
- Ponce Sernicharo, Gabriela, 2011: “Habitar en México: Calidad y Rezago Habitacional en la Primera Década del Milenio” Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (CESOP). Documento de Trabajo Número 112, 2011. Cámara de Diputados, LX Legislatura.
- SEDESOL Secretaría de Desarrollo Social, 2008: Regla 04/08 Regla para la Adquisición y Enajenación de Suelo y Reservas Territoriales Prioritarias para el Desarrollo Urbano y la Vivienda. Recuperado el 16 de Marzo de 2011 de: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5037237&fecha=09/05/2008

Quivera 2012-1

- Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, 2005: Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, jueves 07 de julio de 2005. Edición extraordinaria.
- Roch, Fernando, 2007: “Sobre el Precio de la Vivienda, del Suelo y Otras Confusiones”, En Revista Viento Sur, Número 92, junio 2007, pp. 85-89.
- Rosas Ferrusca, Francisco Javier, 2011: “Políticas de Suelo y Desarrollo Urbano” 5° Congreso Internacional de Catastro. Estado de México 2011. Rumbo a un modelo nacional de catastro. Marzo de 2011.
- Terán, Selén, 2012: Es Monterra sólo Cerro y Tierra. Apenas construye municipio calle de acceso. Semanario EXPRES. Lunes 6 de febrero de 2012 p. 9
- Treviño Cerda, Silvia Angélica, 2004: “El poder Adquisitivo del Salario Mínimo en México” Como requisito para obtener el Grado de Maestría en Derecho Laboral. Universidad Autónoma de Nuevo León. Facultad de Derecho y Criminología. Marzo, 2004.
- UPC Universidad Politécnica de Cataluña, 2002: “Desarrollo de Capacidades en los procesos de Agendas 21 Locales. Ecología urbana y gestión territorial sostenible. Algunas consideraciones sobre el planteamiento de las Agendas 21 Locales” Fase II (Informe) Sub-fase II.1 (Análisis Contextual) Centro de Política de Suelo y Valoraciones, abril 2002. Universidad Politécnica de Cataluña.
- Villar Calvo, Alberto Javier, 2007: “*Políticas de Vivienda en México: De la Constitución de 1917 a la Globalización*” Tesis Doctoral por la Universidad Politécnica de Madrid. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Madrid, noviembre de 2007.