



INCEPTUM

Revista de Investigación en Ciencias de la Administración
Vol. XX No. 39 Julio – Diciembre 2025

Desarrollo urbano sostenible en las áreas metropolitanas de Morelia y Querétaro a partir del neoliberalismo, 2000-2024. El papel de la política de ordenamiento territorial

Sustainable urban development in the metropolitan areas of Morelia and Querétaro from the neoliberal perspective, 2000-2024. The role of territorial planning policy

DOI: 10.33110/inceptum.v20i39.507

(Recibido: 07/10/2025; Aceptado: 10/12/2025)

América Ivonne Zamora-Torres^{1*}

Omar Torres-Pantoja²

Francisco Javier Ayvar-Campos³

Resumen.

El artículo analiza el crecimiento urbano en las áreas metropolitanas de Morelia y Querétaro entre 2000 y 2024, evidenciando problemáticas derivadas de la expansión horizontal desordenada, el cambio de uso de suelo y la mercantilización de áreas naturales protegidas. El objetivo central es identificar la influencia del neoliberalismo sobre el crecimiento de las manchas urbanas en las ciudades de Morelia y Querétaro, así como sus implicaciones sociales, ambientales y económicas, con el fin de proponer lineamientos hacia un crecimiento sostenible. La investigación se sustentó en un diseño cualitativo exploratorio-descriptivo, basado en el análisis de documentos oficiales, revisión de literatura académica y notas periodísticas, además de la interpretación cartográfica. Los resultados muestran en ambos casos, los desarrollos inmobiliarios exclusivos para sectores de altos ingresos han impulsado la expansión urbana, con apoyo de marcos normativos laxos, instituciones débiles y políticas neoliberales. Generando desigualdades territoriales y sociales, así como la degradación de ecosistemas estratégicos.

1 Instituto de Investigaciones Económicas Empresariales, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, Michoacán, México. <https://orcid.org/0000-0003-1811-4711>. Correo electrónico: america.zamora@umich.mx.

2 Instituto de Investigaciones Económicas Empresariales, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, Michoacán, México. <https://orcid.org/0009-0003-8860-3665>. Correo electrónico: 1712315a@umich.mx.

3 Instituto de Investigaciones Económicas Empresariales, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, Michoacán, México. <https://orcid.org/0000-0001-7342-4451>. Correo electrónico: francisco.ayvar@umich.mx.

* Autor de Correspondencia: América Ivonne Zamora Torres. Correo electrónico: america.zamora@umich.mx.

Palabras Clave: ciudades sostenibles crecimiento de ciudades, gentrificación verde, neoliberalismo, ordenamiento territorial.

Abstract.

This article analyzes urban growth in the metropolitan areas of Morelia and Querétaro between 2000 and 2024, highlighting problems stemming from uncontrolled urban sprawl, land-use change, and the commodification of protected natural areas. The central objective is to identify the influence of neoliberalism on urban sprawl in the cities of Morelia and Querétaro, as well as its social, environmental, and economic implications, in order to propose guidelines for sustainable growth. The research employed an exploratory-descriptive qualitative design, based on the analysis of official documents, a review of academic literature and newspaper articles, and cartographic interpretation. The results show that in both cases, real estate developments exclusively for high-income sectors have driven urban expansion, supported by lax regulatory frameworks, weak institutions, and neoliberal policies. This has generated territorial and social inequalities, as well as the degradation of strategic ecosystems.

Keywords: Sustainable cities, urban growth, green gentrification, neoliberalism, land use planning.

Código JEL: O18, 044, H75, R12, R58, Q56

Introducción.

El presente estudio se enmarca en el objetivo de desarrollo sostenible número 11, el cual consiste en lograr que las ciudades y comunidades sean sostenibles, seguras, resilientes e inclusivas para el desarrollo urbano. Actualmente, existen 8,000 millones de personas en el planeta de las cuales el 50% se habitan en ciudades o zonas urbanas, para el 2050 se espera que el 70% habiten en ciudades, 1100 millones viven en zonas marginadas de la ciudad y para el 2050 se espera que aumenten en 2000 millones los marginados, por lo que se requiere que las ciudades se adapten a los retos mediante políticas, ya que las ciudades crecen de manera desordenada con asentamientos irregulares provocando que millones de personas en el mundo no tengan acceso a los servicios básicos ni al transporte (Naciones Unidas, 2025).

Diversos países en el mundo han adoptado programas nacionales para atender el objetivo 11 de Desarrollo Sostenible “Lograr ciudades sostenibles”. Entre las metas más destacadas del objetivo se encuentran: 1) asegurar el acceso a viviendas con servicios básicos a todas las personas, así como mejorar los barrios marginados 2) acceso a sistemas de transporte sostenibles y asequibles con prioridad a mujeres, niños y grupos vulnerables, 3) el crecimiento urbano debe hacer uso de la gobernanza y de programas de ordenamiento territorial 4) incrementar esfuerzos para conservar el patrimonio natural y cultural, 5) reducir el número de muertes ocasionado por desastres, 6) reducir el impacto ambiental de las ciudades y 7) proporcionar acceso universal a zonas verdes, espacios públicos inclusivos y seguros, así como la creación de ciudades resilientes al cambio climático (Naciones Unidas, 2025).

El desarrollo urbano sostenible es de vital importancia ya que busca el crecimiento de las ciudades respetando el medio ambiente y la equidad social con oportunidades de vida similares para todos los ciudadanos, para ello es importante la política de ordenamiento

territorial ya que regula los asentamientos humanos y la manera en cómo crecen las ciudades, dicha política es la encargada de poder lograr un desarrollo urbano sostenible, sin embargo con la adopción del modelo neoliberal se hicieron las instituciones legales débiles para la ejecución de la política de ordenamiento territorial y se favoreció con las medidas al capital financiero en alianza con el inmobiliario, donde la especulación en zonas periurbanas deja jugosas ganancias como se describe a continuación con los siguientes antecedentes.

Las ciudades en el mundo se han expandido más rápido de manera horizontal que el crecimiento poblacional, el consumo de suelo ha crecido 2% siendo superior al 1.6% del crecimiento poblacional en el periodo 2000-2010, principalmente las ciudades pequeñas y medianas han presentado mayor crecimiento originando desigualdades sociales y de acceso a los servicios básicos desencadenando malestar mediante problemas de salud, inseguridad, tráfico vehicular al crecer las ciudades desordenadamente. El crecimiento desordenado de las ciudades origina que las ciudades sean más vulnerables a los efectos del cambio climático (Naciones Unidas, 2025).

En los últimos 25 años las ciudades medianas y pequeñas en el sur global han crecido de manera exponencial hacia zonas periurbanas impulsado por desarrollos inmobiliarios que lucran con el medio ambiente y las zonas naturales, donde sus principales clientes son las clases altas a través de vender tranquilidad y cercanía con los recursos naturales (Bonfil & Ribeiro, 2022).

Las ciudades en el sur global se han expandido 3.5 veces mientras la población tan solo se ha duplicado, por lo que la mancha urbana crece más que la población, esto ha afectado a las áreas naturales protegidas (Bonfil & Ribeiro, 2022).

Es el caso de América Latina durante los años 70's y 80's existieron migraciones de las zonas rurales hacia las ciudades, la mayoría de los migrantes se asentaron en las periferias donde construyeron ilegalmente. A la par con el modelo neoliberal adoptado en los 80's aumentó la mancha urbana de las ciudades, ya que los desarrollos inmobiliarios construyeron en la periferia proyectos inmobiliarios exclusivos con parques tecnológicos, cercanos a áreas protegidas, y a la vez se construyó infraestructura para unir los centros de las ciudades con los desarrollos inmobiliarios e industriales y se beneficiaron de la privatización del agua (Lukas et al., 2020).

En esta dinámica las áreas naturales protegidas entran en riesgo por la lógica capitalista buscando la obtención de ganancias por la valoración de la demanda del mercado por hogares cercanos al medio ambiente conectando con el botón de venta en neuromarketing de tranquilidad. El negocio se explica de manera siguiente: las empresas inmobiliarias compran los terrenos de ejidatarios en la periferia cercanos a áreas naturales protegidas, donde construyen hogares y los venden con la idea del disfrute de estas. De acuerdo con Klaric (2014) las inmobiliarias venden seguridad y placer de acuerdo con la teoría del neuromarketing.

De acuerdo con González y González (2024) En México se repitió el mismo fenómeno, con ayuda de la reforma a la tenencia de la tierra en 1992 ha implicado que el capital financiero e inmobiliario especulen con la tierra de la periferia o de las zonas periurbanas a costa de la degradación ambiental y del cambio de uso de suelo en México.

Las áreas naturales protegidas son de vital importancia, ya que proporcionan servicios ecosistémicos como reducción de contaminantes, regulación del clima, almacenes de carbono, protección de biodiversidad, entre otros, además que contribuyen al bienestar de las personas (Bonfil & Ribeiro, 2022).

La ONU indicó que México es el segundo país con más metrópolis del sur global, por lo que son necesarias políticas de crecimiento urbano para proteger el entorno rural y las áreas protegidas (Bonfil & Ribeiro, 2022).

Así el informe de Brundtland indica la importancia de ejercer un desarrollo sostenible, refiriéndose a aquel que permita satisfacer las necesidades de las generaciones actuales sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras, recordando que estamos en un mundo finito con recursos finitos y, por lo tanto, el desarrollo debe ser un equilibrio entre las dimensiones económica, ambiental y social, de lo anterior lo económico debe ajustarse a los límites planetarios y a los ciclos de regeneración de los recursos naturales y evitar la sobreexplotación originada por el libre mercado sin regulación (World Commission on Environment and Development, 1987).

Por ello, el objetivo de la investigación es identificar la influencia del neoliberalismo sobre el crecimiento de las manchas urbanas en las ciudades de Morelia y Querétaro en el periodo 2000 al 2024. Esta investigación es de vital importancia porque permitirá conocer la incidencia de las reformas neoliberales sobre el crecimiento de ambas ciudades en los últimos años, ya que han incrementado las manchas urbanas y el cambio de uso de suelo, por lo que con los resultados permitirá generar recomendaciones de políticas públicas y ciertas regulaciones legislativas para lograr que las ciudades de Querétaro, Morelia y otras ciudades en el mundo crezcan de manera sostenible manteniendo el equilibrio entre economía, progreso social y la preservación ambiental y cultural.

Para ello se realiza la investigación de carácter cualitativo, mediante análisis de mapas, planes de desarrollo urbano, prensa y literatura, permitiendo conocer el contexto, las relaciones entre actores políticos, sociales y económicos, de cómo se originan los procesos.

Las ciudades de Morelia y Querétaro son ciudades medias, siendo las capitales de las entidades federativas de Michoacán y Querétaro respectivamente presentando mayor dinamismo económico al resto de las ciudades de sus respectivas entidades federativas y, por lo tanto, receptoras de migrantes en búsqueda de oportunidades laborales y económicas, ambas ciudades forman parte de la región bajío, la región bajío es la más dinámica económicamente del país. Ambas ciudades comparten en común que son reconocidas por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad y son receptoras de turismo. La ciudad de Morelia es catalogada por recibir estudiantes para su formación en la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo y el Tecnológico de Morelia.

Como lo indica Lamy *et al.* (2019) la ciudad de Querétaro creció en los últimos años debido a su dinamismo y desarrollo económicos siendo un polo atractor de migrantes de Michoacán, Hidalgo, Ciudad de México, Guanajuato, lo que ha implicado el crecimiento de la mancha urbana hacia los municipios de Huimilpan, Corregidora, otro dato relevante es que 9 de cada 10 buscadores de vivienda son migrantes internos.

Querétaro por su dinamismo económico aumentó el crecimiento de la mancha urbana año con año y en zonas periurbanas, ante la ausencia de planes, políticas y regulaciones de ordenamiento territorial ha permitido que se origine una sobre oferta de desarrollos inmobiliarios lejanos a los centros de trabajo y servicios públicos presentando alta densidad de habitación, falta de transporte y con ello el uso de vehículos y la congestión vial (Implan Querétaro, 2020).

Querétaro empezó a obtener dinamismo desde los 50's con la construcción de la carretera federal México-Querétaro construida por la empresa ICA, la cual se encargó de construir parques industriales sobre la carretera, y se estableció la agroindustria y

la industria inmobiliaria durante la segunda mitad del siglo XX. Después con el modelo neoliberal se industrializó con la entrada de capital extranjero donde se instalaron la industria metalmecánica, industria aeroespacial. La industrialización fue impulsada en colaboración del gobierno con empresas privadas, lo cual atrajo inmigrantes por las oportunidades de empleo. El desarrollo de la industria trajo consigo el crecimiento del sector inmobiliario. La ubicación de Querétaro es clave porque conecta el centro del país con el norte (García, 2022).

Para lograr el desarrollo de Querétaro tuvieron que pasar diversos sucesos o fenómenos entre ellos que desde 1980 se instaló la industria automotriz o de fabricación de autopartes, caracterizándose por ser una industria conformada por medianas y pequeñas empresas, lo cual facilitó para que no dominara el poder económico en ese sector, además de la creación de centros universitarios de I+D+i aplicados a la industria automotriz. En Querétaro desde los 80's se creó una colaboración entre el gobierno, universidad y empresarios, han colaborado de manera equilibrada como la triple hélice obteniéndose resultados favorables en el desarrollo de la ciudad y del Estado, además a partir del 2000 se fomentó a la industria aeroespacial recibiendo IED, pero limitada por la escasa oferta de proveedores locales y con ello mayor influencia del poder económico de este sector. Eso ha implicado que Querétaro en la actualidad sea una ciudad con una sólida industria local, crecimiento en industria de alta tecnología, centros de investigación y desarrollo (Fuentes & Pipkin, 2024).

Ante lo anterior mencionado vale la pena estudiar el crecimiento de las ciudades de Morelia y Querétaro ante los cambios originados por el modelo neoliberal y diversos factores, como es el caso de Querétaro, que su crecimiento urbano se debe principalmente a su dinamismo económico por su industria. Si bien Morelia no presenta crecimiento industrial, en los últimos años se ha visto el crecimiento de la mancha urbana de la ciudad, por lo que es importante conocer si ambas ciudades han crecido bajo la lógica del neoliberalismo como en otras regiones del mundo y América y con ello hacer una comparativa de patrones similares y divergentes para así elaborar propuestas de política pública.

En los siguientes apartados encontramos; revisión de literatura, métodos, resultados, análisis de resultados y conclusiones.

1. Revisión de la literatura.

Para comenzar el bloque de revisión de literatura o antecedentes se describen los conceptos de desarrollo urbano sostenible y el de política de ordenamiento territorial, después abordaremos las evidencias de diversos estudios que hablan del crecimiento urbano a partir del modelo neoliberal en ciudades de América Latina y México.

1.1 Desarrollo urbano sostenible y política de ordenamiento territorial.

Nuestra casa es el planeta y se debe pensar en las generaciones venideras conservando la calidad de vida y los recursos naturales. Para ello, la sostenibilidad tiene como fin asegurar la vida para las siguientes generaciones, por ello es importante que en las ciudades exista una extensa red de corredores biológicos en los que habite el ser humano con otras especies. En el viejo urbanismo lo verde era considerado como parte de la decoración de la ciudad y utilizado para el ocio. En el desarrollo urbano sostenible indica que los seres humanos no son el centro más importante, ahora lo que importa es el medio ambiente y la sostenibilidad de la interacción de las ciudades con el medio ambiente.

El objetivo de desarrollo sostenible 11 indica la importancia de lograr ciudades y hogares sostenibles, resilientes, inclusivos. Para lograrlo se requiere de lograr 9 metas: a) acceso a la vivienda para toda la población, b) acceso al transporte, c) urbanización inclusiva, sostenible y participativa, d) protección al patrimonio cultural y natural, e) reducción de la mortalidad originada por desastres naturales, f) reducción de huella ecológica, g) mejorar la relación campo-ciudad, h) reducir huella ecológica, i) acceso a zonas verdes y espacios públicos seguros (Docampo, 2022).

Para lograr el desarrollo urbano sostenible se requiere de la política de ordenamiento territorial que desde los 80's en América Latina buscaba regular el cambio de uso de suelo para reducir los conflictos provocados en el cambio de uso de suelo, lograr el crecimiento de las ciudades de manera sostenible respetando el medio ambiente, y ayudar a disminuir las disparidades territoriales que afectan la cohesión social. De acuerdo con Carrión et al. (2020) La planeación del territorio se convirtió en un punto central donde convergen la coordinación vertical y horizontal derivada de la descentralización, donde desde lo local son los encargados de tomar decisiones respecto a la manera de crecer de la ciudad, el cuidado del medio ambiente, la distribución equitativa, con ello, ajustándose a los objetivos del desarrollo sostenible.

Para ello, la política de ordenamiento territorial es encargada del control de los asentamientos humanos y actividades económicas de manera sostenible. Sin embargo, la lógica del capital se aprovecha de los vacíos en la legislación y en las políticas de ordenamiento territorial para construir asentamientos humanos a costa de la degradación ambiental construyendo desarrollos inmobiliarios de interés social y exclusivos (Moreno-Freites & Silva-Guerra, 2024).

1.2 El crecimiento urbano a partir del neoliberalismo.

De acuerdo con Hidalgo et al. (2014), el modelo neoliberal que surgió en los 70's originó la apertura comercial, la privatización de las tierras, el libre flujo de capitales entre países que favoreció a la inversión extranjera directa y el capital especulativo. Eso implicó que el desarrollo urbano en los países dependiera de la inversión extranjera directa y del capital financiero principalmente, donde el capital financiero se encuentra interrelacionado con las empresas inmobiliarias para otorgar créditos para la población para comprar viviendas, eso ha implicado el crecimiento de la mancha urbana en las ciudades de América Latina como es el caso de los países de Chile, Estados Unidos, etc. Donde las inmobiliarias especulan con las tierras que se encuentran en las zonas de las periferias con viviendas de interés social y residenciales. El crecimiento de la mancha urbana origina diversos polos policéntricos que unen comunidades, originando el surgimiento de las áreas metropolitanas (Hidalgo et al., 2014).

El neoliberalismo ha originado la especulación de las zonas periurbanas, donde estas zonas se encuentran en las periferias de las ciudades donde convergen dinámicas rurales y urbanas generando procesos de inclusión y exclusión. Con el nuevo consenso de Washington y el sistema neoliberal, los gobiernos apoyan la rentabilidad de los desarrollos inmobiliarios que se insertan en las zonas periféricas a través de reorientación del gasto público, desregulación, privatización y derechos de propiedad (Rodríguez et al., 2019).

Las áreas naturales protegidas al generar bienestar a las personas origina que los desarrollos inmobiliarios venden la idea por medio del neuromarketing de la tranquilidad que

les proporcionan los paisajes de las áreas naturales protegidas que son valoradas, eso implica que los terrenos rurales cercanos destinados a la agricultura cambien su uso de suelo para la elaboración de desarrollos inmobiliarios cercanos a las áreas protegidas aumentando la mancha urbana y las disparidades regionales al interior de las zonas metropolitanas. Debido a instituciones débiles, al libre mercado que permite a los desarrollos inmobiliarios hacer lo que deseen sin frenos por parte del Estado (Bonfil & Ribeiro, 2022).

Las áreas naturales pueden ser un atractivo para residentes que valoran las comodidades de las vistas a la naturaleza eso implica que las inmobiliarias se aprovechen para vender bienes inmobiliarios privados que solo benefician a los grupos de altos ingresos originando problemas ambientales, sociales y espaciales, desencadenando acceso desigual a la naturaleza. A partir de la pandemia se valoró la cercanía de las viviendas con las áreas naturales, siendo un bien de lujo prácticamente (Baumgartner, 2021).

El cambio climático sugiere la construcción de ciudades sostenibles y resilientes por medio de construcción de áreas verdes que son benéficas para la salud mental y física, además que ayuda a la filtración del agua a los mantos acuíferos. Sin embargo, en las ciudades latinoamericanas se observa que solo ciertos grupos de altos ingresos pueden acceder a desarrollos inmobiliarios cercanos a las áreas verdes y con amenidades. Eso implica que incrementen las desigualdades sociales en las ciudades y el resto de la población quede excluida. Incluso los desarrollos inmobiliarios desplazan a personas nativas para poder ejecutar su plan inmobiliario verde alrededor de parques. La exclusión se genera con el acceso exclusivo a través de casetas para los residentes, el cual solo disfrutan unas cuantas personas valiéndose de la ideología de estatus a costa de pérdida de la diversidad es el caso de la Ciudad de São Paulo que inmobiliarias se aprovechan para construir desarrollos verdes de acuerdo con el ODS de Ciudades Resilientes, pero solo lo disfrutan unas cuantas personas de altos ingresos (Baumgartner, 2021).

1.3 Crecimiento de ciudades latinoamericanas.

Hidalgo et al. (2014) indican que el Área Metropolitana de Valparaíso creció de 185,639 en 1982 a 375,291 viviendas para el año 2011. El crecimiento del área metropolitana de Valparaíso se explica por la construcción de viviendas en las periferias cercanas a las playas, principalmente. La construcción de estos complejos inmobiliarios en las periferias se debe a la política social de vivienda que favorecía la construcción de vivienda eso implicó que el Estado generara la infraestructura vial para conectar los centros de trabajo, educativos, hospitalares y el resto de la ciudad con los nuevos centros de vivienda periurbanos, el crecimiento se dio en las áreas periféricas cercanas a los litorales destruyendo dunas y el medio ambiente por la especulación, ideologías (creencias de la población) incluso los planes y reglamentos favorecen al crecimiento de la mancha urbana a favor de las inmobiliarias integradas con el capital financiero, dicho estudio fue realizado mediante actas de modificación a los reglamentos de construcción, programas de ordenamiento territorial, etc.

En Santiago de Chile, Lukas et al. (2020) realizaron un estudio a través de entrevistas semiestructuradas con actores políticos, privados, comunitarios, revisión de prensa, donde da cuenta de que la cooperación del sector público y del capital nacional financian los proyectos y otorga créditos a los compradores, lo que ha permitido que en los últimos años la ciudad haya crecido hacia la provincia de Chacabuco donde se encuentran proyectos inmobiliarios de hasta 70,000 habitantes que habitan en exclusivos desarrollos habitacionales con amenidades

naturales como lagunas, parques campos de golf, infraestructura cercana de universidades, plazas comerciales, los desarrollos incluyen todos los servicios como; clínicas, colegios, etc.

Mencionan que con el golpe militar y el establecimiento del modelo neoliberal extremo en 1979, el capital financiero tomó el poder, se reformaron las instituciones para aprovecharse del suelo y el agua, especularon con las periferias y se formaron centros corporativos y de desarrollos inmobiliarios modernos, el estado fue utilizado para llevar infraestructura y conectar esas zonas ancladas “archipiélagos”, por lo que el capital financiero e inmobiliario tomaron poder e influyeron en los procesos legislativos, en la toma de decisiones gubernamentales para urbanizar Chacabuco y con ello el crecimiento de la zona peri urbana de Santiago en la provincia de Chacabuco donde en los desarrollos inmobiliarios exclusivos los habitantes no sufren de escasez de agua, en cambio, en el resto de Santiago si sufren de escasez de agua, fomentando el desarrollo desigual y la gentrificación con amenidades que solamente unas personas y corporativos pueden disfrutar (Lukas et al., 2020).

En Quito Ecuador la planificación de la política de urbanización se justifica por los objetivos de desarrollo sostenible con la creación de desarrollos inmobiliarios cercanos a la naturaleza y destruyendo la naturaleza, los instrumentos de la política de ordenamiento territorial son moldeados por las que venden la idea de sus desarrollos sostenibles cerca de la naturaleza y que ayudan a combatir el cambio climático. La naturaleza queda subordinada a la sociedad y a la economía de las inmobiliarias y así mismo es algo utilitaria por sus paisajes. El desarrollo de la ciudad y lo sostenible van en sentido contrario, ya que aprovechan las inmobiliarias las zonas naturales o su cercanía con la naturaleza para incrementar su plusvalía, así la naturaleza es un ente utilitario que beneficia a las empresas inmobiliarias porque a pesar de la construcción de altura cerca de la naturaleza los departamentos los venden a altos precios, siendo inaccesibles para la población común. Lo anterior originado por la falta de gobernanza, debilidad institucional, falta de participación ciudadana y solamente unos cuantos son los tomadores de decisiones (Araguillín, 2022).

En el estudio de González y González (2024) que realizaron en Aguascalientes encontraron que el crecimiento de la mancha urbana desde 1980 hasta el 2023 se había expandido 9 veces esto, explicado por el alto dinamismo económico de la ciudad al crecer 4% en promedio anual durante ese periodo y con la apertura comercial que favoreció a la instalación de la industria automotriz a su vez originó que la población creciera un 283% en el mismo periodo. La zona urbana desde 1993 al 2023 creció 883% a costa de la agricultura de riego y tierras ejidales. La superficie ha crecido más que en los programas de ordenamiento territorial propuestos, favoreciendo la mercantilización de la tierra. Incluso con la venta de las tierras ejidales a los desarrolladores inmobiliarios incluían la concesión de explotación de agua, lo que ha beneficiado a los desarrolladores inmobiliarios el uso del agua y tierra, por lo que unas cuantas familias acaparan estos beneficios.

En Puerto Colombia, también existió un problema similar, la construcción del proyecto a gran escala “Ciudad Mallorquín” lo que implicó la tala de árboles y se ubicó cerca del área natural protegida “Ciénega de Mallorquín”. El proyecto inmobiliario se encuentra cercano a universidades, centros comerciales, centros de entretenimiento y de salud, dicho proyecto degrada el medio ambiente y afecta la cohesión social al convivir estratos sociales de bajos y altos ingresos, los costos de vivir ahí incrementaron y afectaron a los residentes nativos (Moreno-Freites & Silva-Guerra, 2024).

En Aguascalientes el poder ejecutivo jugó un papel importante en el crecimiento de la mancha urbana, comprando terrenos ejidatarios, los cuales donó a Nissan Mexicana para

que estableciera su planta en beneficio al desarrollo económico. Sin embargo, después Nissan Mexicana vendió parte de sus terrenos a inmobiliarias, por lo que el crecimiento de la mancha urbana se debe a relaciones de poder y participación de gobiernos y el capital nacional e internacional (González & González, 2024).

Las ciudades latinoamericanas presentadas anteriormente presentan dinámicas de crecimiento comunes, el crecimiento de las manchas urbanas ciudades latinoamericanas se explica por el modelo neoliberal, donde este originó la alianza del capital financiero con el capital inmobiliario para hacer un negocio multimillonario. El papel del capital inmobiliario es comparar alrededor de las áreas naturales protegidas y vender hogares y terrenos en desarrollos exclusivos, donde las familias de altos ingresos valoran los espacios verdes y las vistas, como sucedió en Valparaíso en Chile, Quito en Ecuador, Santiago de Chile y en Mallorquín Colombia a costa de la degradación ambiental (Hidalgo et al., 2014; Lukas et al., 2020; Araguillín, 2022; González & González, 2024).

1.4 Crecimiento de las ciudades en México al adoptar el modelo neoliberal.

Para comprender el crecimiento de las ciudades en México y sobre todo de la mancha urbana, debemos tener en cuenta que fue un fenómeno provocado por el modelo neoliberal extremo como sucedió en Chile.

En México se hicieron las reformas constitucionales que favorecieron al crecimiento desmedido de las ciudades de manera horizontal a cambio de tierras ejidales, beneficiando al sector inmobiliario, para comprender de una mejor manera a continuación se explica el proceso histórico reformista.

En el caso de México en 1992 se reformó el artículo 27 constitucional donde se les dio certeza jurídica a los ejidatarios de la tenencia de la tierra, sin embargo, este artículo favoreció a los desarrollos inmobiliarios para apropiarse de tierras de uso agrícola, pecuario y forestal para la construcción de sus proyectos (Rodríguez et al., 2019).

Los grandes proyectos inmobiliarios requirieron de todo un aparato institucional, legal, técnico, discursos, instalaciones arquitectónicas. Así los desarrollos inmobiliarios influyeron en la planeación de las políticas públicas (Rodríguez et al., 2019).

La desregulación llevó a eliminar las áreas y programas de planeación del desarrollo urbano, a convertir los organismos de vivienda en entidades de financiamiento de segundo piso y, como consecuencia, a reducir o eliminar los apoyos sociales, técnicos y administrativos que antes se daban a los productores sociales. Los derechos de propiedad limitaron las opciones de tenencia de la tierra a la propiedad privada individual y dejaron a los pobres fuera de toda consideración respecto a la función social de la propiedad, en condiciones vulnerables al quedar sujetos a las presiones del mercado inmobiliario y de los negociantes de hipotecas (Ortiz, 2008; Rodríguez et al., 2019).

Los grandes proyectos inmobiliarios se aprovecharon de los ejidatarios al comprarles grandes terrenos parecidos a los latifundios con la certeza jurídica que les dio el artículo 27 constitucional, luego sobre esas tierras se formaron los grandes proyectos inmobiliarios ante falta de regulación local por el nuevo modelo neoliberal que dejó de planificar y funcionar para el mercado inmobiliario, dejando la planeación de dicho mercado a las inmobiliarias, por lo cual estas especulan con la tierra y con la plusvalía de las zonas periurbanas, ya que son tierras que las compran a bajo costo (Rodríguez et al., 2019).

Esto ha originado la degradación al medio ambiente con destrucción de ecosistemas, riesgo de inundaciones, disminución de permeabilidad del suelo, pérdidas de tierras de cultivo y del paisaje (Rodríguez et al., 2019).

La política habitacional en el gobierno de Salinas (1988-1994) sufrió modificaciones respecto al suelo debido a la reforma del artículo 27 constitucional en 1992, donde se le asignaron derechos de propiedad a los ejidatarios para que pudieran convertirlas en propiedad o enajenarlas. Lo que originó que los ejidatarios vendieran sus tierras a bajo precio a las desarrolladoras inmobiliarias, anterior a ello las ciudades se redimensionaran para crecer y respetar a los ejidatarios, pero con la modificación a la ley se originó el cambio de uso de suelo ejidal para la construcción de viviendas. Mientras se aplicaron reformas al INFONAVIT y al FOVISSSTE, para dejar de ser los planificadores y constructores de las viviendas y ser solo los promotores del crédito. Por lo que, los programas nacionales de vivienda ejercidos desde 1995 hasta el 2012 incrementaron las viviendas mediante la construcción privada y el otorgamiento de créditos públicos (García & Sánchez, 2019).

Sin embargo, la modificación a la ley del INFONAVIT y el FOVISSSTE implicó que los créditos de vivienda se podían otorgar a personas no casadas que tuvieran propiedad, un ahorro en el fondo de vivienda, y que varias personas de la familia juntaran sus ingresos para acceder a un crédito mayor, originó que incrementará la demanda de vivienda. De tal manera que, familias que ya tenían una o varias propiedades compraron otra propiedad, ya sea para renta o vacacionar. Esto se ejerció en la Política Nacional de Vivienda 2014-2018, que priorizó el crecimiento económico impulsado por la construcción de viviendas, pero a costa del crecimiento de la mancha urbana (García & Sánchez, 2019).

En el periodo de Fox (2000-2006) fue el sexenio donde se otorgaron más créditos del INFONAVIT para viviendas, con 1.8 millones de créditos, del 2006-2012 se otorgaron tres millones de créditos (García & Sánchez, 2019).

Con la nueva política Nacional de Vivienda se cedió a las inmobiliarias también el otorgamiento de los créditos y la promoción de la vivienda además de la construcción lo que implicó que los desarrolladores inmobiliarios para disminuir los costos y maximizar la ganancia compraron tierras agrícolas a bajo precio en las periferias de las ciudades e incluso colindando con otros municipios, ya que las tierras cercanas a la ciudad presentaban mayores precios. Incluso como las viviendas estaban retiradas de la ciudad, carecían de infraestructura, de escuelas, lugares de recreación, centros de trabajo. Este modelo de desarrollos inmobiliarios lejanos y colindantes con otros municipios se presenta en todo México y América Latina (García & Sánchez, 2019).

Esta revisión de literatura realizada permitió identificar los factores del crecimiento de las manchas urbanas en ciudades de América Latina, el factor principal es el modelo neoliberal que implicó la privatización de la tierra agrícola y la unión de los capitales financiero e inmobiliario para lucrar alrededor de las áreas naturales protegidas o dentro de las áreas naturales al ser valoradas por la sociedad. La revisión de literatura ayudo a obtener información relacionada con el objetivo general. Por lo que la hipótesis es que las ciudades de Morelia y Querétaro crecieron sus manchas urbanas por el modelo neoliberal y la gentrificación verde al estar México inserto en el modelo neoliberal.

2. Materiales y métodos.

La presente investigación se desarrolló bajo un diseño cualitativo de carácter exploratorio-descriptivo. Este enfoque fue seleccionado debido a que el objeto de estudio —la planificación y el ordenamiento del territorio en Querétaro y Morelia durante el modelo neoliberal— implica fenómenos sociales complejos que no pueden ser reducidos a variables cuantificables. Como señala Creswell (2013), la investigación cualitativa resulta especialmente útil cuando se busca comprender significados, procesos y contextos, más que medir frecuencias o relaciones estadísticas. En este sentido, el diseño adoptado permite explorar la manera en que diferentes actores sociales e institucionales construyen y aplican visiones sobre el territorio, así como identificar tensiones y contradicciones en dichos procesos.

Siguiendo a Denzin y Lincoln (2018), la investigación cualitativa se concibe como un conjunto de prácticas interpretativas que hacen visible el mundo social a través de narrativas, documentos, entrevistas y análisis de contexto. Bajo esta lógica, se implementó una estrategia de triangulación de fuentes y técnicas, lo cual contribuye a robustecer la validez del estudio, ya que la información provino de materiales oficiales, normativos, académicos y periodísticos. De acuerdo con Flick (2015), la triangulación metodológica no solo refuerza la credibilidad de los hallazgos, sino que permite contrastar diferentes perspectivas sobre un mismo fenómeno.

El trabajo empírico se sustentó en el análisis de documentos oficiales vinculados con la planeación urbana, tales como planes de desarrollo, programas de ordenamiento ecológico y la consulta de literatura previa en dichas ciudades para hacer un análisis comparativo. En concordancia con lo planteado por Hernández-Sampieri, Mendoza y Baptista (2022), este procedimiento se inscribe dentro de la estrategia de revisión documental sistemática que fortalece el marco conceptual y teórico del estudio.

La unidad de análisis se delimitó a las ciudades de Querétaro y Morelia, seleccionadas por su carácter de urbes intermedias que en la última década han experimentado procesos acelerados de expansión urbana, reconfiguración territorial y re-escalamiento institucional en materia de gobernanza del suelo. El periodo considerado corresponde a los últimos 25 años, lo cual posibilita observar continuidades y rupturas en las políticas de planeación.

Para el caso de Querétaro se revisó la literatura previa que aborda la problemática se consultó a Bonfil y Ribeiro (2022), Göbel (2015), Lamy et al. (2019), Oropeza y Leyva (2020) y Félix (2015), dichos estudios hicieron el análisis del crecimiento urbano de Querétaro y se analizaron los mapas de la literatura presentada, los hallazgos de Querétaro se contrastaron con los de Morelia. En el caso de Morelia consultamos estudios previos para conocer en el tiempo los factores del crecimiento urbano en Morelia, consultamos los estudios de Rodríguez et al. (2019) y García y Sánchez (2019) estudios previos que suman al contexto histórico y análisis político. También se consultaron el Plan de Desarrollo de Morelia 2024-2027 y del Plan de Desarrollo Ecológico Local de Morelia 2021-2041, de los cuales se visualizaron mapas y se contrastaron los mapas para identificar las disparidades sociales-económicas, identificar los desarrollos inmobiliarios exclusivos, zonas de cultivo, población y hogares en riesgo, realizando un análisis cartográfico y de indicadores. El análisis cartográfico se realizó de la consulta de mapas de el Plan de Desarrollo de Morelia 2024-2027 y del Plan de Desarrollo Ecológico Local de Morelia 2021-2041.

En cuanto a la validez y confiabilidad, el estudio se apoyó en la triangulación metodológica y en la contratación de fuentes diversas. Como sugieren Miles, Huberman y Saldaña (2014), este procedimiento permite no solo reforzar la credibilidad de los hallazgos, sino también atender la reflexividad del investigador al reconocer los sesgos y limitaciones en la interpretación de los datos.

La triangulación de información se llevó a cabo para Querétaro y Morelia, se conformó de información proveniente de revisión de literatura, análisis de artículos consultados, información cartográfica de los planes de desarrollo urbano de ambas ciudades mediante el IMPLAN Querétaro (2020), IMPLAN Morelia (2023) e IMPLAN Morelia (2024) donde en estas fuentes oficiales se encuentran diversos mapas oficiales. Después se realizó una búsqueda especializada de artículos científicos que explican las dinámicas de crecimiento de las manchas urbanas de ambas ciudades para identificar los factores y el impacto sobre el cambio de uso de suelo y se contrastó con los mapas obtenidos. Visualizándose el crecimiento de las manchas urbanas alrededor de áreas protegidas en los últimos 25 años, tanto los mapas mencionados en los artículos científicos y en el IMPLAN de ambas ciudades coinciden en los patrones de crecimiento de las manchas urbanas.

En resumen, la triangulación de información se realizó integrando dos ejes: a) la evidencia cartográfica de la literatura y de las fuentes oficiales de los planes de desarrollo urbano de ambas ciudades consultados del IMPLAN Querétaro e IMPLAN Morelia. b) La literatura revisada en artículos científicos de ambas ciudades proporcionaron los factores del crecimiento de las manchas urbanas de ambas ciudades entre los que destaca el modelo neoliberal, coalición de servidores públicos con los desarrollos inmobiliarios que construyeron alrededor de áreas protegidas por debilidad institucional y falta de políticas de ordenamiento territorial. Los artículos consultados tienen análisis cualitativo con enfoques descriptivos y narrativos enfocándose en eventos históricos la información permite conocer el contexto de una forma más detallada. La comparación cruzada entre la información cartográfica de artículos y fuentes oficiales así como de artículos que describen el fenómeno en el tiempo permitió identificar tendencias de crecimiento urbano, factores del crecimiento de las manchas urbanas de manera coherente identificando factores de crecimiento similares entre Morelia, Querétaro y otras ciudades en Latinoamérica con el modelo neoliberal y su tendencia a la gentrificación verde.

3. Análisis y discusión de resultados.

Los resultados presentados a continuación provienen del análisis de la literatura indicada en la metodología donde se consultaron estudios previos para conocer el contexto y con ello identificar los factores del crecimiento de las manchas urbanas de Morelia y Querétaro, al tener esos estudios los elementos adecuados para hacer la comparativa y detectar los patrones de crecimiento de ambas ciudades y así compararlos con otras ciudades. El análisis cartográfico de Morelia se elaboró con la consulta de los Planes Municipal de Desarrollo Urbano 2022-2041 y el Plan Municipal de Desarrollo de Morelia 2024-2027. En el caso de Querétaro se consultó el “Plan 2050, Plan estratégico del Municipio de Querétaro”.

3.1. Crecimiento de Querétaro

El Crecimiento de la ciudad de Querétaro se cuadriplicó por medio de desarrollos inmobiliarios, industrias, a costa de áreas naturales protegidas, mientras solo su población se duplicó de 1990 al 2017 (Bonfil & Ribeiro, 2022).

Bonfil y Ribeiro (2022) señalan que las zonas de la ciudad que más crecieron fueron en el Sur de la Ciudad “Corregidora, Huimilpan, El Marqués” y Centro Sur, en Centro Sur se encuentra la zona administrativa y de gobierno de la ciudad. En el sur se encuentran el libramiento sur poniente y áreas naturales protegidas como El Cimatario, El Batán y Tángano I y II). A pesar de los instrumentos ecológicos de ordenamiento territorial para controlar el crecimiento de la ciudad, la ciudad sigue creciendo en zonas de alto valor ecológico (Bonfil & Ribeiro, 2022).

Querétaro se posiciona como una ciudad media, segura e industrial lo que ha originado la inmigración, por lo que se preparó la Zona Centro Sur para un crecimiento ordenado con un libramiento para desarrollos inmobiliarios y centros comerciales con las áreas naturales protegidas mencionadas anteriormente (Bonfil & Ribeiro, 2022).

En el cuadro 1 y figura 1, se observan las áreas naturales protegidas de Querétaro.

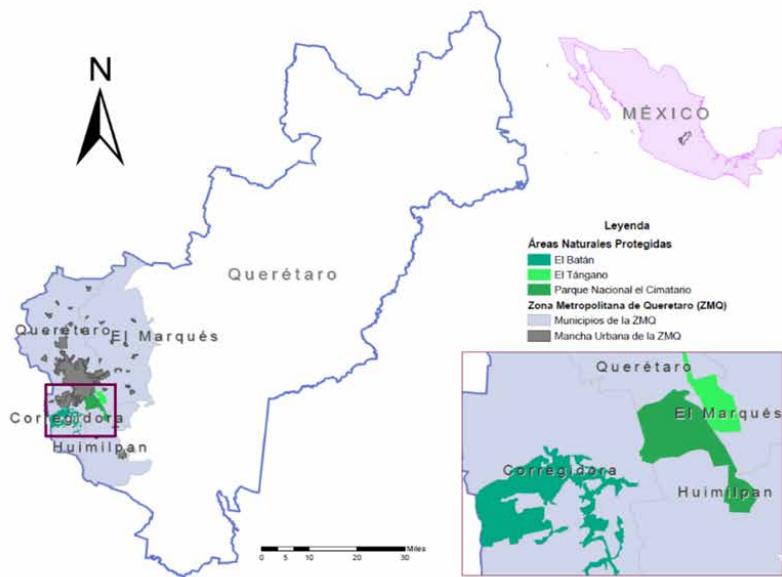
Cuadro 1. Áreas Naturales Protegidas en la Zona Metropolitana de Querétaro

| Área Natural Protegida | Año de Decreto | Superficie (Ha) | Municipios | Tipo de vegetación |
|------------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|---|
| El Cimatario | 1982 | 2477.90 | Corregidora Huimilpan Querétaro | Selva baja caducifolia y matorral crasicaule |
| El Tángano I | 2005 | 717.7 | El Marqués Querétaro Huimilpan | Bosque tropical caducifolio y matorral crasicaule |
| El Tángano II | 2009 | 137.6 | El Marqués Huimilpan | Bosque tropical caducifolio y matorral crasicaule |
| El Batán | 2013 | 3341.60 | Corregidora | Bosque tropical caducifolio y matorral crasicaule |

Fuente: Elaboración propia con base en Bonfil y Ribeiro (2022).

Las áreas naturales protegidas de la Zona Metropolitana de Querétaro se decretaron a partir de 1982 en los municipios de Corregidora, Huimilpan y El Marqués, en las áreas protegidas habitan bosques que origina un atractivo para invertir en residencias rodeadas de la naturaleza.

Figura 1. Áreas Naturales Protegidas en la Zona Metropolitana de Querétaro



Fuente: Mapa obtenido de Bonfil y Ribeiro (2022).

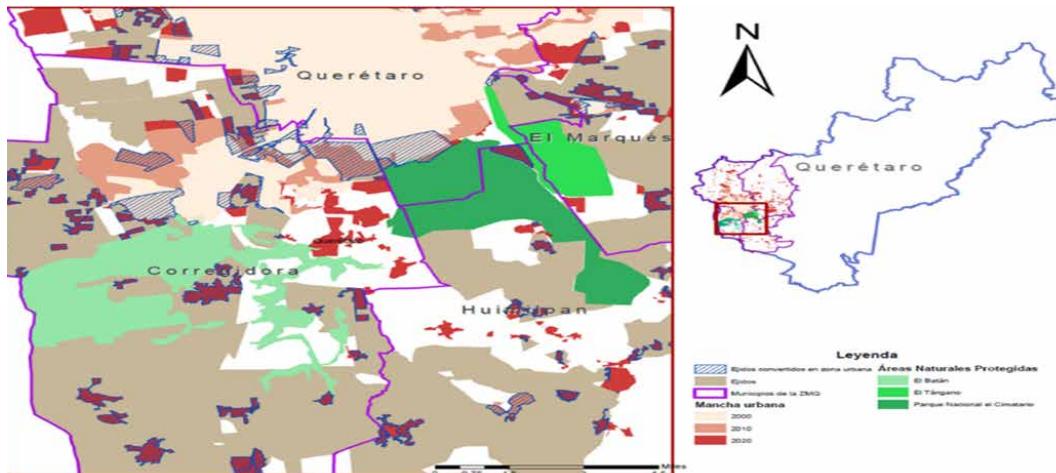
Al contrastar las áreas naturales protegidas de la tabla 1 con la figura 1 se observa que el crecimiento de la mancha urbana se localiza alrededor de las áreas protegidas El Batán, El Tángano y el Parque Nacional el Cimatario, son zonas protegidas que se encuentran en los municipios de El Marques, Corregidora y Huimilpan y es a donde se expandió la ciudad de Querétaro en los últimos años.

3.1.1 Marco de políticas públicas en desarrollo urbano existentes de Querétaro

Jerárquicamente, el POEL está sustentado en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) y la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro (Nivel Estatal). A su vez estos dependen de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) a nivel nacional. En el caso del PMDU está sustentado en el Código urbano del Estado de Querétaro (CUEQ) (Nivel Estatal), la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAH) y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU)” (Nivel Nacional) (Bonfil & Ribeiro, p.7 2022).

En la investigación de Bonfil y Ribeiro (2022) se encontró que existe desarticulación entre los instrumentos de política pública del marco regulatorio, los instrumentos nacionales y estatales no están referidos en los instrumentos locales por lo que existe desarticulación entre órdenes de gobierno y ejecución de las políticas, por lo que la falta de coordinación implica que los actores de gobierno locales ejerzan la política que beneficie al crecimiento económico o la actividad económica sin considerar el crecimiento sostenible plasmado en el plan nacional de desarrollo, por lo que las autoridades locales aprueban el cambio de uso de suelo (Bonfil & Ribeiro, 2022).

Figura 2. Crecimiento de la mancha urbana alrededor de las Áreas Naturales Protegidas en la Zona Metropolitana de Querétaro del 2000 al 2020



Fuente: Mapa Obtenido de Bonfil y Ribeiro (2022).

El cambio uso de suelo sucede de la manera siguiente:

1. Existe un área cercana al área nacional protegida.
2. Una empresa privada compra el predio y envía una petición de cambio de uso de suelo de Protección Preservación Ecológica Especial a habitacional dirigida al cabildo.
3. El cabildo envía la solicitud a la Secretaría de Desarrollo Sostenible
4. La secretaría de Desarrollo Sostenible devuelve recomendaciones y este último tiene la decisión final de atenderlas o no.
5. El cabildo municipal toma la decisión final sin considerar a otros actores políticos y ciudadanos, por lo general aprueban el cambio de uso de suelo. Con la justificación de incrementar la recaudación del impuesto predial y para fortalecer la zona sur.

Del 2007 al 2017 se evidenció un creciente cambio de uso de suelo de agrícola a urbano e industrial y habitacional por lo que se nota que se sacrifican las unidades de ambiente por el crecimiento económico (Bonfil & Ribeiro, 2022).

En lugar de hacer los cambios de uso de suelo, se deberían hacer al interior de la ciudad corredores biológicos para evitar la destrucción de áreas naturales protegidas y crear el ambiente adecuado en el interior de la ciudad y así beneficiar a todos los ciudadanos y no buscarían estar cerca de las ANPS (Bonfil & Ribeiro, 2022).

Aunque las áreas naturales protegidas en el decreto tenían por objetivo frenar la mancha urbana, los alrededores fueron valorados por el mercado inmobiliario por los paisajes y la belleza natural eso implica que los clientes de las inmobiliarias valoren los bienes ambientales y ganen más por medio de los discursos de publicidad como vivir en la naturaleza, etc. (Bonfil & Ribeiro, 2022).

Los desarrollos inmobiliarios compran las tierras ejidales a bajos precios por ser tierras agrícolas y después venden a precios altos los terrenos o las casas para las familias de altos

o medios ingresos y las venden con la ideología de vivienda verde (Bonfil & Ribeiro, 2022). Los desarrollos inmobiliarios más recientes se encuentran alrededor de las zonas naturales protegidas (Véase figura 2)

El crecimiento insostenible de la ciudad se debe a los grupos de poder y relaciones de poder económico y la debilidad institucional para que más actores decidan el cambio de uso de suelo de manera democrática y con gobernanza.

3.1.2 Factor inmigración en el crecimiento de Querétaro y adquisición de los desarrollos inmobiliarios.

Otro factor que ha originado el crecimiento de Querétaro se debe a la inmigración, por ser Querétaro una ciudad atractiva por las oportunidades de empleo, parte de la inmigración se concentró en Corregidora y con ello creciendo la mancha urbana y acercándose a Querétaro. Por lo que la ciudad de Querétaro creció de 1,042.00 ha en 1970, 6,429.53 ha en 1990 y 17,240.92 ha en 2005. La ciudad creció hacia el norte, noroeste y el sur. Principalmente con residencias exclusivas para familias de altos ingresos alrededor de las zonas naturales protegidas visualizándose en los cerros. En el caso de las familias de ingresos medios y bajos se asentaron cerca de las industrias o centros de trabajo (Göbel, 2015).

En Juriquilla, Corregidora, el Marqués, etc. Existen fraccionamientos exclusivos, clubs de golf, amenidades, infraestructura. Se visualiza promoción de inversiones en ciertas partes de la ciudad en bienes inmobiliarios haciendo uso de la mercadotecnia dirigida a inversores externos para invertir en la ciudad. Se visualizan construcciones de edificios de diversos niveles en las colinas (Göbel, 2015).

Aunado a lo anterior el crecimiento de la mancha urbana en la zona metropolitana de Querétaro se debe a la inmigración interna de población que busca mayores oportunidades de empleo y de vida migrando desde otras ciudades y Estados como Michoacán, Hidalgo, Ciudad de México, Guanajuato, San Luis Potosí o de las zonas rurales como ha sucedido en otras partes del mundo (Lamy et al., 2019). Así Querétaro del 2005 al 2010 fue un polo atractivo de migración interna por su grado de desarrollo económico y oportunidades de empleo en la industria y seguridad respecto a otras entidades federativas y ciudades, además de recibir inmigrantes de la Ciudad de México expulsados por los terremotos de 1985 y 2017, se destaca que 9 de cada 10 personas que buscan rentar o comprar casas en Querétaro son migrantes internos (Lamy et al., 2019).

Los municipios aledaños crecieron en el mismo periodo: Corregidora (6.3%), El Marqués (5%), Huimilpan (1.9%) y Querétaro (2.3%), por lo que se observó un mayor crecimiento de los municipios que rodean la Capital “Querétaro”, estos cuatro municipios representaban el 60% de la población del Estado (Lamy et al., 2019).

En la investigación de Félix (2015) encontró en Juriquilla Querétaro que las personas prefieren vivir en viviendas de 2 pisos y no vivir en departamentos a pesar de que las personas tienen propiedad en departamentos no los habitan y prefieren rentarlos. El rechazo hacia los departamentos se debe a la cultura y vivienda colectiva y creencias de que no existe privacidad. El crecimiento vertical es sano para el cuidado del entorno ecológico y crecimiento sustentable, pero las personas que crecieron en casas se resisten al cambio, es el caso de Juriquilla.

3.1.3 Crecimiento desordenado de Querétaro.

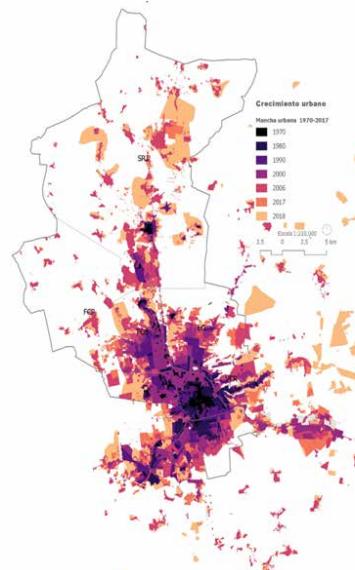
El crecimiento de la ciudad se visualiza en la figura 3 siendo de manera desordenada con pequeños islotes en las zonas periurbanas, el crecimiento urbano no responde a una política de ordenamiento territorial, desde 1980 al 2020 se visualizó un crecimiento rápido y marcado de la mancha urbana.

El crecimiento desordenado de la Zona metropolitana de Querétaro ha originado que se incrementen los tiempos de traslados de las personas que van de sus centros de trabajo hacia sus hogares y respectivamente, o que ciertas industrias se encuentren en ciertas zonas y por ello el tiempo de traslado de las personas es mayor o incluso para satisfacer sus necesidades principalmente las viviendas que se encuentran en las zonas periurbanas o las industrias que se encuentran en las zonas periurbanas (Oropeza & Leyva, 2020).

El 39% de los viajes que realizan los queretanos son para desplazarse hacia el lugar del trabajo, principalmente hacia los parques industriales que se encuentran en los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan. La inversión en infraestructura ha beneficiado en su mayoría al transporte automovilista, pero no se ha generado infraestructura suficiente para ciclistas o peatones. Se observa que las conexiones de comunicación de Querétaro hacia las zonas conurbadas o los otros municipios de la Zona metropolitana de Querétaro solo es para automovilistas, y no está diseñada para el transporte público ni ciclistas, por lo que existe congestionamiento, principalmente en la zona sur de la ciudad (Oropeza & Leyva, 2020).

El crecimiento desordenado de la Zona Metropolitana de Querétaro ha originado grandes desplazamientos y tiempos de traslado de las personas que residen y trabajan en municipios diferentes, principalmente porque las vialidades fueron diseñadas para el uso del automóvil, por lo que cuando se combina en esas vialidades el transporte pesado, transporte público y transporte privado origina congestión vial, debido a la falta de planificación adecuada en las vialidades y en las conexiones entre los municipios (Oropeza & Leyva, 2020).

Figura 3. Crecimiento urbano de Querétaro, 1980-2020.



Fuente: Mapa obtenido del IMPLAN Querétaro (2020).

3.2. El caso de Morelia

3.2.1 Crecimiento de Morelia en los últimos 25 años – Coalición del gobierno con desarrollos inmobiliarios.

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo de Morelia 2024-2027 obtenido del Implan (2024) indica que la Zona Metropolitana de Morelia se conforma por los municipios de Morelia, Tarímbaro, Charo y Álvaro Obregón.

El crecimiento de la ciudad en los últimos 25 años ha sido desordenado donde en las zonas periurbanas de la ciudad se encuentran dinamismos diversos entre lo rural y el Morelia moderno. En el Morelia moderno habitan familias de altos ingresos, en cambio en el resto de la ciudad y en lo rural habitan familias de medios y bajos ingresos.

El crecimiento de la ciudad de Morelia en los últimos 25 años se explica a través del apoyo de los tres niveles de gobierno a los desarrollos inmobiliarios de Tres Marías y Altozano siendo desarrollos de Organización Ramírez y de Francisco Medina respectivamente. Apoyados con el neoliberalismo y la reforma al artículo 27, ambos grupos inmobiliarias lo que hicieron fue comprar terrenos a bajos precios a los ejidatarios de Atapaneo, Jesús del Monte, San Miguel del Monte y luego aplicaron la especulación e hicieron los desarrollos inmobiliarios para los clientes de altos ingresos con desarrollos exclusivos con acceso a áreas verdes y a las cercanías a las áreas protegidas, los desarrollos presentan campos de golf y amenidades exclusivas. Las políticas y el gasto públicos favorecen a dichos desarrollos con obras de inversión pública e infraestructura. En el caso de Morelia el cambio de uso de suelo de agrícola a habitacional fue aprobado por el cabildo municipal con la justificación de que los desarrollos generarían empleos y crecimiento económico, pero en realidad no fue así el empleo fue temporal y mal pagado a costa de la degradación ambiental (Rodríguez et al., 2019).

3.2.2 Política Habitacional favorable al poder de los desarrollos inmobiliarios.

De acuerdo con García y Sánchez (2019) indicaron que la política habitacional fue un factor del crecimiento de la metropolización y, por lo tanto, del crecimiento de la mancha urbana en Morelia. La política habitacional aplicada del 2010 al 2019 retiro al INFONAVIT como el regulador de la política de vivienda y del otorgamiento de créditos, por lo que cedió el otorgamiento de créditos a los mercados o al sector privado (inmobiliarias) para la vivienda eso implicó que las inmobiliarias compraron terrenos en las periferias a bajos precios y ahí se montaran los macro desarrollos incrementando la mancha urbana (García & Sánchez, 2019).

El crecimiento de la mancha urbana en el norte de la ciudad se debe a que los desarrollos inmobiliarios compraron las tierras agrícolas cercanas a Charo y Tarímbaro (García & Sánchez, 2019).

En Morelia el crecimiento de la mancha urbana en el norte se debió a que a partir del gobierno de Tinoco Rubí (1996-2002) se compraron las tierras ejidales por desarrollos inmobiliarios en el municipio de Tarímbaro, lo que implicó que se establecieran 66 desarrollos habitacionales sobre suelos de producción agrícola a bajos precios ocupando 1000 hectáreas. Las regulaciones laxas y la falta de planificación territorial originaron que se asentaran esos desarrollos alejados de la ciudad donde no hubo intervención pública para la construcción de escuelas, hospitales, etc., eso implicó que en esos desarrollos no hubiera la infraestructura

básica y con ello el desplazamiento diario de familias hacia la ciudad de Morelia donde hay toda la infraestructura de educación, salud y recreación. Tarímbaro pasó de 37,000 habitantes en 1995 para el 2015 ubicarse en 105,400, incrementando las viviendas en 413% mayor que en Morelia donde el crecimiento fue de 175%, eso originado por el mercado inmobiliario sin intervención gubernamental (García & Sánchez, 2019).

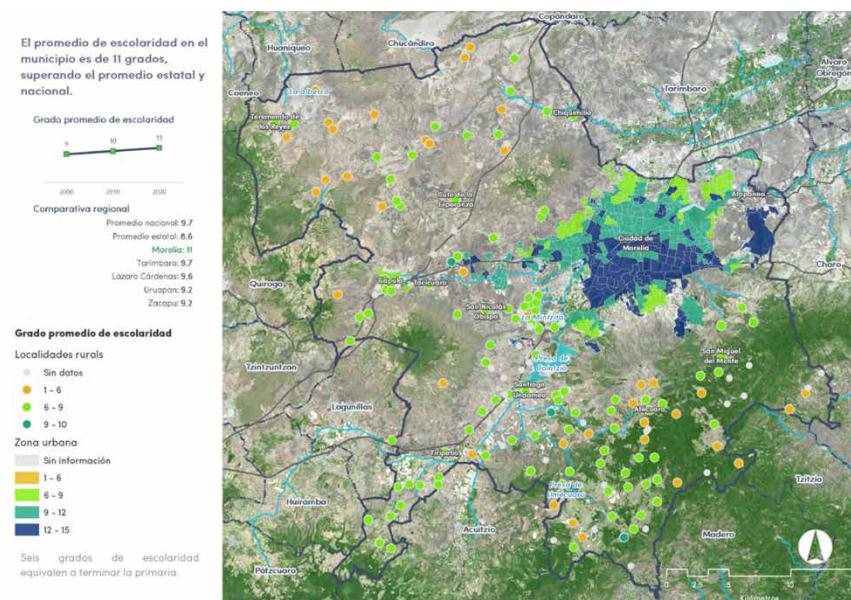
El municipio de Tarímbaro presentó mayor accesibilidad que el de Morelia para facilitar los desarrollos inmobiliarios, por ello el crecimiento de la mancha urbana creció hacia el norte. En México se presenta que el 10% de las viviendas se encuentran desalojadas debido a que se encuentran retiradas de la ciudad (García & Sánchez, 2019).

3.2.3 Análisis cartográfico de mapas en Morelia

Los mapas fueron obtenidos del Plan de Desarrollo de Morelia 2024-2027 y del Plan de Desarrollo Ecológico Local de Morelia 2021-2041.

En primer lugar, se encuentran los indicadores sociales como el promedio de escolaridad (véase figura 4)

Figura 4. Promedio de escolaridad en diversas colonias de Morelia 2024



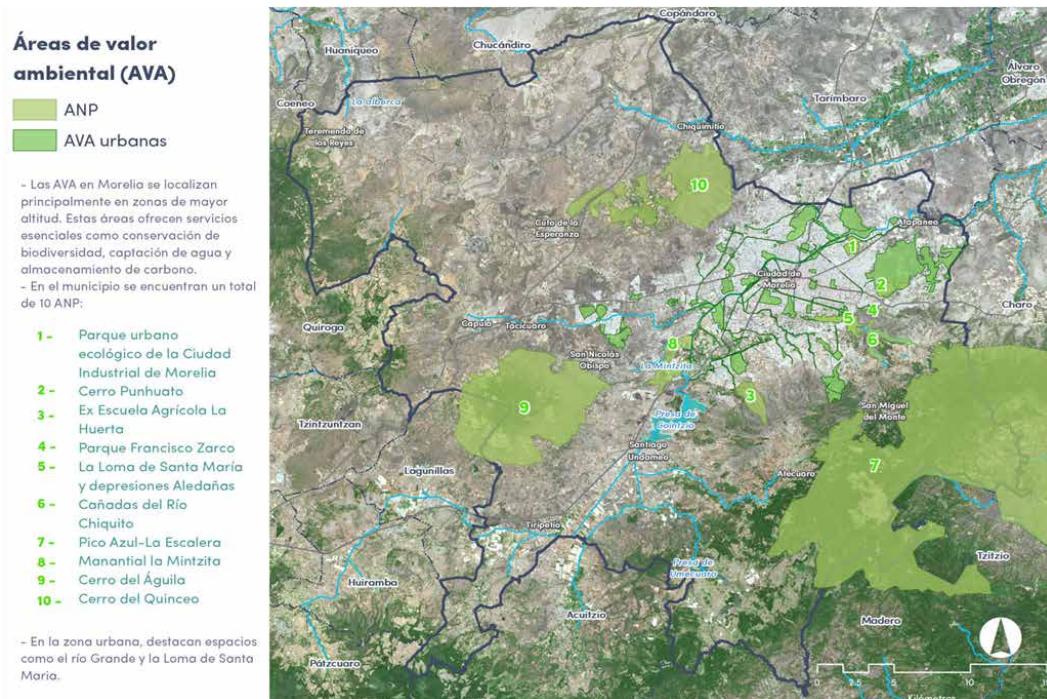
Fuente: Mapa Obtenido del Implan Morelia (2024).

En la figura 4 se observa que las colonias del norte presentan menores indicadores de educación respecto a las colonias del sur y los desarrollos inmobiliarios de Tres Marías y Altozano. Las colonias del Sur y los desarrollos inmobiliarios de Tres Marías y Altozano presentan menores índices de marginación, en cambio, el resto de los asentamientos que se encuentran al norte de la ciudad por Atapaneo y Tarímbaro presentan mayores índices de marginación.

En el mapa de la figura 5 podemos observar que el desarrollo inmobiliario de Tres Marías se encuentra dentro del área natural protegida del Cerro del Punhuato por ello ahí mismo se encuentra el club de golf. El desarrollo de Altozano se encuentra alrededor del

área protegida del Pico Azul- La escalera. Como se observa, existen pocas áreas de valor ambiental urbanas, siendo estas pequeñas. Además, las colonias del centro y norte de Morelia son las que presentan mayor densidad poblacional en cambio la parte sur de la ciudad junto con los desarrollos inmobiliarios de Altozano y Tres Marías en la parte norponiente de la ciudad son los que presentan menor densidad poblacional, reflejando que Tres Marías y Altozano solo son lugares de inversión a largo plazo, pero por su lejanía con la ciudad no son habitados. Tres Marías, que se encuentra en un área natural protegida, presenta una tasa de desocupación habitacional del 21 al 50% junto con el Fraccionamiento de Villas del Pedregal por su lejanía con la ciudad.

Figura 5. Áreas de Valor Ambiental en Morelia



Fuente: Mapa obtenido del Implan Morelia (2024)

El crecimiento desordenado, sin planificación ni regulación de la ciudad de Morelia en los últimos 25 años, ha originado que viviendas se encuentren sobre fallas geológicas o en riesgo de inundaciones (Véase cuadro 2)

En el cuadro 2, se observa que el crecimiento de la ciudad durante el 2000 al 2020 ha sido desordenado sin regulación existiendo asentamientos en zonas de riesgo, además de un crecimiento anual del suelo urbano de aproximadamente de 2% cuando la población creció a una tasa de 1.6% promedio anual, por lo que el crecimiento de la ciudad ha sido horizontal y el capital inmobiliario ha construido en lugares alejados de la ciudad. Destacando que los usuarios no quieren habitar como es en el caso de Villas del Pedregal con altas tasas de desocupación a pesar de ser uno de los fraccionamientos más grandes de Latinoamérica,

El fenómeno se repite en los desarrollos de Tres Marías y Altozano presentando altas tasas de viviendas deshabitadas por la lejanía y por los precios elevados derivado de la valoración ambiental.

Cuadro 2. Viviendas y población susceptibles a eventos catastróficos por inundaciones, fallas geológicas y otros factores.

| Rubro | Año 2000 | Año 2020 | Aumento/Disminución |
|---|-----------|-------------------|---------------------|
| Asentamientos humanos | 8538 ha | 17,066 ha | 99.9% |
| Matorral y pastizal | 43,376 ha | 27,503 ha | -36.6% |
| Población en fallas | Sin datos | 28,520 habitantes | |
| Viviendas en fallas | Sin datos | 10,772 | |
| Población en inundaciones | Sin datos | 52,673 habitantes | |
| Viviendas en inundaciones | Sin datos | 18,209 | |
| Población en total en riesgo | Sin datos | 87,886 habitantes | |
| Total, de viviendas en riesgo | Sin datos | 31,507 | |
| Crecimiento suelo urbano del 2000 al 2020 | Sin datos | 4,635 ha | 33% |

Fuente: Elaboración propia con base en IMPLAN Morelia (2023) e IMPLAN Morelia (2024).

Se destaca que Morelia no es una región dinámica como Querétaro, que es de altos ingresos, por lo que los desarrollos inmobiliarios exclusivos son inaccesibles para los ciudadanos comunes en Morelia.

Previo al 2022 no existía un Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) en Morelia por lo que la ciudad crecía desordenadamente, por ello con el PMDU se espera que exista una regulación para un crecimiento sostenible y regulado, para ello se ocupa de regulaciones, un marco legal y de reglamentos claros.

3.3. Discusión de Resultados

En los últimos 25 años las ciudades de Morelia y Querétaro crecieron de manera desordenada por el modelo neoliberal y las reformas al artículo 27 constitucional en 1992, lo que implicó que los ejidatarios pudieran vender sus tierras o hacer construcciones sobre ellas.

Los desarrollos inmobiliarios compraron tierras de los ejidatarios a bajos precios alrededor de las ciudades cercanas a las áreas naturales protegidas y áreas de valor ambiental e hicieron desarrollos inmobiliarios exclusivos para grupos de altos ingresos donde venden tranquilidad, seguridad, exclusividad y cercanía con la naturaleza en Morelia y Querétaro incrementando la mancha urbana. Esto ha sucedido en otras ciudades latinoamericanas donde aplicaron el modelo neoliberal es en el caso del Área Metropolitana de Valparaíso en Chile en el estudio de Hidalgo *et al.* (2014) donde las nuevas construcciones de viviendas, desarrollos inmobiliarios exclusivos se encuentran cerca de las playas a costa de la destrucción de dunas, el gobierno local apoyó los desarrollos por medio de gasto e infraestructura indicando que ayudan al desarrollo. Lo mismo sucedió en Santiago de Chile en el estudio de Lukas *et al.* (2020) con el modelo neoliberal se hicieron reformas constitucionales a favor del capital financiero-inmobiliario, favoreciendo el crecimiento del poder de los desarrollos inmobiliarios; los modernos desarrollos inmobiliarios se encuentran en el norte de Santiago de Chile en la provincia de Chacabuco caracterizándose por ser desarrollos exclusivos con amenidades naturales, universidades y grandes centros comerciales.

Las mismas inmobiliarias influyen en los procesos de ordenamiento territorial. En Quito, Ecuador los desarrollos inmobiliarios influyen en la política de ordenamiento territorial indicando que construyen desarrollos habitacionales sostenibles cercanos a la naturaleza en el marco de los ODS, pero en realidad esos desarrollos inmobiliarios son exclusivos para

un cierto grupo que tiene ingresos para comprar en esos desarrollos (Araguillín, 2022). En González y González (2024) encontraron en Aguascalientes que la mancha urbana creció más que la población desde 1980 al 2023 debido al crecimiento de los desarrollos inmobiliarios por la cooperación público-privada eso implicó que construyeran alrededor de áreas naturales protegidas con la compra de terrenos a ejidatarios, el gobierno proporcionó concesiones para explotación del agua a costa de que el resto de la ciudad tenga escasez de agua.

El crecimiento desordenado en Querétaro y Morelia comparten factores similares: por debilidad institucional, modelo neoliberal y coalición de la élite política local con la empresarial, presentándose los siguientes factores:

1. Modelo neoliberal y desregulación originaron el crecimiento de la mancha urbana por favorecer a los desarrollos inmobiliarios que especularon con tierras alrededor de las áreas naturales protegidas tanto en Morelia como en Querétaro, como lo indican Rodríguez et al. (2019), García y Sánchez (2019). Este fenómeno sucedió en otros países de América Latina, es el caso de Chile donde el adoptar el modelo neoliberal se hicieron reformas en favor del capital financiero-inmobiliario y se construyeron desarrollos exclusivos alrededor y dentro de las Áreas Naturales Protegidas es el caso de las ciudades de Valparaíso y Santiago de Chile mencionadas en Lukas et al. (2020) e Hidalgo et al. (2014).
2. Debilidad institucional para regular la manera de construir y el cambio de uso de suelo en las ciudades: Aunado a la existencia de descoordinación entre las políticas nacionales y locales que sucede en Morelia y Querétaro con la decisión final en la aprobación del cambio de uso de suelo para obtener mayor recaudación del impuesto predial han originado el crecimiento de la mancha urbana como lo indica Bonfil y Ribeiro (2022). En México la Política Habitacional favoreció a las inmobiliarias para que ellas construyeran los hogares y además otorgaran los créditos y por ello el elevado poder de las inmobiliarias debido a las legislaciones favorables, como lo indica García y Sánchez (2019).
3. Cooperación de los sectores públicos y privados para beneficiar a los desarrollos inmobiliarios exclusivos con concesión de agua, infraestructura básica, universidades tanto en Morelia como en Querétaro. Lo mismo sucede en Aguascalientes. En Ecuador y en Chile las políticas de vivienda también coadyuvaron para que las inmobiliarias construyeran alrededor de las áreas protegidas e inclusive el gobierno proporcionó infraestructura para conectar los desarrollos inmobiliarios (Lukas et al., 2020; Hidalgo et al., 2014; Araguillín, 2022).
4. Las personas valoran los bienes ambientales y cómo las ciudades crecieron desordenadamente, no tienen áreas verdes cerca y, por lo tanto, prefieren comprar viviendas alrededor de las áreas naturales protegidas que ofrecen paisajes y tranquilidad y los desarrollos ofrecen amenidades, eso implica acceso desigual a la naturaleza. Esta gentrificación verde sucede en todas las ciudades latinoamericanas mencionadas, es el Caso de Quito en Ecuador, Valparaíso en Chile y en Santiago de Chile.
5. El capital inmobiliario especula con las periferias porque compra tierras baratas y las vende a altos precios con terrenos, departamentos o unidades habitacionales, siendo un negocio ultra millonario.

Se encontraron factores comunes como se muestra en el cuadro 3, sin embargo, no existieron factores divergentes u otros factores del crecimiento de las manchas urbanas en Morelia y Querétaro, siguiendo las tendencias del crecimiento en otras ciudades de América Latina bajo el dominio de las políticas neoliberales. Se resume en el cuadro 3.

Cuadro 3. Resumen de factores comunes en el crecimiento de Morelia y Querétaro

| Factor | Morelia | Querétaro |
|--|--|--|
| Ausencia del plan de ordenamiento territorial previo al 2020. | Si | Si |
| Gentrificación verde alrededor de áreas naturales protegidas con desarrollos exclusivos. | Tres Marías (Cerro del Punhuato) Altozano (Jesús del Monte) | El Batán El Tángano El Cimatario |
| Cabildo aprobó cambios de uso de suelo motivados por recaudación fiscal del impuesto predial. | Si | Si |
| Inmobiliarias compran terrenos a ejidatarios en la periferia y alrededor de zonas naturales protegidas | Si | Si |
| Políticas neoliberales y reforma al artículo 27 con privatización del ejido. | Si | Si |
| Divergencias en factores del crecimiento de las manchas urbanas entre Morelia y Querétaro. | No se encontraron | No se encontraron |

Fuente: Elaboración propia con base el análisis de la investigación

En términos de políticas de ordenamiento territorial para la sustentabilidad se visualiza en Morelia, Querétaro y otras ciudades de América Latina que existe una política laxa a nivel local y debilidad en el marco institucional para aprobar los cambios de uso de suelo con la justificación de los beneficios del crecimiento económico y mayor recaudación del impuesto predial, así como coalición de actores políticos con los desarrollos inmobiliarios para proporcionarles servicios e infraestructura.

Las políticas nacionales de vivienda en países latinoamericanos y en México otorgaron el marco legal para proporcionar poder a los desarrollos inmobiliarios para la construcción de hogares que generarían crecimiento económico en el corto plazo. Por lo que es necesario hacer reformas al marco legal para fortalecer las instituciones locales y ejecuten políticas de ordenamiento territorial orientadas al cuidado del medio ambiente.

La política de ordenamiento territorial debe ser capaz de construir corredores biológicos, reglamentar las construcciones horizontales y favorecer construcciones verticales.

En términos de equidad social solamente las familias de ingresos altos pueden acceder a los servicios ambientales de los desarrollos exclusivos, por lo que es importante la construcción de corredores biológicos, proporcionar oportunidades mediante infraestructura educativa, ciclovías, a lo largo y ancho de las ciudades.

Conclusiones.

El análisis del crecimiento de las manchas urbanas en las áreas metropolitanas de Morelia y Querétaro entre 2000 y 2024, logró cumplir con el objetivo de la investigación demostrando que ambos territorios han experimentado procesos de expansión desordenada, impulsados por desarrollos inmobiliarios exclusivos que priorizan la lógica del capital sobre

la sostenibilidad ambiental y la equidad social. Este patrón responde a dinámicas propias del modelo neoliberal, la reforma al artículo 27 constitucional, la debilidad de los marcos institucionales, la ausencia de planes de ordenamiento territorial en ambas ciudades y aprobación del cabildo de los cambios de uso de suelo bajo la justificación de estimular el crecimiento económico y ampliar la recaudación del impuesto predial, así. Lo mencionado ha favorecido la especulación inmobiliaria y la mercantilización de áreas naturales protegidas, como ha sucedido en otras ciudades de América Latina y México, por la valorización del medio ambiente.

Los resultados evidencian que las manchas urbanas han crecido a un ritmo superior al de la población, lo que ha generado desigualdades territoriales, acceso diferenciado a servicios e infraestructura, así como la degradación de ecosistemas estratégicos. Las decisiones tomadas en el pasado van en contra del objetivo de desarrollo sostenible número 11 de “Ciudades Sostenibles y resilientes”

Finalmente, los casos de Morelia y Querétaro reflejan un fenómeno extendido en América Latina: la subordinación de la política urbana a los intereses del capital inmobiliario. Superar esta dinámica requiere reformas legales que regulen de manera estricta el cambio de uso de suelo y la generación de estímulos que favorezcan la construcción vertical, el fortalecimiento de instituciones de planeación urbana mediante la adopción del servicio profesional de carrera con especialistas en política urbana, sustentabilidad que coadyuven a tomar decisiones sustentables. Se requiere una ciudadanía más consciente de los costos sociales y ambientales del crecimiento urbano insostenible, para ello es importante la educación y divulgación de la importancia del concepto “sustentabilidad” hacia la población. Solo mediante un ordenamiento territorial con visión de largo plazo será posible garantizar ciudades inclusivas, resilientes y sostenibles, en consonancia con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de la Agenda 2030.

Por lo que nos podemos preguntar para las siguientes investigaciones ¿Existen planes de ordenamiento territorial en ciudades de países desarrollados? ¿La ciudadanía conoce los objetivos del desarrollo sostenible? ¿Cuál es la percepción ciudadana del desarrollo urbano sostenible? ¿Los funcionarios públicos conocen la importancia del desarrollo urbano sostenible? Estas preguntas permitirán conocer si la ciudadanía y los servidores públicos están informados y con ello generar nuevas recomendaciones de políticas públicas en términos educativos y en formación de capacidades de los funcionarios públicos.

Referencias bibliográficas.

- Araguillín, E. A. (2022). El “desarrollo sostenible” como discurso en el sector inmobiliario de Quito. *Arquitectura y Sociedad*, 2(21), 51-71. <https://doi.org/10.29166/ays.v2.i21.3598>
- Baumgartner., W. H. (2021). La gentrificación verde y el derecho a la naturaleza en la ciudad. Apropiación de la naturaleza en la producción capitalista del espacio urbano. *Revista Ciudades, Estado y Política*, 8(2), 17-32. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/revcep/article/view/91581/79832>
- Bonfil, U., & Ribeiro, M. (2022). Mercantilización de las Áreas Naturales Protegidas y Gentrificación verde metropolitana. El caso de la ciudad de Querétaro, México. *PACHA*, 3(9), 11-30. <https://doi.org/10.46652/pacha.v3i9.147>

- Carrión, A., Vieyra, A., Arenas, F., & Alvarado, V. (2020). Políticas y prácticas de ordenamiento territorial en América Latina. *Revista de Geografía Norte Grande* (77), 5-10. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022020000300005>
- Creswell, J. W. (2013). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (3rd ed.). SAGE Publications.
- Docampo, M. (2022). Urbanismo sostenible. El camino de las ciudades en la Agenda 2030. *Revista Internacional De Comunicación Y Desarrollo (RICD)*, 4(15), 105-119. <https://doi.org/10.15304/rbcd.4.15.8061>
- Denzin, N. K., & Lincoln, Y. S. (Eds.). (2018). *The SAGE handbook of qualitative research* (5th ed.). SAGE Publications.
- Félix, A. (2015). *Impactos del crecimiento vertical en la expansión de la zona conurbada de Querétaro* (Tesis de Maestría, Universidad Autónoma de Nuevo León). Repositorio Institucional UANL. <http://eprints.uanl.mx/11016/1/1080215181.pdf>
- Flick, U. (2015). *Introducing research methodology: A beginner's guide to doing a research project* (2nd ed.). SAGE Publications.
- Fuentes, A., & Pipkin, S. (2024). Can Partial Growth Coalitions Build Pathways Out of the Middle-Income Trap? The Case of Querétaro, México. *Studies in Comparative International Development*, 59, 433-469. <https://doi.org/10.1007/s12116-023-09385-0>
- García, M. L. (2022). Urbanización e industrialización de la ciudad de Querétaro en el siglo XX. *El Colegio de San Luis*, 12(23). https://doi.org/https://www.redalyc.org/journal/4262/426279363011/html/?utm_source=chatgpt.com
- García, S., & Sánchez, M. (2019). Política Habitacional como detonador del proceso de metropolización en Morelia, Michoacán, México. *Jornadas de Sociología*, 13. <https://www.aacademica.org/000-023/148>
- Göbel, C. (2015). Una visión alemana de los modelos de ciudad. El caso de Querétaro. *Greimum*, 2(4). <https://doi.org/10.56039/rgn04a06>
- González, M., & González, V. M. (2024). Poder, acceso y gestión de los recursos naturales en la periurbanización de Aguascalientes, 1990-2020. En S. Camacho, V. M. González, & A. Reyes (Coords.), *Debatir el desarrollo de Aguascalientes* (pp. 75-116). Universidad Autónoma de Aguascalientes. https://www.researchgate.net/profile/Joaquin-Sosa-Ramirez/publication/391909460_Debatir_el_desarrollo_de_Aguascalientes_Essays_para_el_dialogo/links/6834ddbb6b5a287c3045ba90/Debatir-el-desarrollo-de-Aguascalientes-Essays-para-el-dialogo.pdf#page=75
- Hardin, G. (2012). La tragedia de los comunes. *Polis* (10). <http://journals.openedition.org/polis/7603>
- Hernández-Sampieri, R., Mendoza, C., & Baptista, P. (2022). *Metodología de la investigación* (7.^a ed.). McGraw-Hill
- Hidalgo, R., Volker, P., & Ramírez, N. (2014). La ciudad inmobiliaria: mecanismos institucionales, relaciones de poder y mercantilización del medio natural. El caso del Área Metropolitana de Valparaíso. *Scripta Nova*, 18(493). <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/15023/18376>
- IMPLAN Morelia. (2024). *Plan Municipal de Desarrollo Morelia 2024-2027. Morelia Next 4.0*. IMPLAN Morelia. <https://implanmorelia.org/pmdMorelia/>
- IMPLAN Morelia. (10 de agosto de 2025). *Instrumentos de planeación*. IMPLAN Morelia. <https://implanmorelia.org/site/instrumentos-de-planes/>

- IMPLAN Morelia. (2023). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano Morelia 2022-2041*. IMPLAN Morelia. <https://implanmorelia.org/pmdu/page3.html>
- IMPLAN Querétaro (2020). *Plan estratégico del Municipio de Querétaro a largo plazo*. IMPLAN Querétaro. https://implanqueretaro.gob.mx/im/st/0/mod_p2050/MunicipioDeQueretaro_PLAN2050.pdf
- Klaric, J. (2014). *Véndele a la mente no a la gente*. BUSINESS & INNOVATION.
- Lamy, B., Ochoa, J. A., & Serrano, A. (2019). Migración interna y sus efectos en el crecimiento urbano del municipio de Querétaro. *Quivera Revista de Estudios Territoriales*, 21(2), 49-61. <https://doi.org/10.36677/qret.v21i2.12449>
- Lukas, M., Fragkou, M. C., & Vásquez, A. (2020). Hacia una ecología política de las nuevas periferias urbanas: suelo, agua y poder en Santiago de Chile. *Revista de Geografía Norte Grande* (76), 95-119. <https://www.scielo.cl/pdf/rgeong/n76/0718-3402-rgeong-76-95.pdf>
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (3rd ed.). SAGE Publications.
- Moreno-Freites, Z., & Silva-Guerra, H. (2024). Política Pública de Ordenamiento Territorial: escenario de disputas socioambientales y defensa del territorio. *Jurídicas CUC*, 20(1), 358-377. <https://doi.org/10.17981/juridcuc.20.1.2024.17>
- Naciones Unidas. (10 de agosto de 2025). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>
- Oropeza, D., & Leyva, V. (2020). El Crecimiento Urbano y sus consecuencias en la movilidad. Caso de Estudio: Zona Conurbada de Querétaro. *Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño* (27), 129-155. https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/67923622/AEU_2020_digital-libre.pdf?1625763661=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DCiudad_y_envejecimiento_una_linea_de_inv.pdf&Expires=1759620761&Signature=Ab2ycJ13sPoSX2pWaH8o-jiGdm4JHdzNkuJHdzNkuk-y7e
- Rodríguez, N. A., Vieyra, J. A., & González, O. M. (2019). El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios, los casos: de Altozano y Tres Marías en Morelia, Michoacán. En J. Gasca Zamora (Coord.), *Capital inmobiliario: producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal* (pp. 299-318). Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Económicas.
- Sachs, J. (2015). *The age of Sustainable Development*. Columbia University Press.
- World Commission on Environment and Development. (1987). *Our common future (Brundtland Report)*.