Querétaro metropolitano, una lectura sobre su nuevo crecimiento

Carmen Imelda González Gómez[1]

> "El espacio […] es construido de tal modo que los grupos se distribuyen en él según dos principios: capital económico y capital cultural. El lugar ocupado dirige las representaciones y las tomas de posición en las luchas para conservarlo o transformarlo (Bourdieu, 2005).

Esta participación forma parte de la investigación en proceso *Ciudad, metrópoli y mercado inmobiliario. Querétaro 1970-2010.* Nuestra intención es poner a discusión algunos de los hallazgos sobre las tendencias de crecimiento y las formas de segregación del territorio. Como punto de partida, consideramos que el crecimiento de Querétaro ha estado condicionado por la presencia, de larga data, del sector industrial, mismo que, hasta finales del siglo pasado, ha ordenado el rumbo económico y la morfología urbana. A partir de la nueva centuria, la economía diversificada no permite identificar una relación causal entre crecimiento urbano y la industria, sin embargo, la marcada presencia de la industria de la construcción continúan con el ensanchamiento de la ciudad. "Cada vez con más claridad, el desarrollo inmobiliario ha pasado a convertirse en uno de los pilares del crecimiento de las economías urbanas Smith (2004: 99) muestra cómo los mercados inmobiliarios urbanos son uno de los principales vehículos de acumulación de capital del urbanismo neoliberal" (Harvey, 2005).

Si bien la industria de la construcción avanza sin cortapisas, creemos que su actividad actual privilegia la construcción de los fraccionamientos cerrados acentuando el fenómeno de la segregación y generando estereotipos que influyendo cada vez más en el modo de vida.

Consideramos que esta perspectiva puede llegar a dar respuesta a algunas de las preguntas rectoras del Simposio: ¿Cuáles son las diferentes formas de desigualdad que caracterizan la vida en las ciudades de América Latina? ¿Qué rasgos tienen esas formas de desigualdad en las diferentes ciudades? ¿Cómo interactúan los componentes materiales y culturales en la producción de las desigualdades? ¿A partir de que formas se expresan las desigualdades sociales y las tolerancias entre diferentes grupos sociales? ¿Qué estrategias producen los sujetos en pos de acceder al uso del suelo urbano?

I. La presencia de la industria en Querétaro.

Partimos del hecho que Querétaro ha sido analizado desde diversas disciplinas, perspectivas y temas, sin embargo, consideramos que el análisis del proceso de urbanización y del fenómeno de la segregación no está agotado. Gran parte de las aportaciones historiográficas locales identifican una relación causal entre la expansión físico-geográfica de la ciudad y el crecimiento de su actividad industrial. Para sostener esta afirmación coincidimos con dos señalamientos permanentes que derivan del grupo de trabajos locales, el primero tiene que ver con la posición geográfica privilegiada de Querétaro, como una precondición que ha promovido la instalación intensiva de industrias, mientras que la segunda tiene que ver con el crecimiento sostenido del sector industrial

[1] Coordinador de la Licenciatura en Estudios Socioterritoriales de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, U.A.Q. Miembro del S.N.I., Perfil PROMEP. Correo electrónico: carmenimelda@gmail.com

que ha condicionado la economía, las relaciones sociales, de producción y la propia morfología de la ciudad.

La la industria en Querétaro, es un fenómeno de larga data, de ello dan cuenta importantes aportaciones locales (Arvizu, C., 2005; Basaldúa, M. (*et al*), 2001; González O. y González C. I. 2006, García B., 1988; Miranda E., 2000; González CI. 2001 y 2005, entre otros); sin detenernos a analizar el proceso de industrialización en sí mismo, asumimos que en Querétaro se han sucedido varias fases; la primera es un largo período que va desde finales del Virreinato hasta 1930 del siglo pasado, teniendo como base productiva el procesamiento de géneros textiles de algodón (González y González, 1992). A mediados de la década de 1930, bajo la iniciativa del gobierno del Estado, se formó la primera zona industrial -conocida como "La Antigua"- para ello expropió unos terrenos al poniente de la mancha urbana y ahí se instaló la principal harinera y varias otras que rápidamente saturaron la zona. Sin embargo, hasta este momento, la mancha urbana se mantuvo sin alteraciones significativas.

A mediados del siglo XX la situación económica y productiva del país comenzó a cambiar y -como han señalado varios autores- cobró vigor el modelo de sustitución de importaciones. Incentivar industrias que fortalecieran el crecimiento interno y que la oferta productiva fue el medio aplicado para resolver necesidades mediatas y se convirtió así en el eje prioritario de la política económica nacional. El Estado central, a través de los gobiernos locales, se encargó de la puesta en marcha de este modelo de desarrollo, de tal forma que atender el fortalecimiento de industrias vinculadas con la producción de alimentos y bebidas se convirtió en una medida sustantiva.

Para Querétaro no fue difícil insertarse en el modelo y tampoco desplazar a un segundo término a la industria textil ya que, entre 1940 y 1950, aprovechó dos características de la región, una, la ubicación geográfica del estado respecto a la cercanía con la Ciudad de México, interior y norte del país, mientras que la otra característica la relacionamos con la conveniente explotación de los recursos naturales y la tradición agrícola y pecuaria (González y Osorio, 2001). Con estas dos condiciones –prácticamente naturales- más las nuevas inversiones de capitales externos, Querétaro se perfiló como uno de los polos de desarrollo más importantes del país.[2]

[2] Cabe entonces recordar que a finales de la década de los cincuenta llegaron al territorio queretano industrias como Carnation de México, Pilgrims Pride, Purina, Clemente Jacques, entre otras, que, en conjunto, aseguraron una efectiva articulación ente lo producido en el campo y lo procesado en la ciudad, adicionado, por supuesto por una efectiva red carretera y ferroviaria que mantuvo una distribución expedita con el norte y la capital del país, centro consumidor por antonomasia (González y González, 1992).

A partir de los sesenta, la ciudad comenzó a "quedar chica", sobre todo, para los nuevos desarrollos industriales, de modo que la estructura urbana compacta que Querétaro había mantenido desde el Virreinato empezó a desfigurarse en función de la carretera Panamericana. Sin cortapisas, el modelo de desarrollo montado en la modernización de la ciudad y en la industrialización fue adoptado e impulsado por las políticas públicas, de modo que los planes y programas de gobierno se adhirieron a la propuesta. Mediante el esquema normativo que esto impone, los espacios de la ciudad fueron ofrecidos a la iniciativa privada con una marcada preferencia a las inversiones provenientes del sector de la construcción, lo que a corto plazo auguró una economía sólida y diversificada.

A finales de la década de 1960 irrumpió en el escenario local el consorcio "Ingenieros Civiles Asociados" (ICA), que entre 1970 y 1980 marcó el nuevo rumbo de la base industrial queretana, dirigiendo a la atención del sector metal-mecánico y de autopartes. Durante este impulso a la industrialización, Querétaro experimentó un cambio radical en su morfología. En función de las carreteras se comenzaron a adecuar cada vez más espacios para dedicarlos a la producción, a los servicios y a las viviendas, de modo que en los setenta, la mancha urbana tradicional quedó 'atrapada' entre vías de comunicación y nuevos conceptos urbanísticos: se formaron varios parques industriales, zonas residenciales, y, como elemento urbano inédito, se utilizó el concepto de libramiento carretero al norte, asunto que comenzó a incentivar la construcción de industrias y viviendas en estas partes de la ciudad, hasta entonces, dedicadas a otros usos.

Asimismo, se creó la segunda zona industrial al norte de la ciudad para dar cabida a industrias relacionadas con las industrias metalmecánica y de autopartes.[3] Pero la iniciativa no fue aislada, por el contrario, los esfuerzos se canalizaron a reforzar el concepto de "ciudad moderna", lo que se tradujo en la edificación de centros comerciales, fraccionamientos residenciales, escuelas, etcétera, es decir, se formó una infraestructura capaz de soportar los requerimientos de los nuevos pobladores, con gustos diversos, incluso, con la intención de hacer suficientemente atractiva a la ciudad para empresarios extranjeros o, por lo menos, no locales.

Entre 1980-2000 ubicamos los grandes cambios en el modelo de desarrollo económico, es decir, viramos hacia un impulso exportador, asunto que nuevamente cambió drásticamente la dinámica económica queretana. Durante este período podemos caracterizar la participación del sector industrial como mucho más diversificado, de forma que observamos la coexistencia de giros industriales diversos, sin lugar a dudas el grupo de industrias que atienden al sector metalmecánica y de autopartes constituyen un base sólida, más sin embargo, las industrias papeleras, electrónica y

[3] Ahí se establecieron las principales: Compacto, Industria del Hierro, Link Belt, entre otras.

petroquímicas también están dispuestas en el espectro económico; esas actividades han encaminado la producción hacia procesos de corte globalizado, principalmente del sector automovilístico, aeronáutico, de bienes de capital, químicos y papeleras. Se trata ya de una región ganadora (Benko y Lipietz, 1994), un territorio competitivo para el capital, pero esta cuestión nada tiene nada que ver con el asunto de los recursos naturales o con la vocación original del territorio, como lo fue en su momento en los años cincuenta, sino precisamente, su adaptación a los procesos de corte global. Un caso que llama la atención es el de la firma aeronáutica canadiense Bombardier, que utilizará 30 hectáreas en terrenos contiguos al aeropuerto de Querétaro, lo que amplía y consolida la zona urbanizada al sur, en terrenos que pertenecen al municipio de El Marqués.

Con estos referentes, podemos anticipar que la variable económica en gran medida permite aclarar el fenómeno de la expansión urbana que se ha venido experimentado en Querétaro. El crecimiento sostenido del sector industrial, entre otros factores, como trataremos de demostrar, ha incidido decididamente en la fuerte expansión de la mancha urbana.[4]

II Un crecimiento necesario: del Querétaro tradicional hacia 'la modernidad'

En el proceso de crecimiento de la ciudad que nos ocupa, es posible identificar por lo menos tres patrones distintos; el primero, de largo aliento, soportado en un esquema en el que la población y todas las actividades que se generaban en la ciudad giraban en torno al casco urbano sin tensiones aparentes. Esta organización se mantuvo vigente por lo menos cuatro siglos y medio, hasta la década de 1960, En este esquema resulta evidente que el modelo respondió a un entorno físico sin cambios significativos "seguro, reconocible y apropiable" (Hiernaux, 2002).

El segundo patrón, más corto temporalmente, inicia aproximadamente a finales de 1960 y concluye a finales de 1980. Durante estos veinte años la ciudad respondió a la necesidad creciente e imprevista de adecuar el territorio en función de nuevos espacios –al igual que en otras ciudades del centro de la República Mexicana- en su paso hacia la modernidad, en el contexto de un modelo de crecimiento económico montado en la industrialización, con la consecuente apertura de vialidades, la formación de nuevos nodos industriales, el incremento de los servicios públicos, de infraestructura, el aumento de viviendas, los flujos eficientes para el traslado de mercancías y productos, etcétera; elementos todos que dan cabida a la intensa dinámica económica y al

[4] Adicional a la localización industrial -o más bien, como consecuencia del crecimiento sostenido del sector industrial- la ciudad desde 1960 a la fecha, ha quintuplicado su extensión, por lo que adquirió una nueva connotación, la de Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) este *continum* urbano incluye, además de Querétaro, tres municipios vecinos, Corregidora, El Marqués y algunas partes de Huimilpan, en orden temporal de conurbación.

incremento de la población, en este sentido, es un referente de lo que sostiene Hiernaux: "Las ciudades [son] el epitoma de la transformación acelerada del territorio" (2002). Tomando como base la estructura original, la ciudad se desarrolló hacia los cuatro puntos cardinales, con la característica de comenzar a formar subcentros urbanos que funcionan como aglutinadores de actividades económicas, sociales y productivas, pero al mismo tiempo, se privilegió al capital inmobiliario -para adecuar espacios para las industrias o para construir nuevos fraccionamientos y viviendas-, de manera que la ciudad irreductiblemente comenzó a ensancharse sobre tierras ejidales o pequeñas parcelas agrícolas, como ya lo advertía Beatriz García en su momento:

> Las particularidades del desarrollo reciente de la actividad inmobiliaria en la ciudad de Querétaro son resultado de una doble lógica: la más inmediata tiene relación con el incremento de la actividad económica en la localidad a partir de los años sesenta y con la vía concreta a través de la cual se insertan en ella los agentes inmobiliarios, y la segunda responde a las modalidades que asume la forma en que se incorpora la tierra en las ciudades" (García, 1988: 27).

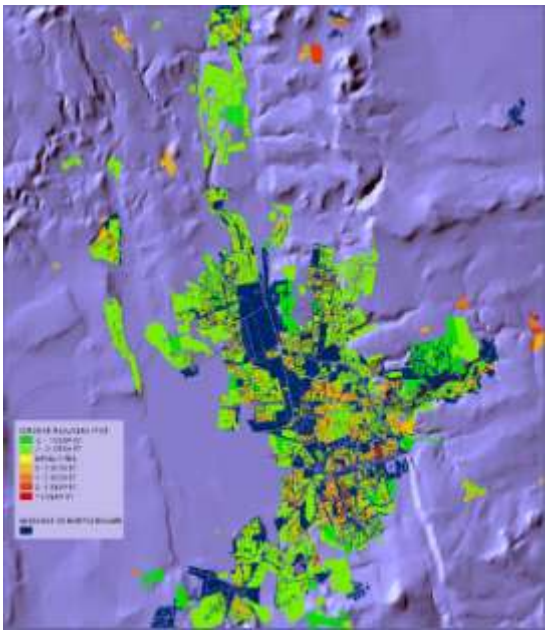
Lo referido no es una cuestión menor, mucho menos una perspectiva "provincialista": por el contrario, es evidente y sobre todo preocupante la posición privilegiada que desde entonces han tenido dos grupos de agentes económicos, en este caso industriales e inmobiliarios, ya que han motivado tanto una presión ascendente sobre el precio del suelo urbano, como la expansión de la mancha aún a costa de suelo agrícola productivo o potencialmente productivo, dicho de otra manera, sobre las áreas urbanas y rurales contiguas.[5] Este modelo de crecimiento evidentemente tiende a privilegiar la funcionalidad y la economía ajustadas a nuevos diseños y entornos, que adecuan el crecimiento de la ciudad y las zonas emergentes para lograr la máxima optimización de los recursos económicos en el tiempo, lo que se ha traducido en el surgimiento de zonas que incluyen edificios de altura sean viviendas para estratos económicos superiores, tiendas departamentales de lujo u oficinas corporativas, que en ocasiones llegan a formar nuevas urbanizaciones periféricas (García, 2005); con base en las múltiples experiencias esta propuesta ha conducido al fenómeno de la ruptura de la forma original y compacta de la ciudad.

Finalmente, señalamos un tercer patrón de crecimiento urbano que se empezó a manifestar a finales del siglo pasado y continúa vigente, se observa en la ampliación de la planta productiva y su consiguiente crecimiento social, ambos fenómenos provocaron el ensanchamiento de la mancha urbana. La galopante expansión urbana llevó al fenómeno de la conurbación con los tres municipios vecinos (Corregidora, El Marqués, y Huimilpan). El *Informe Geo Querétar*o del 2006, señala que en el primer lustro del siglo XXI la mancha urbana llegó a 5,964 hectáreas; esto significa por un

[5] Ahora, la metrópoli comprende cuatro municipios: Querétaro, El Marqués, Corregidora y algunas porciones de Huimilpan.

lado, un incremento anual de más de mil hectáreas y, por otro lado, la ampliación de la superficie urbana de más de 65% en 5 años.[6]

Si bien no resulta una novedad mencionar que esta preferencia urbanística ha avanzando hacia la periferia llegando a formar una sola aglomeración urbana más o menos continua, que abarca tres cabeceras municipales Corregidora, El Marqués y Humilpan (en orden temporal de conurbación), sí llaman la atención dos cuestiones, la primera, que estos centros poblacionales tenían un carácter eminentemente rural, y la segunda, que no hay evidencias que indiquen densidades de ocupación alarmantes en Querétaro, o niveles de saturación capaces de justificar el crecimiento, de la ahora ZMQ, como mostramos en el mapa 1.



Mapa 1. Densidad de población, 2006

Según la cartografía oficial del estado, la ZMQ se extiende sobre una superficie de 130,669 hectáreas, de las que 69,960 corresponden al municipio Querétaro; 32.115 a El Marqués; 14,872 a Corregidora y 13,721 a Huimilpan, si bien estas cifras anuncian una gran superficie urbanizada, sin fronteras intermunicipales que interfieran en el proceso de urbanización continuo, a nuestro entender, los límites administrativos intermunicipales se han vuelto difusos (mapa 4). A este respecto, podemos agregar que el mismo *Informe Geo Querétaro* (2006), menciona que en toda la zona conurbada la suma de habitantes en zonas marcadas como habitacionales es de 816,481 habitantes, lo que contrasta enormemente con la capacidad del territorio para dar cabida −bajo el

[6] El área urbanizada en Querétaro es sensiblemente superior a la de León, que tiene 1,767 hectáreas; en San Francisco del Rincón es mucho menor, 710 hectáreas; Morelia tiene 1,456 hectáreas, mientras que San Luis Potosí 1,742 hectáreas. Solamente es comparable con la extensión metropolitana de Monterrey (5,293 hectáreas).

cálculo de ciertos criterios como áreas verdes, servicios, agua, entre otros−, a los habitantes potenciales. El mismo informe, calcula que en la ZMQ podrían llegar a residir hasta 1,843,842 personas; atendiendo a estos datos podemos interpretar que en este momento la ZMQ puede dar cabida a 1,027,361 personas más (126% respecto a la población referida), sin que ello implique continuar con el ensanchamiento.

Evidentemente, a medida que el proceso de industrialización se ha ido consolidando se han incorporando en forma paulatina localidades rurales periféricas que dan cabida a procesos y relaciones de corte urbano (Delgado, 1993; Aguilar, 1999; Hiernaux y Lindón, 2006, entre otros).[7]. En particular una situación preocupante es la que se presenta con la proliferación de fraccionamientos habitacionales cerrados que, a fin de cuentas, derivan en una forma de segregación cada vez más marcada.

III. La cuestión de la morfología y segregación urbana

Si bien los apartados anteriores refieren a las causales de la expansión urbana en Querétaro, creemos que el tema sería solamente parcialmente explicado si no avanzamos sobre la forma que fue adquiriendo el fenómeno de la segregación urbana que, a nuestro entender da inicio a finales de la década de 1940, coincidiendo con el avance de la industrialización y la expansión de la ciudad.

Según la historiografía local (González C. I. 2002 y 2010) hasta mediados del siglo pasado la ciudad presentaba una estructura urbana compacta y poco diferenciada por sectores, grupos socioeconómicos o diferencias étnicas, fue, como y a lo señalamos, hasta bien entrado el siglo XX cuando emerge la industria y crece la población que se hizo necesario agrupar por funciones y por niveles de ingreso (González O, y González C.I, 1994).

Sin cortapisas, mediante el ordenamiento del plano regulador de 1947, Querétaro comenzó a adecuar los espacios internos, abrir nuevas vialidades y, sobre todo, agrupar tanto las funciones económicas como a la población, acción que evidentemente derivó en una forma primaria de fragmentar y segregar el territorio:

> "… la industria que se extiende al Norte y Noreste, desde el otro lado de la Estación y sus vías férreas, hasta cerca de las calles de Invierno. A partid de este sector y también al Norte y Noreste viene la Zona Obrera, donde se edificarán **barriadas económicas** [subrayado propio]. La zona Sur y Sureste, comprendida desde La Capilla, aproximadamente, hasta el Estadio, será la Zona Residencial, incluyendo la Colonia Nueva Querétaro".[8]

[7] Por ejemplo, en el año 2004 en el municipio El Marqués, a un inversionista privado se le concedió el cambio de uso del suelo, pasó de Preservación Ecológica a uso habitacional, en una superficie aproximada de 10 hectáreas, con el objetivo de desarrollar un fraccionamiento unifamiliar residencial de lujo, en el que se tiene prevista una densidad máxima de 300 habitantes. (*Gaceta Municipal* 2004, no. 27).

[8] *El Día*, 27 de febrero de 1947.

A finales de la misma década, coincidente con la apertura de vialidades y carreteras se rompe el perímetro urbano, se amplían algunas colonias suburbanas [9] y se incorpora suelo para usos industriales hacia al norte y norponiente, "para usos habitacionales el norte, como zona obrera; la continuación de la traza urbana hacia el poniente, para las capas de ingresos medios y hacia el sur y surponiente, la salida a Celaya, para las zonas residenciales" (González y González, 1994: 140). Emergieron también varios símbolos más de la modernidad: fábricas, tiendas departamentales, estacionamientos, mejoras materiales, expulsión de la zona de tolerancia del hoy centro histórico, nuevos hoteles con miras a atrapar la atención de turistas, cine-teatro, entre otros.[10]

Entrada la década de los cincuenta, el aparato normativo complementa la fragmentación de la ciudad. Mediante la Ley para el Fomento de la Construcción se comenzaron a edificar viviendas dirigidas a la población con ingresos elevados.[11] Podemos considerar que la aplicación de la ley de fomento marca un cambio importante en el ejercicio constructivo, por un lado, emergen las primeras compañías constructoras locales –Inmobiliaria Nueva Querétaro- y, por otro lado, por vez inicial surge la figura de 'fraccionamiento exclusivo cerrado': el Club Campestre, situado en la entonces periferia de la ciudad y frente al hotel El Jacal, también de nueva creación.

La intención de la formación de la exclusiva zona de vivienda residía en la necesidad creciente de modernizar la ciudad también en cuestiones de vivienda, sobre todo porque se esperaba la llegada de empresarios principalmente estadounidenses, de manera que el estilo californiano parecía ser el más convincente para los posibles avecindados (Cruz, 2000).[12] Sin embargo, el fraccionamiento no tardó en atraer también la atención de la antigua élite local expulsada de la zona central –por la apertura de vialidades y el concepto fraccionamiento moderno periférico-, de manera que las 86 hectáreas que se dividieron en 100 lotes para la edificación de residencias alrededor del campo de golf fueron rápidamente vendidos. La ciudad crecía física y económicamente, se construían viviendas de tipo medio y residencial para dar cabida a una población local o migrante con ciertas posibilidades económicas, sin embargo, en contraparte, las viviendas de tipo popular y los barrios

[9] En la colonia Niños Héroes de la República se construyeron 128 casas para niveles medios de la población.
[10] "El incremento de las comunicaciones; la transformación industrial, el crecimiento de la población […] En poco tiempo se han multiplicado las fábricas, los cines, los hoteles… se canalizará el turismo que seguía veloz por las carreteras que nos cruzan… Y de esta forma ha surgido el Hotel y Balneario "El Jacal" que […] inaugurarán el próximo domingo". *El Día*, 22 de agosto de 1948.
"Para el día 11 se anuncia la inauguración del Cine Alameda levantado frente al Jardín Guerrero y en las calles de Allende". *El Día*, 22 de agosto de 1948.
[11] Cimatario a un costado de la Alameda, Jardines de Querétaro al margen oriente de la mancha urbana y, el más exclusivo de la ciudad, el Club Campestre de Querétaro.
[12] Se esperaba la llegada de empresarios vinculados con las fábricas Carnation de México, Pilgrims Pride, Purina, Clemente Jacques.

tradicionales quedaron relegados del proceso, solamente hubo un esfuerzo, el de la Colonia Popular, que de suyo, contiene una forma de segregación toponímica.[13]

Los años sesenta del siglo pasado marcan un parteaguas, en materia de economía, construcción y ensanchamiento de la ciudad, el consorcio Ingenieros Civiles Asociados (ICA), con sede original en la Ciudad de México, irrumpe en el escenario local desarrollando la ciudad hacia el norte (hacia San Luis Potosí). El trabajo de ICA abarcó desde la formación de nuevas infraestructuras viales, libramiento al tráfico pesado, impulsó a la rama metalmecánica, intervino también en la urbanización y en la construcción de naves, parques industriales y plazas comerciales (González y González, 1992; García 1988), sobre todo, prácticamente monopolizó todo el desarrollo inmobiliario imponiendo el modelo de fraccionamientos residenciales cerrados.

ICA compró, a terratenientes locales y al Gobierno del Estado, grandes cantidades de terrenos que parecían sin valoración posible (González y González, 1992, p. 160-163) así, el desarrollo de los fraccionamientos al norte y nororiente del municipio quedó a su cargo a través de las Sociedades Anónimas Los Álamos y Gamitos (en total construyó 12). Las inmobiliarias locales como, La Ladera, La Laborcilla y Rancho Menchaca tuvieron cierta participación en el mercado inmobiliario, lo mismo que Inmuebles de Querétaro, pero ésta desarrolló conjuntos habitacionales hacia el oriente. Aún con cierto nivel de competencia constructiva, es innegable la adquisición y conversión del suelo, como lo señaló García: "…el área comprendida en el perímetro urbano en 1951 era de 16.6 millones de m2, es decir, la tierra detentada únicamente por ICA era igual a más de la mitad del área delimitada por el perímetro urbano de la ciudad" (García, 1988: 31).

A pesar del furor constructivo, las viviendas de tipo popular siguieron marginadas del proceso: hasta 1963, en la parte poniente de la ciudad se construyeron solamente 400 casas para obreros. La ausencia de atención a las viviendas obreras o populares aunado a la carestía de las viviendas en renta provocan tensiones que, a fin de cuentas, se tradujeron en la toma de terrenos sobre zonas ejidales (Emiliano Zapata y Lomas de Casablanca).

Durante la década siguiente el desarrollo del fraccionamiento Jurica-Campestre es el que llama más la atención. Está ubicado al norte del municipio, en uno de los ejes carreteros más importantes del país (Carretera 57), propiedad de la familia Torres Landa, que junto con Banamex continuaron con el modelo de suburbio norteamericano que tardó más de una veintena de años en consolidarse. El modelo suburbano con casas californianas con grandes extensiones para áreas verdes (entre 2,000 y

[13] En 1958 el Gobierno Federal canalizó un crédito por 12,000,000 de pesos a través del Instituto Nacional de Vivienda para construir viviendas populares hacia el norte, en el Barrio del Tepetate para construir 100 casas.

3,000 metros^2) no tuvo respuesta inmediata por parte de los compradores, como en su momento fue el Club Campestre, por el contrario, los lotes tuvieron que volver a fraccionarse hasta llegar a 500 m2 y, así, promocionar y vender casas temporales o en permanencia para los mandos medios y superiores de las empresas asentadas en el Parque Industrial Benito Juárez. Entonces, la vivienda en Jurica se consideraba como un atractivo para empresarios que podrían llegar a avecindarse en Querétaro.

De los años setentas a los noventas, la ciudad continuó con su ensanchamiento mediante la consolidación de la "ciudad moderna", lo que se tradujo en la proliferación de grandes y pequeños centros comerciales, fraccionamientos residenciales, escuelas, etcétera, es decir, se formó una infraestructura capaz de soportar los requerimientos de los nuevos pobladores, con gustos diversos, incluso, con la intención de continuar atrayendo empresarios extranjeros, o por lo menos, no locales. Adicionalmente, podemos señalar que la atención se canalizó también hacia las necesidades de vivienda de sectores populares formando colonias periféricas hacia el poniente y noroeste, absorbiendo pequeños poblados rurales.

Tomando en consideración el eslabonamiento entre el sector industrial y la expansión de la ciudad, sostenemos que el modelo constructivo y la forma actual de expandir la ciudad toman distancia con respecto al realizado en Querétaro desde los años setenta hasta finales de los noventa. A nuestro juicio, esta situación se sustenta por dos premisas, una, no existe una vinculación entre el sector constructivo y el industrial y, dos, se presenta ahora un cúmulo de grandes, medianas y pequeñas constructoras, locales, nacionales, incluso con sedes internacionales que son las que guían la ampliación de la oferta de fraccionamientos periféricos, sobre todo en segmentaciones del territorio cerradas.

IV. Expansión actual: nuevos desarrolladores y periferias delegacionales como recurso necesario

La ciudad de Querétaro ocupa una superficie de 11,699 km2 que están divididos en siete delegaciones. En Querétaro, desde hace casi cuatro décadas, el empuje de la industria de la construcción ha ido en ascenso y, que a partir de la década de los noventa tiende a una diversificación importante de los productos, ya no solo de viviendas y áreas industriales tradicionales; se han urbanizado y sacrificado miles de hectáreas para dar cabida a conceptos modificados: nuevas zonas industriales, zonas de servicios, grandes, medianos y pequeños nodos comerciales que siguen multiplicándose en toda la ciudad. Parece ser entonces que la "modernidad" de los años sesenta y el mito del progreso a través del modelo industrial-urbano sigue vigente en Querétaro, modificando a pasos agigantados el uso del territorio.

En estas delegaciones, a medida que el proceso de industrialización del municipio fue consolidándose y con ello incrementándose la población ocupada en la industria y los servicios, se han incorporando en forma paulatina localidades rurales periféricas, de manera que la expansión de la ciudad ha encontrado cabida en las áreas rurales contiguas (Delgado, 1993; Aguilar, 1999; Hiernaux 2006).

Los suburbios o las áreas rurales contiguas, que en algún tiempo tuvieron producción campesina, en los diferentes momentos de la expansión de Querétaro han servido como residuo "*de"*, "*-lo-que-aún-no-es-urbano*" (Baigorri, 1995:2), consideramos que han servido como escenario del crecimiento urbano, son el reservorio de las actividades de ocio de los urbanitas -segundas residencias, clubes campestres, hípicos… - y, finalmente, son el lugar 'adecuado' para la expansión descontrolada de industrias o servicios urbanos aislados en el espacio rural -plantas de tratamiento de aguas negras, bodegas, complejos de logística de transporte, industrias aisladas, entre otros.

En este contexto, se advierte al espacio periférico, como un lugar colonizado progresivamente, que es resultado tanto de los procesos originados en la ciudad, segmentos del territorio que se han ido agregando a las funciones de la ciudad mediante el modelo económico dominante de corte industrial/urbano, de modo que la dicotomía entre lo rural y lo urbano no existe en sí misma, sino de las gradaciones de un *continuum* que va "de lo más rural […] a lo más urbano" (Baigorri 1995: 5).

En Querétaro, una vez que se consolida el modelo industrial-urbano y con esto su paso a la modernidad las fronteras constructivas se amplían en forma irreductible, el nicho económico privilegiado pertenece ahora a los agentes inmobiliarios.

Según el INEGI (2010) 96.4% de la población queretana vive en casas independientes, mientras que solamente 1.8% reside en departamentos. Según la *Matriz de Mercado Inmobiliario* realizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, la tendencia constructiva dirigida a viviendas tipo medio y residencial que se experimentó en Querétaro hasta los años setenta, se revirtió desde mediados del 2000, ya que la misma fuente da cuenta de 36 desarrollos habitacionales (construidos entre 2008 y 2011). Según esta fuente, la oferta de 22 se dirigió hacia el sector popular, tres a sectores considerados como medios, nueve a residencial y dos a servicios.

Si bien no es una novedad que tres sectores –Estado, Banca e inmobiliarias privadas- dirijan la oferta de viviendas, sí llama la atención la participación dispar que mantienen. El Estado se dedicó a lo suyo, ya que solamente participó en viviendas de tipo popular, la banca dirigió sus esfuerzos hacia los extremos -populares y residenciales- pero enfocando la mayor oferta a las viviendas populares. Por su parte, las inmobiliarias privadas se diversificaron en los tres rangos: popular, medio y residencial.

Creemos que una de las preguntas rectoras de este Simposio sobre *las estrategias que producen los sujetos en pos de acceder al uso del suelo urbano* encuentra cabida en las viviendas de tipo popular. En cuanto a éstas, coincidimos con el señalamiento que realiza Ramírez (2009), cuando indica que los grandes movimientos de grupos populares orientados hacia la apropiación ilegal de los predios y, después hacia la autoconstrucción (como Lomas de Casa Blanca en el caso de Querétaro), ha perdido relevancia, de modo que: "en la actualidad el mercado habitacional es la única alternativa para acceder a una vivienda popular" (2009:81), con todo lo que ello conlleva… comprobación de sueldos, antigüedad, etcétera. Pero también, las condiciones [físicas] de las instalaciones tienden a deteriorarse rápidamente como consecuencia de la falta de inversiones del Estado hacia las mismas, lo que supone la reducida circulación de los medios de consumo colectivo en forma eficiente.

Guillermo Boils (2002) precisa aún más la vía para acceder a una vivienda popular, indicando que:

> "es en los requerimientos de ingreso familiar para tener acceso a un crédito de los organismos estatales de vivienda. El hecho es que muy pocos créditos para adquisición de vivienda en México se proporcionan a familias cuyos ingresos están por debajo de los cinco salarios mínimos (poco más de 6.000 pesos mensuales). Este nivel de ingresos deja fuera a más de 75% de las familias del país, de acuerdo con la Encuesta de Ingreso-gasto del *Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI)*, correspondiente a la segunda mitad del año 2002 (**INEGI**, 2002)".[14]

Cabe señalar que el Programa Nacional de Vivienda (2007-2012) observa cuatro objetivos principales: 1) Incremento en el financiamiento de viviendas de tipo popular, 2) impulso al desarrollo habitacional sustentable, 3) consolidación del Sistema Nacional de Vivienda a través de mejoras en la gestión pública y, 4) consolidación de apoyos del Gobierno Federal a los pobladores de menores ingresos para el acceso al financiamiento de la vivienda.[15]

Indudablemente, los cuatro ejes prioritarios apuntan hacia la adquisición de una vivienda en propiedad, vía crédito, de modo que la posesión y dominio de un patrimonio inmobiliario familiar es una meta alcanzable de los trabajadores, generalmente, como lo indica Boils (2002), asalariados:

"Dentro de la categoría de esquemas financieros el proyecto "…BBVA Bancomer e Hipotecaria Nacional […] reconoce los beneficios que ha hecho al sector vivienda, otorgando créditos para mejorar la calidad de vida de las personas y de esa manera puedan acceder a una casa propia." (Real Estate, 2007).

En total en el municipio se construyeron 15,058 unidades de tipo popular. Nueve empresas constructoras elevaron su oferta hasta 13,243, el Estado a través del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro, contribuyó con 1,573 viviendas, cifra sensiblemente más baja que lo ofertado

[14] Guillermo Boils Morales, *El Banco Mundial y la política habitacional*, documento disponible en línea: http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/agboi.html [consultado en marzo de 2012].

[15] CONAVI, SENER y SEMARNAT instrumentan el Programa.

por las compañías constructoras independientes y, por su parte la Banca llegó solamente a 242 unidades. Probablemente, el comportamiento de la oferta de viviendas del Estado dirigida a sectores con ingresos mínimos responde a la necesidad de recuperar rápidamente la inversión, incluso con intereses, a manera de inmobiliarias privadas (Boils, 2002).

El ejercicio constructivo de la triada se situó en cuatro de las seis delegaciones municipales.[16] Los desarrollos de tipo popular más importantes se están desplegando hacia el centro norte. Las nueve constructoras tomaron sus propios nichos delegacionales[17] y, A partir del año 2008 algunos diversificaron su oferta: lotes comerciales, condominios y comercios.[18]

Por su parte, la oferta total de viviendas de tipo media fue mucho más reducida que la de tipo popular, solamente 1,695 unidades en todo el municipio. Estuvo comandada solamente por tres empresas constructoras privadas que trabajaron también en tres delegaciones.[19] Sin embargo, podemos pensar que este tipo de viviendas no sea solamente para resolver su problema habitacional, sino que podría estar sucediendo que los jefes de familia que obtienen más de $6,000 al mes, además de tener su vivienda, puedan optar por invertir en viviendas populares con precios bastante moderados (entre $150,000 y $200,000).

Finalmente, la *Matriz de Mercado Inmobiliario* señala 1,623 unidades de tipo residencial se concentraron en tres delegaciones: Cayetano Rubio (181 unidades), Josefa Vergara y Hernández (764)[20] y Santa Rosa Jáuregui (978 unidades). A pesar de que el volumen total (1,623) es mucho

[16] El municipio está dividido en delegaciones 1) Centro Histórico, 2) Epigmenio González, 3) Cayetano Rubio, 4) Félix Osores Sotomayor, 5) Felipe Carrillo Puerto y 6) Santa Rosa Jáuregui. En orden decreciente se ofrecieron: 10,036 viviendas en Félix Osores Sotomayor (centro-este del municipio), 4,215 en Epigmenio González (centro-este), 575 en Santa Rosa Jáuregui (extremo norte) y, finalmente 232 en Felipe Carrillo Puerto (noroeste),

[17] Félix Osores Sotomayor operaron: Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios S.A. de C.V. construyó 5,618 unidades (de las 10,036 construidas), el resto se distribuyó entre Scotianbank Inverlat/Altec Construcciones (242 unidades), Reside promotora (661), Plaza Max Plus Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., (459 unidades), Loma Real Querétaro, S.A. de C.V. (406), y el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro (1,576).

En Epigmenio González operó principalmente la constructora Viveica S.A. de C.V., (3,201 unidades), CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., (574 unidades) y Real de la Ladera (440 unidades). La oferta en Felipe Carrillo Puerto estuvo cubierta por Promotores del Centro, S.A. de C. V., (232 unidades), y, finalmente, en Santa Rosa Jáuregui construyó solamente la inmobiliaria Solom S.A. de C.V., (575 unidades).

[18] Constructora María Teresa, S. A. de C. V., además de lotificar 414 viviendas, ofreció 16 lotes comerciales (2008). Promotores del Centro S.A. de C.V. contempló la formación de 191 lotes familiares, 2 en condominio y 20 comerciales (2009). Activivienda de Querétaro S.A. de C.V. en una superficie de estableció tres unidades para condominios y un área para comercios (2009). Proyectos inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. lotificó 6,691 viviendas y zonas de servicios (2010).

[19] Geo Querétaro, en Cayetano Rubio (696 unidades), Al de México, S.A. de C.V., en Santa Rosa Jáuregui (543), e Inmobiliaria Alfa de Querétaro, S.A. de C.V., en Felipe Carrillo Puerto (456 viviendas).

[20] Suponiendo que, además de las 464 viviendas registradas, se construyan las tres torres de 25 pisos y cada edificio contenga cuatro departamentos por piso.

menor la oferta al de las viviendas de tipo popular, la diversidad de empresas es significativa, ya que siete empresas concurren para atender la demanda.[21]

Aún con una oferta comparativamente más reducida con respecto a las empresas constructoras privadas, para este pequeño sector de la población vuelve a surgir la participación de la Banca a través de Scotianbank Inverlat (42 unidades) junto con las constructoras Tayson, S.A. de C.V., la Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro, S.A. de C.V y la empresa Nippo Inmobiliaria S.A. de C.V., que pertenece al Grupo Castellanos y Asociados, S.A. de C.V., que tiene la casa matriz en la ciudad de Chihuahua.[22] Sin embargo, la Guía Inmobiliaria Real Estate señala que la oferta de viviendas medias y populares está resuelta, incluso existe una sobreoferta, pero que hay un nicho de oportunidad en los fraccionamientos residenciales con densidades de población muy bajas, asunto que obviamente, con el apoyo de la Cámara de Vivienda de Querétaro (CANADEVI),[23] incentiva su desarrollo para tres fines distintos: residencia, segunda residencia. CANADEVI sugiere también que las viviendas de tipo medio o popular son una fuente segura de inversión vía renta.[24]

De lo señalado es posible desprender varias tendencias:

1. En dos delegaciones, una al este y otra al norte,[25] se está realizando la urbanización para fraccionamientos de tipo popular más importante. Asimismo, llama la atención que en esta incorporación masiva hacia usos de suelo urbanos está siendo realizada por seis fraccionadoras, entre las cuales Constructora CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V. tiene la mayor representatividad.
2. También hacia el este y sur, [26] el proceso de urbanización sugiere la incorporación de áreas para viviendas sensiblemente menor, sin embargo, hacia el sur, el llamado es sobre la verticalidad constructiva, ya que están previstas tres torres departamentales de 25 pisos, predominando en ambas delegaciones la oferta para viviendas de tipo media y residencial.

[21] Rodríguez y Sarquis, S.A. de C.V., (978 unidades) y, Centro Sur S.A. de C.V., (464) encabezan la oferta. Por su parte, Multi-Inmuebles, S.A. de C.V., Planea la construcción de tres torres de condominio en 25 niveles, sin embargo no tenemos el dato de cuántos departamentos habrá por piso. *Mercado Inmobiliario*, Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

[22] La *Matriz del Mercado Inmobiliario* señala como un conjunto vertical que alberga consultorios de especialidades médicas, en la delegación Centro Histórico (*Tec 100*) establecido en 8,875.54, con seis condominios de 120 unidades cada uno.

[23] En el "Estudio de Mercado de Vivienda en Querétaro", elaborado por BBVA-Bancomer, señaló que el valor de la oferta de vivienda nueva en Querétaro (cifras a abril de 2008) asciende a 6 mil 835 millones de pesos (mdp): 2 mil 540 mdp de vivienda residencial; mil 990 mdp a vivienda media; mil 453 mdp a vivienda de interés medio; 269 mdp a vivienda tradicional, y 582 mdp a vivienda económica." Guía Inmobiliaria *Real Estate*,
http://www.expresoqueretaro.com/content/instalan-mesa-de-trabajo-infonavit-y-conorevi [consultado en junio de 2012].

[24] *Ibid*.

[25] Epigmenio González (este), Santa Rosa Jáuregui (norte).

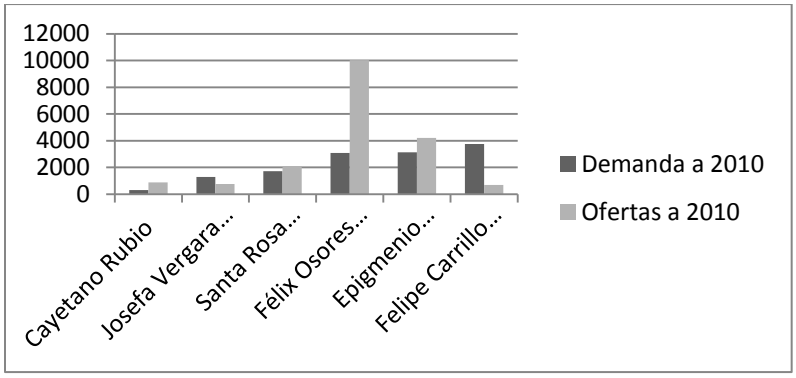
[26] Cayetano Rubio (este) y Josefa Vergara Hernández (sur).

3. Los datos con los que contamos permiten señalar que el total de ofertas de viviendas entre 2008 y 2011 fue de 18,378: 5,058 destinadas para viviendas de tipo popular, 1,695 para viviendas medias y una cifra muy similar, de 1,625 viviendas destinadas al mercado residencial.

Tomando en consideración las cifras anteriores, podemos indicar que el impulso constructivo no guarda proporción con lo que la Secretaría de Desarrollo Urbano indica en las proyecciones a corto plazo. Tan solo para el pasado año de 2010 la misma fuente tiene prevista la necesidad de ofrecer 13,253 viviendas más (sin discriminar el tipo), lo que indica un superávit de 3,549 unidades.

La situación se torna un poco más compleja al cruzar el número de viviendas que se están construyendo y la demanda –según la Secretaría de Desarrollo Sustentable- por delegación (gráfica 1):

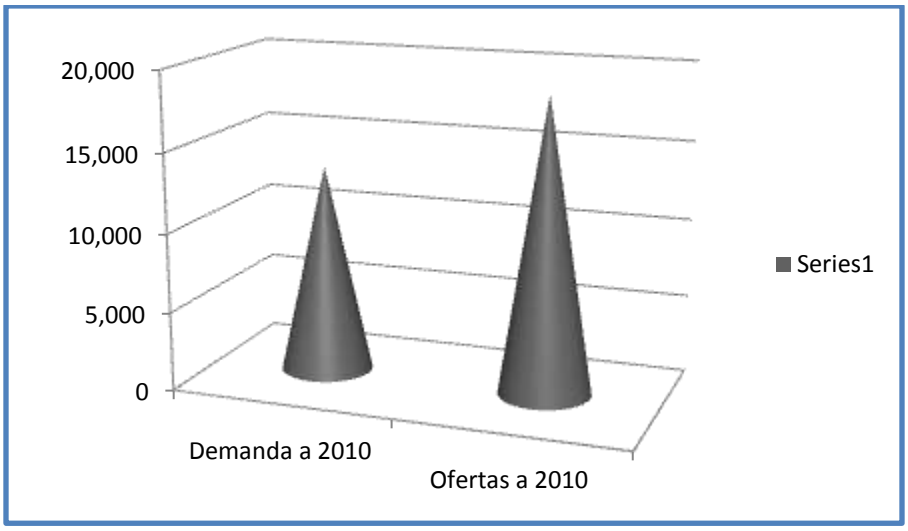
Gráfica 1. Necesidades y ofertas de viviendas por delegación, 2010.



Fuente: Elaboración propia con base en, *Planes parciales de desarrollo*. Secretaría de Desarrollo Sustentable y *Matriz de Mercado Inmobiliario,* Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

Según la gráfica anterior, en cuatro de las seis delegaciones la oferta supera las necesidades, mientras que en dos, las necesidades mínimas no han sido cubiertas, pero si acumulamos la demanda total junto con la oferta existente de viviendas en fraccionamientos, la gráfica 2 muestra que existe un exceso de 5,423 viviendas en todo el municipio.

Gráfica 2. Oferta y demanda de viviendas, 2010.



Fuente: elaboración propia con base en: *Planes parciales de desarrollo*. Secretaría de Desarrollo Sustentable y *Matriz de Mercado Inmobiliario*, Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

La relación anterior aparentemente es dicotómica, ya que, por un lado se han generado una serie apoyos para la obtención de créditos para la adquisición de viviendas residenciales, medias y populares, pero por el otro lado, además de la crisis económica, existe una falta de oportunidades de empleo fijo. Al parecer una de las formas de salvar este escollo y lograr el crecimiento de la industria de la vivienda, es la liberación de los fondos de ahorro para la vivienda de los trabajadores a través de los programas de financiamiento institucionales como los de Infonavit y Fovisste.[27]

A pesar de que la oferta se lee mucho mayor que la demanda o de algunas cuestiones poco favorecedoras que podamos señalar sobre los agentes inmobiliarios y la expansión desmedida de la zona urbana, hay un fenómeno de reciente surgimiento que no podemos soslayar y reside en el fenómeno migratorio que está experimentándose en Querétaro como consecuencia de las zonas de violencia norteña y algunos estados vecinos. Es una verdad de Perogrullo que los nuevos residentes necesitarán, según el modelo de la vivienda "en propiedad" una casa a corto plazo, de manera que los pronósticos del Informe GEO Querétaro sobre el superávit de zonas urbanizadas puede ponerse en duda, toda vez que están llegando alrededor de 50 familias diariamente: "El miedo se convirtió en nuestro nuevo modo de vida [en referencia a Michoacán]. Una nueva vida comenzaría en Querétaro".[28]

[27] Art. 123 Constitucional. Ley de 1973.
[28] *Mexodus*: "Desplazarse o morir" http://mexodus.borderzine.com/business/desplazarse-o-morir-empresarios-mexicanos-migran-por-violencia-e-inseguridad/ [consultado en junio de 2012]. Michoacán tiene un índice de incidencia delictiva Media (de 30.29).

Si bien Querétaro no escapa al mapa de violencia (o actos delictivos) de nuestro país, también es cierto que es uno de los estados más seguros, las estadísticas del 2007 indican que tiene un índice *Bajo* de violencia, que equivale a 13.74[29] (CIDAC, 2008):

> "El estado de Querétaro recibe diariamente unas 50 familias procedentes de estados como Chihuahua, Sinaloa, Tamaulipas, Michoacán y otras entidades federativas en donde el crimen organizado y la violencia se ha acentuado, aseguró el gobernador José Eduardo Calzada Rovirosa. En los últimos tres años aproximadamente 54 mil familias han llegado a establecerse en la Ciudad de Santiago de Querétaro, ubicada en el centro de México en la región conocida como el Bajío, principalmente por la seguridad que ofrece a sus habitantes, por su crecimiento industrial, comercial y turístico […].[30]

V Fraccionamientos cerrados. Detonantes de la segregación urbana

Partimos del hecho bien sabido que prácticamente en toda América Latina, desde hace una treintena de años el nivel de urbanización ha aumentado de una forma inusitada, el fenómeno no llamaría tanto la atención si estuviera debidamente ordenado; sin embargo, consideramos que la pronta urbanización, generalmente no planeada o ajustándose a las exigencias de un territorio en particular ha evidenciado grandes disparidades en la configuración de las ciudades o de las áreas metropolitanas que tienden por un lado, a desdoblar los problemas urbanos más que a resolverlos y, por otro lado, contribuyen a segmentar a la población y a sus actividades por el tipo de viviendas.

Aunado a lo anterior podemos sugerir que el aumento significativo del acceso a la vivienda debido a la política de apertura de créditos mencionado en la sección anterior de este trabajo, junto con la construcción masiva de fraccionamientos de todo tipo tiende a exacerbar el fenómeno de la segregación. A esto cabe agregar dos consideraciones, una, creemos que difícilmente se han podido sortear los grandes vicios de los desarrollos urbanos en fenómenos diferenciados y excluyentes, y segunda, esta forma de desarrollo ha modulado la morfología de la ciudad.

Físicamente, estos fenómenos se expresan en los fraccionamientos residenciales dirigidos para viviendas de economías medias y altas donde los servicios, incluso comunitarios están prácticamente resueltos, junto con ciertos niveles de seguridad, pero que coexisten con otro tipo de zonas habitacionales ("juntos pero no revueltos"), en estos casos, la gobernanza se está desdibujando y como consecuencia se viven fenómenos de exclusión, segregación social y descomposición del tejido social. Subrayamos con particular atención la cuestión de los fraccionamientos cerrados, ya que creemos que este fenómeno, cada vez más frecuente, expresa las

[29] Solamente un punto arriba de Chiapas (12.48) y cuatro de Nayarit (8.20), a diferencia de los estados del norte, que tienen un índice de incidencia delictiva superior: Baja California (65.50), Chihuahua (63.50) o Sinaloa (59.76).

[30] *Contracorriente* "Miles de familias víctimas de violencia en todo el país, se refugian en Querétaro." http://www.educacioncontracorriente.org/index.php?option=com_content&view=article&id=38468:miles-de-familias-victimas-de-violencia-en-todo-el-pais-se-se-refugian-en-queretaro&catid=16:noticias [consultado en junio de 2012].

contradicciones del sistema económico, asimismo, pone en evidencia la incapacidad para resolver las tensiones dentro de un mismo territorio.

En las secciones anteriores de este trabajo mencionamos que en Querétaro las zonas que en un momento fueron periféricas, poco a poco se han ido anexando a las funciones urbanas, de manera que es indudable el carácter mixto del territorio; basta echar una mirada en a los "usos del suelo" señalados en los planes parciales de desarrollo: habitacional (con diferentes gradientes poblacionales), habitacional con servicios, comercio y servicios, industria mediana, industria ligera, preservación ecológica (protección especial), preservación ecológica (de usos múltiples) entre los principales.[31]

Si asumimos que predomina el uso mixto en el territorio -a pesar de la contigüidad que acusan las diferentes actividades y tipos de viviendas- la connotación de lugar cerrado, cercado, rejas, muros, controles de acceso, vigilancia, cámaras, botones de emergencia, entre otros aditamentos, agudizan y segregan a la vez que distinguen a sus residentes socialmente con respecto a la población con la que tienen que compartir una vía o una arteria, pero la defensa de la propiedad privada, es, a nuestro entender, el argumento central que subyace en los diferentes tipos de cercamientos (Safa, 2002, Duhau y Giglia 2008).

Los accesorios que dividen puestos en operación, tienen como función primordial, la salvaguarda del residente con respecto a los otros, a la población *distinta* de las clases medias o de los pequeños segmentos poblacionales que habitan en los fraccionamientos residenciales: "En nuestras sociedades las desigualdades sociales pasan por las diferencias ocupacionales y por las preferencias de ocio y diversión. El territorio y la casa donde se habita son parte de estos referentes de estatus y diferenciación social" (Safa, 1995: 115).

Asumiendo la premisa sobre la diferencia que señala Safa (2002), en cuestiones de vivienda, toda vez que el modelo cerrado es preeminente en el mercado inmobiliario, ahora, ¿quiénes son *los distintos*? En Querétaro, seguramente como en otras partes de la República, hay una tendencia clara: construir fraccionamientos cerrados que se ofrecen para todo tipo de ingresos, con más o menos aditamentos de seguridad, pero la mayoría… bardeados y con sistemas de control de acceso para tomar previsiones seguras, que "protegen" de aquéllos que, por diversas razones, en particular económico-sociales son *diferentes*.

Podemos pensar que las diferencias se pueden marcar por dos cuestiones una, la *clase social*, pero la otra por las cuestiones de inseguridad referidas en la sección anterior. Si esta última es certera, es decir, que las familias, sobre todo las recién avecindadas, debido a las experiencias que pudieron haber vivido en sus lugares de origen, tenderían a vivir en fraccionamientos cerrados.

[31] Plan parcial de desarrollo urbano delegacional, Municipio de Querétaro, 2007.

Los datos indican que a la fecha existen 253 fraccionamientos para diferentes posibilidades económicas, diseminados en todo el municipio, la tendencia es clara tanto los de viejo cuño (a pesar de que hayan nacido como fraccionamientos cerrados como el Club Campestre), como los de nueva creación están implementando cada vez más aditamentos de seguridad y, seguramente más sofisticados bien sea para tratar de resolver de manera individual el fenómeno público de la inseguridad sin embargo, la 'sensación' de inseguridad prevalece aún en Querétaro[32] o bien sea para restringir el acceso,[33] que, en algunos casos se refiere solamente a familias con una economía sensiblemente menor que realizan trabajo de apoyo, mantenimiento o servicio doméstico. Cuestión de *clase* y diferencia económica…

El siguiente mapa (1) es indicativo de la formación de nuevas zonas habitacionales cerradas que, en estricto sentido no corresponden a las zonas con mayor violencia de la ciudad.[34] Pero tampoco coincide con ciertos niveles socioeconómicos (mapa 2), sino, podemos suponer una preferencia para diferenciar o para proteger: "Estas son las ciudades neoliberales que el capital ha construido, en su intento desesperado por absorber los excedentes que él mismo crea" (Harvey, 2008: 15).

VI. Consideraciones (contradicciones) finales

En esta participación tratamos de demostrar que la demanda actual de viviendas no corresponde -como en los años setenta u ochenta- a las necesidades reales de habitación, sino a una explosión inmobiliaria cuya demanda no emerge propiamente de lo requerido localmente.

Hemos observado que no se trata de los grandes consorcios vinculados con la base económica local que surgieron en los setentas, por el contrario, pensamos que se trata ahora de un cúmulo importante de pequeñas y medianas ofertas de viviendas desligadas del sector industrial: son varias las empresas inmobiliarias, locales o nacionales, que están avocadas a ofrecer casas para todos los sectores económicos y, lo más importante, que están utilizando terrenos antes sin valoración posible.

Creemos que el fenómeno del desarrollo urbano actual en Querétaro es un fenómeno polifacético, que si bien está vinculado con una oferta guiada por el mercado inmobiliario local, nacional, es preciso revisar del mismo modo, la concurrencia de las inversiones extranjeras, tanto de compradores que deciden residir en forma permanentemente, por temporadas o como inversión. Como en otras áreas, también en el mercado inmobiliario se ha producido una creciente

[32] 47% de la población considera su colonia "regularmente segura". *Ibid*.

[33] 56% de la población ha tomado alguna medida con motivo de la inseguridad. *Red de observatorios Urbanos Locales en ciudades mexicanas*, SEDESOL, 2010.

[34] Al noreste: Pedrito Peñuelas (colonias El Vergel, San Pedrito los Arcos y San Pedrito Peñuelas) y al sur Lomas de Casa Blanca (en 2008, se cometieron 181 delitos, 58 robos de automóviles y 27 robos a comercios). *Libertad* http://www.libertaddepalabra.com/2009/02/una-colonia-insegura-lomas-de-casa-blanca/ [consultado en junio de 2012].

internacionalización. Al parecer, cualquiera que sea el ingreso, la preferencia de los usuarios (propietarios o no) es de vivir en ínsulas rodeados por sus pares. Usando medidas de protección se pretende así aislarse del exterior y de los riesgos supuestos que representa. Por supuesto, este fenómeno es más evidente en los fraccionamientos de tipo residencial: "Por un lado, urbanizaciones para grupos de rentas altas, exclusivas, cerradas, con equipamientos refinados que hacen la vida más agradable en el alojamiento privado y en el cerrado espacio colectivo" (Capel, 2003: 3-4). Queda fuera o no incluida 'el resto' de la comunidad, incluso el resto de la ciudad, mucho menos los pobres, las periferias marginales sin ingresos fijos, menores a dos veces el salario mínimo, incapaces de ser considerados como 'sujetos de crédito' hasta por el propio Estado mexicano.

Finalmente, podemos mencionar que la acción de construir viviendas en fraccionamientos cerrados ha hondado las diferencias y ha consolidado la permanencia de la ciudad difusa particularmente analizada por Nel.lo (1996).

VII. Bibliografía

Aguilar, Guillermo Adrián (1999), "La Ciudad de México en la Región Centro. Nuevas formas de la expansión metropolitana" en Javier Delgado y Blanca Ramírez, (compiladores), *Territorio y Cultura en la Ciudad de México. Transiciones.* Tomo 1, México: UAM Xochimilco y Plaza y Valdés editores.

Arvizu García, Carlos (2005), *Evolución urbana de Querétaro, 1531-2005*, Municipio de Querétaro, Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, Querétaro.

Baigorri, Artemio (1995), *De lo rural a lo urbano. Hipótesis sobre la dificultad de mantener la separación epistemológica entre Sociología urbana y Sociología rural en el marco del actual proceso de urbanización global*. Ponencia presentada en el marco del V Congreso Español de Sociología-Granada.

Basaldúa, Manuel y Carmen Imelda González, (*et. al*) (2001), *San Juan del Río, Pasado y presente de la industria y sus actores*, Universidad Autónoma de Querétaro, México.

Benko, Georges y Alan Lipietz, compiladores (1994), *Las regiones que ganan*, Edicions Alfons el Magnánim, Valencia, primera edición en español.

Boils, Guillermo (2002), "El banco mundial y la política de vivienda en México" en, *Ciudades para un futuro más sostenible*, Hábitat, México.

Bourdieu, Pierre (2005), *Capital cultural, escuela y espacio social*, Siglo XXI, México.

Capel Horacio (coord., 2003), *Mediterráneo económico, Ciudades, arquitectura y espacio urbano*, Instituto Cajamar, Madrid.

Consejo Estatal de Ciencia y Tecnología de Querétaro (2008), *Perspectivas del medio ambiente. GEO Zona Metropolitana Querétaro*, PNUMA, Municipio de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Social.

Consejo Nacional de Población (2000), *Delimitación de las zonas metropolitanas en México*, México.

Coulomb, René y Emilio Duhau (1993), *Dinámica urbana y procesos socio-políticos. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México*, México: UAM Azcapotzalco-CENVI.

Centro de Investigación para el Desarrollo, A. C., Índice de violencia delictiva y violencia nacional, 2008, México, http://www.icesi.org.mx/publicaciones/PDF/Indice_violencia.pdf [consultado en junio de 2012].

Contracorriente "Miles de familias víctimas de violencia en todo el país, se refugian en Querétaro." http://www.educacioncontracorriente.org/index.php?option=com_content&view=article&id=38468:miles-de-familias-victimas-de-violencia-en-todo-el-pais-se-se-refugian-en-queretaro&catid=16:noticias [consultado en junio de 2012].

Delgado, Javier (1993), "Querétaro hacia la ciudad región" en, *Estudios demográficos y urbanos* 24 volumen 8, número 3, septiembre-diciembre, Colegio de México.

Duhau, Emilio y Ángela Giglia (2008), *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*, Siglo XXI, Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco, México.

Harvey, David (2005) http://cafedelasciudades.com.ar/carajillo/11_art3.htm [consultado en junio de 2012].

---------- (2008), "La libertad de la ciudad", *Antípoda*, Universidad de los Andes, [traducción de Constanza Castro], pp. 14-30.

Hiernaux, Daniel (2006), "Repensar la ciudad: La dimensión ontológica de lo urbano", en Revista *Liminar. Estudios sociales y humanísticos*, diciembre, año/vol. IV, numero 002, Universidad de Ciencias y Artes de Chiapas-Redalyc-UAEM, San Cristóbal de las Casas, Chiapas, pp. 7-17.

Hiernaux, Daniel y Alicia Lindón (2004), "La periferia: voz y sentido en los estudios urbanos", Revista *Papeles de Población*, Nueva época, Año 10 Nº 42, Octubre-Diciembre, Toluca, México: Centro de Investigación y Estudios Avanzados de la Población UAEM, pp. 101-124.

García Peralta, Beatriz (1988), *La actividad inmobiliaria en Querétaro: 1960-1982*, Instituto de Investigaciones Sociales, Universidad Nacional Autónoma de México, Querétaro.

González Gómez, Ovidio y Carmen Imelda González Gómez (1999), *Transporte en Querétaro en el siglo XX*, Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Instituto Mexicano del Transporte, México.

--------- (2006), *Especialización del territorio, Un concepto en Revisión: El caso de Santiago de Querétaro*, IX Seminario Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio (RII), 16-19 de mayo, Bahía Blanca, Argentina.

González Gómez, Carmen Imelda y Lorena Osorio (2001), *La industrialización en Querétaro, polarización del desarrollo*, Universidad Autónoma de Querétaro, SUPAUAQ, México.

Monkkoen, Paavo (2012), *La segregación residencial en el México urbano: niveles y patrones*, EURE, vol 38, no. 114, pp. 125-146.

Nates Cruz, Beatriz y Stéphanie Raymond (2007), "La cuestión de la cuestión" en *Buscando la naturaleza: migración y dinámicas rurales contemporáneas*, Barcelona: Anthropos y UAM Cuajimalpa, pp. 15-28.

Nel.Lo (1996), *La ciudad dispersa*, en: Fco. Javier Moncús (ed.), *La ciudad difusa*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporánea de Barcelona.

Real Estate, Market & Lifestyle, "Mercado inmobiliario 2008, crecimiento inquebrantable", no. 47, 2008.

Secretaría de Desarrollo Social (2011), *Estado de las Ciudades en México*, ONU Hábitat, México.

Ramírez Saíz, Juan Manuel y Patricia Safa Barraza (2009), *Tendencias y retos recientes en tres metrópolis mexicanas: Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey*, Cuadernos de Antropología Social no. 30, pp. 77-92, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

Safa, Patricia (1995), "El estudio de vecindarios y comunidades en las grandes ciudades. Una tradición antropológica", *Espiral, Estudios sobre Estado y Sociedad*. Vol. I. No. 2. Enero-abril.