Una interpretación sobre la construcción del espacio urbano: Querétaro, de la tradición a la modernidad y de la modernidad a la globalización

Carmen Imelda González Gómez[1]

[…] debemos primero reflexionar acerca de la manera en que hemos sido hechos y rehechos a lo largo de la historia por un proceso urbano provocado por poderosas fuerzas sociales[…]
(Harvey, 2008a:17)

La intención de este artículo que se inserta en el grupo de trabajos sobre la *Construcción del espacio urbano en ciudades mexicanas: interpretaciones sociohistóricas, siglos XIX al XX*, es avanzar una explicación sobre las formas que ha tomado el crecimiento urbano en Querétaro durante el mencionado periodo. El núcleo temático de este trabajo se sitúa *en el rol de los agentes sociales claves en la economía* propuesto en la segunda reunión de trabajo (BUAP, Puebla, 2011).
Mediante esta perspectiva, utilizando como elemento explicativo el proceso de industrialización en diferentes momentos históricos, donde tradición, modernidad y globalización envuelven al proceso urbano, podremos dar una explicación del fenómeno.
Bajo esta premisa, asumimos 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, con ello, la morfología urbana. A partir de la nueva centuria, la economía diversificada no permite identificar una relación causal entre crecimiento urbano y el sector industrial; sin embargo, la marcada presencia de la industria de la construcción continúa con la tendencia del ensanchamiento de la ciudad.
La edificación de viviendas, comercios, fraccionamientos avanza sin cortapisas. Su actividad actual privilegia la formación de los fraccionamientos acentuando el fenómeno de la fragmentación y generando estereotipos que influyen cada vez más en el modo de vida: "Cada vez con más claridad, el desarrollo inmobiliario ha pasado a convertirse en uno de los pilares del crecimiento de las economías urbanas" plantea Neil Smith (2004: 99). Ello muestra "cómo los mercados inmobiliarios urbanos son uno de los principales vehículos de acumulación de capital del urbanismo neoliberal" (Harvey, 2005).

Palabras clave: industrialización, crecimiento urbano, fragmentación.

No descartamos el hecho que Querétaro ha sido analizado desde diversas disciplinas, perspectivas y temas; sin embargo, consideramos que el análisis de la historia urbana no está agotado. ¿Cómo se ha ido construyendo el espacio urbano en Querétaro? ¿Qué elementos representativos podemos utilizar para dar una explicación al complejo fenómeno

[1]Profesora Investigadora titular y Coordinadora 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.

de la expansión urbana? Son dos reflexiones esenciales a las que trataremos de dar respuesta en este artículo.

Es una evidencia que la historia urbana y económica de Querétaro ha estado condicionada por su ubicación geográfica, misma que ha determinado su funcionalidad: lugar acertado en el camino de tierra adentro, espacio urbanizado y frontera son tres características que perfilaron su quehacer urbano.

Dada su situación geográfica, Querétaro ha ido adquiriendo un doble rol; por un lado, convirtiéndose en el centro urbano articulador de otras ciudades -de igual o menor jerarquía- de la misma demarcación administrativa y de buena parte de El Bajío y, por otro lado, destaca como nodo de distribución comercial estratégico: caminos reales, carretas de tracción animal, dos ferrocarriles, uno de alcance regional (Ferrocarril Central) y otro nacional (Ferrocarril Nacional Mexicano), la vía carretera más transitada del país -que lo cruza de norte sur- (carretera 57) y, actualmente, un aeropuerto transcontinental caracterizan, en diferentes períodos, su vinculación con el exterior.

Partimos entonces de la constatación que el desarrollo económico y urbano de Querétaro ha estado determinado por diferentes fuerzas económicas, aunque principalmente por la industria. Hasta principios de este siglo, las diferentes manifestaciones o mutaciones urbanas fueron determinadas por la presencia de diversos giros industriales, de modo que industrialización, morfología e incluso, la fragmentación de la ciudad por usos, estratos socioeconómicos y actividades, han diferenciado, en forma heterogénea el territorio formando, actualmente, pequeñas *ínsulas* urbanas (Duhau y Giglia, 2008).

Lo recién señalado permite dividir nuestra explicación en tres segmentos, en el primero trabajamos el proceso de industrialización con sus respectivos rumbos productivos; en el segundo, tratamos la cuestión de la expansión y morfología urbana mediante el estudio de los nuevos desarrolladores (nuevos actores) es decir, la intervención del capital inmobiliario particularmente en la formación de fraccionamientos y, finalmente, en el tercer segmento cerramos el artículo con algunas consideraciones sobre lo expuesto.

1. La cuestión del proceso de industrialización

Sabemos que la industria en Querétaro, es un fenómeno de larga data; de ello dan cuenta importantes aportaciones locales (Arvizu, 2005, Basaldúa, (*et al*), 2001, Delgado 1993, González O. y González C. I., 1992 y 2006, García, 1988, González C. I. y Osorio, 2000, Miranda, 2000, entre otros); sin detenernos a analizar el proceso de industrialización en sí mismo, asumimos que en Querétaro se ha sucedido mediante varias fases; la primera es de muy largo aliento, va desde finales del virreinato hasta mediados del siglo pasado, sostenida principalmente por una base productiva montada en el procesamiento de géneros textiles de algodón (González, O. y González, C. I., 1992).[2]

La segunda fue más corta, de 1950 a principios de 1970 aproximadamente; durante la misma y siguiendo con el esquema económico nacional, cobró vigor el modelo de sustitución de importaciones que a Querétaro llegó con un nuevo giro industrial, basado en el procesamiento de alimentos y bebidas; sin embargo este giro se agotó rápidamente porque a nivel nacional se requería de otro tipo de productos.

Las demandas externas provocaron que a finales de la década de los setenta y principios de los ochenta tuvieran cabida dentro de este mismo modelo económico industrias articuladas con los bienes de capital, así que comenzaron a llegar a Querétaro industrias relacionadas con la rama metalmecánica y de autopartes, desplazando a un segundo plano a la industria de alimentos y bebidas y a un tercero a la textil.

Desde 1980 comenzó a hacerse presente la diversificación de la planta industrial. Sin desplazar a las anteriores cobraron relevancia las industrias enlazadas con la petroquímica, el papel y el vidrio (González C. I. 2002 y 2010). Después de 1990, hasta nuestros días es cada vez es más evidente la consolidación de Querétaro como sede (sin eliminar totalmente

[2] Durante el virreinato además de la elaboración de géneros de algodón la producción manufacturera queretana estaba sostenida por la industria cigarrera. La Real Fábrica de Cigarros de Querétaro fue puesta en marcha a finales del siglo XVIII, a pesar de ser un monopolio del Estado, dinamizó la economía local -amén de las ganancias líquidas que se enviaron a la Metrópoli- la fábrica de Querétaro llegó a dar trabajo a cerca de nueve mil trabajadores y a producir cajillas de cigarros para gran parte de la Nueva España, incluso llegó a apoyar la oferta de la fábrica de la Ciudad de México; esta importante participación de Querétaro en el concierto de la economía virreinal permitió que mantuviera una relación funcional muy importante con el resto de la Nueva España. La revolución insurgente y la consecuente ruptura de estructuras económico-administrativas pusieron fin al monopolio, y la producción cigarrera no se recuperó.

los giros anteriores) de industrias fragmentadas, ensambladoras de autopartes y de electrodomésticos que marcan una clara tendencia hacia la globalización.

1.1 De la tradición a la modernidad industrial

Si bien el procesamiento de géneros de algodón burdo puede considerarse como una herencia virreinal, durante el siglo XIX, a pesar de ser un siglo caracterizado como altamente convulsivo (sobre todo antes de la relativa paz porfiriana),[3] el Estado impulsó la industrialización del país mediante dos vías: 1) eliminando los pesados aranceles que recaían sobre la exportación de maquinaria y, 2) formando el Banco de Avío (1830), institución que fomentó los préstamos para la constitución de industrias y para maquinaria, ambas acciones permitieron desarrollar sin obstáculos la industria textil.

Aprovechando la cercanía con los principales mercados y las vías de comunicación, las grandes fábricas textiles se ubicaron estratégicamente en el territorio nacional. Un puñado de apellidos principalmente españoles y vascos, que a la vez fueron representativos de la élite económica del siglo, se convirtieron en empresarios textiles; esta característica permitió no sólo consolidar, sino también diversificar su capital.[4]

En 1838, Eustaquio Barrón y Guillermo Forbes fundaron *La Jauja* en Nayarit, en el mismo año, inició la producción de la fábrica de Íñigo Barrón en Sonora, Manuel Olasagarre y Manuel Escandón operaron en Jalisco, echando a caminar *La Escoba* en 1840, al mismo tiempo, Manuel Echeguren formó *La Villa Unión*, que dio forma al pueblo del mismo nombre -ubicado a cinco kilómetros de la Bahía de Mazatlán-, Esteban de Antuñano puso en marcha *La Constancia Mexicana* en Puebla, en 1847[5]; siete años después José de Garay, Gregorio Zambrano y Pedro Calderón entre otros inversionistas españoles, formaron *La Fama* al norte del país, en Nuevo León, empresa que funcionó hasta 1950 del siglo pasado y, casi al cierre del siglo Oscar Braniff invirtió en Nogales para levantar la fábrica *San Lorenzo*, pero Oscar Braniff también estaba asociado con el grupo de los *Barcelonettes*

[3] Desde el fin de la guerra de independencia en 1821, pasando por la guerra México-Estados Unidos (1847) y pérdida del territorio (1848), Guerra de Reforma (1857), invasión francesa (1867) hasta el ascenso de Porfirio Díaz en 1876 varios fueron los sucesos en los que Querétaro fue escenario: en 1847 fue la capital del país, aquí se debatió y promulgó la Constitución de 1857 y, finalmente, fue el último reducto conservador del segundo imperio.
[4] El caso más evidente fue el de Oscar Braniff.
[5] *La Constancia Mexicana* fue finiquitada a favor de los obreros en 1960.

(que en 1880 formaron la gran Compañía Industrial de Orizaba) entre otros empresarios industriales que comprometieron sus capitales en la industria textil.[6]

Querétaro no fue la excepción, por el contrario, retomó la especialización productiva legada del virreinato. Las referencias historiográficas demuestran que algunos pequeños talleres domésticos lograron sobrevivir ante la convulsión nacional del siglo XIX, pero el volumen más importante de géneros se produjo en la fábrica *El Hércules*, propiedad del andaluz Cayetano Rubio (1761-1876), avecindado en Querétaro durante la primera mitad del mismo siglo (González, O. y González, C. I., 1990). Es posible considerar a Cayetano Rubio como el principal actor local que adopta el concepto de modernidad industrial del siglo XIX. *El Hércules* –que tuvo una inversión de 12, millones de pesos- fue inaugurado en 1846 (fotografía 1).

Fotografía 1. *El Hércules*
Tomada de: <http://www.hercules.mex.tl/543605_Fabrica-.html>
[consultado en agosto de 2012]

Para lograr este acometido unió certeramente varios elementos, de manera que, maquinaria y equipo, condiciones naturales, infraestructura y fuerza de trabajo dieron forma al

[6] Dado el éxito de la industria textil, prácticamente al cerrar el siglo XIX y comienzos del XX, importantes firmas comerciales francesas invirtieron en ésta, este fue el caso, de Sebastien Robert, propietario de *El Centro Mercantil*, que compró y transformó tres importantes establecimientos en Tizapán: *La Alpina* (fábrica de sábanas), *La Hormiga* (procesamiento de algodón) y *La Corona* (bonetera).

proyecto: 1) importó maquinaria francesa que sería activada por la fuerza hidráulica, 2) aprovechó la caída de agua de “Las Rosas”, 3) para captar el agua construyó exprofeso tres presas: El Salto del Diablo, La Purísima y San Isidro, 4), compró y adecuó las instalaciones del viejo Molino Colorado (para molienda de trigo) y, sobre todo, 5) contó con la importante la tradición y especialización textil de los operarios locales (1,856 trabajadores registrados en 1850).

Con estos grandes avances aplicados en su fábrica, Cayetano Rubio forma una mancuerna certera con la modernidad. Su proyecto prácticamente monopolizó la producción de textiles en Querétaro en gran escala, además de *El Hércules* construyó *La Purísima* (fábrica de hilados) y *San José de la Montaña* (estampado).

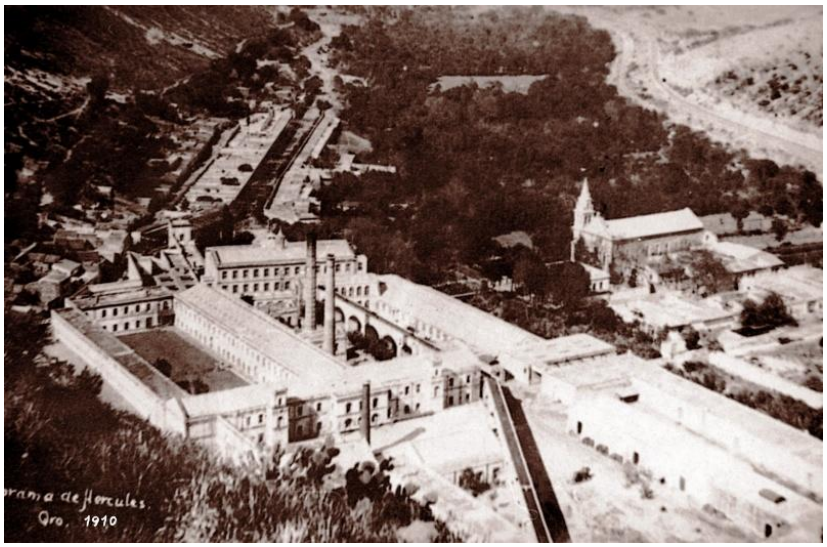
Su calidad de empresario le permite convertirse en uno de los agentes sociales y políticos más relevantes, capaz de intervenir en decisiones trascendentales sobre ciertos elementos que juegan a su favor, de tal forma que tuvo oportunidad de guiar hacia sus fábricas, entre otros, la logística del transporte: para personas, *El Hércules* se conectó desde la calle principal de la fábrica hasta el centro de la ciudad mediante un tendido de vías para vehículos de tracción animal; para insumos y productos se benefició de los ferrocarriles de orden regional (Central) y nacional (Nacional Mexicano).

El Hércules fue construido extramuros de la ciudad, hacia el oriente, cerca del pueblo La Cañada, a pocos kilómetros de la capital; además de la fábrica, el acueducto y la estación de ferrocarril, en la calle principal construyó pequeñas casas en serie para los operarios (fotografía 2 y 3), escuela, iglesia y, por supuesto la tienda de la fábrica que además de “vender” (mediante vales) géneros textiles ofrecía todo tipo de productos.

Fotografía 2. Calle principal y casas de los operarios de *El Hércules*

Tomado de: <http://calesa-hercules.blogspot.mx/2010_03_01_archive.html>
[consultado en agosto de 2012]

Al situarse fuera del área urbana *El Hércules* no modificó la estructura ni dinámica urbana de la ciudad, sino que formó una pequeña ciudad paralela (hoy delegación), que en principio podemos pensar que resultaba funcionalmente autónoma de Querétaro (obviamente, no siendo así en la parte administrativa). Por su parte *La Purísima* y *San José de la Montaña* (antiguo molino San Antonio) se construyeron en la periferia de la ciudad, de modo que no alteraron la morfología de la ciudad, su mayor impacto fue en la economía familiar, ya que nulificó y, en algunos casos, absorbió la producción en pequeña escala de los talleres domiciliarios, esta situación quedó manifiesta en la economía doméstica y en la dislocación hogar-trabajo de los operarios que pudieron incorporarse a la fábrica.



Fotografía 3. Hércules
Tomada de: http://www.hercules.mex.tl/543605_Fabrica-.html
[consultado en agosto de 2012]

Por esta vía productiva encabezada por Cayetano Rubio llegó también la modernidad a Querétaro: el primer tendido de cables de telégrafo se realizó en 1850, el fonógrafo arribó en 1878, el Hotel Hidalgo utilizó el elevador mecánico en 1879, se comenzaron a utilizar lámparas incandescentes en las calles, plazas y jardines principales en 1883 y, el símbolo más relevante de la modernidad, el Ferrocarril Central, llegó en febrero de 1882. En correspondencia a la transformación del humanismo francés surgido a principios del siglo,

la educación y las artes recibieron apoyo formando nuevas escuelas públicas e impulsando la Escuela de Artes y Oficios, sin embargo, poco se pudo lograr, ya que las arcas públicas estaban vacías, pero también se realizaron trabajos de embanquetados, sustitución de cañerías, introducción de agua entubada (1895), formación de nodos de socialización de la élite, por ejemplo, retomando el viejo proyecto virreinal de "La Alameda", y, prácticamente al iniciar el siglo XX (1908), arribó la gran locomotora del Ferrocarril Nacional Mexicano,[7] de manera que gran parte de la población queretana se vio beneficiada de los efectos multiplicadores de la modernidad mediante el proceso de industrialización.

Convertirse en uno de los actores locales con mayor capital y prestigio le permitió establecer vínculos con la élite regional, pero sobre todo con la de la Ciudad de México, en particular con el grupo de conservadores, incluso, ha trascendido que mantuvo una relación cercana con Maximiliano de Habsburgo.[8] Pero también logró tener voz y voto en el Ayuntamiento, de esta manera se articuló con el gobernador de Querétaro Julio María Cervantes, de manera que contando con su visto bueno emprende el trazado de la carretera que cruzaría la Sierra Gorda, tratando de enlazar Querétaro con el puerto de Tampico, por el que entrarían maquinara e insumos. Por falta de recursos, el proyecto carretero de Rubio quedó trunco, probablemente por este hecho aunado a los primeros brotes de inconformidad de los trabajadores sucedidos en Cananea y Río Blanco, comenzó la caída del emporio Rubio que, a sus fábricas arribó primero con paros por algunos días y después con huelgas.

Paros de labores en las fábricas, complejo traslado de insumos, baja y hasta nula producción de algodón provocaron el cierre de las fábricas; finalmente *El Hércules* fue vendido a la Compañía Industrial Manufacturera S.A., fundada en 1893,[9] con sede en El Salto, Jalisco, mientras que Cayetano Rubio y sus descendientes se avecindaron en Salvatierra, Guanajuato.

---

[7] Para mayor profundidad en el tema sugerimos consultar la obra *Transporte en Querétaro en el siglo XIX* (González y González, 1990).

[8] Cuando visitó Querétaro se hospedó en la "Casona de los Cinco Patios", propiedad de Rubio, incluso, ha trascendido que dejó una bolsa concierta cantidad de dinero para que, en caso de que muriera enviara su cadáver a Austria.

[9] Cabe señalar que a la fecha *El Hércules* sigue produciendo telas y San José de la Montaña que tomó parte de la infraestructura del Molino San Antonio, sirve de sede para la Universidad Marista de Querétaro. Ambas estructuras han sido consideradas como patrimonio industrial.

Sin lugar a dudas el emporio de Cayetano Rubio dominó en el escenario local desde su fundación hasta las primeras décadas el siglo XX, si bien el país se enfrentaba a nuevos retos y nuevas definiciones del pacto social, no podemos dejar de señalar que no fue solamente el embate revolucionario que desdibujó su participación económica, sino también la modificación de los requerimientos productivos, es decir, el país necesitaba más alimentos que géneros textiles. Fue a partir de la emergencia este nuevo giro industrial cuando comenzaron a sucederse las primeras alteraciones sustantivas en el casco urbano.

1.2 De la modernidad a la globalización industrial

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 vigorizaran el crecimiento interno fue el medio aplicado para resolver necesidades mediatas y se convirtió así en el eje prioritario de la política económica nacional. El Estado 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 de los grandes mercados, es decir, con la Ciudad de México y con el norte del país, mientras que la otra característica la relacionamos con la conveniente explotación de los recursos naturales y con la tradición agrícola y pecuaria (González, C. I. y Osorio, 2000). Con estas dos condiciones –prácticamente naturales- más las inversiones de capitales externos, Querétaro se perfiló como uno de los polos de desarrollo más importantes del país.[10]

[10] Cabe entonces recordar que a finales de la década de los cincuenta llegaron al territorio queretano industrias como Carnation de México, Pilgrim's Pride, Purina, Clemente Jacques, entre otras, que, en conjunto, aseguraron una provechosa 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, O. y González, C. I., 1992).

Pero el grupo de industrias que llegaron se insertaron en una ciudad de suyo, pequeña, de manera que industrias, trabajadores, intercambios, transporte, etcétera irrumpieron en un esquema urbano reducido, incluso ajeno a los nuevos requerimientos y la dinámica que esto supone, de modo que a partir de los sesenta, la ciudad comenzó a "quedar chica", así que que la estructura urbana compacta que Querétaro había mantenido desde el Virreinato empezó a cambiar debido a la apertura de nuevas vialidades, en particular de la carretera Panamericana (carretera federal 54), puesta en marcha a principios de los años cincuenta.

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 hacia 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, dirigiéndolo hacia 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, así 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, asunto que comenzó a incentivar la construcción de industrias y viviendas hacia el norte, partes de la ciudad que hasta entonces se dedicaban a otros usos.

Para dar cabida a industrias relacionadas con las industrias metalmecánica y de autopartes,[11] también al norte de la ciudad se formó la segunda zona industrial, 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

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

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 y 2000 ubicamos los grandes cambios en el modelo de desarrollo económico, es decir, se asistió a un viraje hacia un impulso exportador, asunto que cambió drásticamente la dinámica económica y territorial queretana. Durante este período podemos caracterizar la participación del sector industrial como mucho más diversificado, de forma que se observa la coexistencia de giros industriales diversos; sin lugar a dudas el grupo de industrias que atienden al sector metalmecánica y de autopartes sigue constituyendo una base sólida, sin embargo, las industrias papeleras, electrónica y 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).

Querétaro emerge como 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, de manera que el territorio se convierte en un *receptáculo* de actividades aparentemente inconexas (Perroux y Boudeville: 1964). Un caso que llama la atención por la nula tradición local en el sector, es el de la firma aeronáutica canadiense Bombardier, que, junto con otras de igual envergadura, 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 asegurar que la variable económica en gran medida permite aclarar el fenómeno de la expansión urbana que se ha venido experimentado en Querétaro. Evidentemente el crecimiento sostenido del sector industrial provoca una atracción muy

importante de población, que entre otros factores han incidido decididamente en la fuerte expansión de la mancha urbana como trataremos de demostrar en la siguiente sección.[12]

2. La necesaria expansión urbana

Sin duda alguna, para comprender el fenómeno de la expansión urbana, una de las variables de la que podemos asirnos con mayor efectividad es la población. En el caso de la ciudad bajo análisis ha transitado por varios cambios de comportamiento, partimos de uno, muy largo, de gran letargo, en el que la dinámica poblacional se mantuvo prácticamente sin alteraciones, otro, donde mostró ciertos visos de crecimiento y el último de acelerado crecimiento como lo explicamos enseguida.

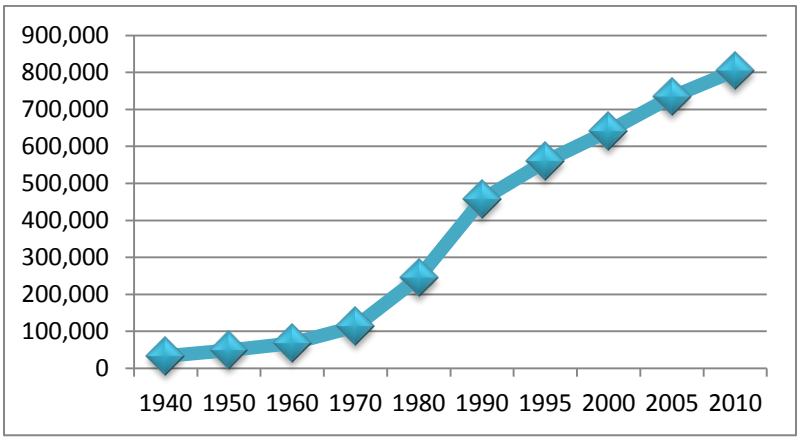
2.1 La población urbana: un *impace* y después, el ascenso

Según los datos de población con los que contamos, desde finales del Virreinato, incluido el turbulento siglo decimonónico, el necesario movimiento revolucionario y hasta 1940, la cantidad de población en la ciudad de Querétaro se mantuvo muy cercana a la cifra mencionada por Alejandro de Humboldt desde 1803, es decir, 27,000 habitantes, mientras que el censo de 1940 registró 33,629 personas. Entre 1940 y 1950, se produjo un ligero incremento de apenas 15,580 personas, mientras que durante de 1960 la población duplicó la de 1940 al pasar a 67,674 habitantes, mientras que para el año 2000, la cifra rebasa el medio millón de habitantes, 536,463 personas en la ciudad, lo que equivale a un incremento poblacional promedio anual de 4.6% entre 1980 y 2000 (gráfica 1).[13]

---

[12] 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 *continuum* urbano incluye, además de Querétaro, tres municipios vecinos, Corregidora, El Marqués y algunas partes de Huimilpan, en orden temporal de conurbación.

[13] "El estado de Querétaro es el tercero a nivel nacional en crecimiento poblacional, pues registró un aumento de habitantes de 2.6% entre el 2000 y el 2010, nivel sólo menor a los crecimientos de Quintana Roo y Baja California Sur, según el último Censo del Instituto Nacional de Estadística y Geografía […].Durante la última década, la población en el estado creció 423,831 habitantes, para llegar a 1 millón 827,937 […]. De estos, 37.2% proviene del Distrito Federal; 14.8 de Guanajuato; 12.1 del Estado de México; 5.3 de Hidalgo, y 5.1 de Michoacán, mientras que 25.5% restante proviene de las otras 26 entidades […].del 2000 al 2010 llegaron al



Gráfica 1. Comportamiento poblacional. Querétaro 1940-2010.

Fuente: Elaboración propia con base en: *Estadísticas históricas de México*, vol. I, 1990, *Censo general de población y vivienda*, INEGI, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, conteo de 1995 e *Informe Geo Querétaro* (CQRN, 2008).

Si bien el comportamiento poblacional mantiene una correspondencia con la depresión o, en su caso, incremento de la base productiva, a este respecto podemos señalar también que además de la expansión industrial, con la consecuente atracción de trabajadores, se suman al crecimiento social dos eventos más; durante la segunda mitad de la década de 1970, llega una oleada de migrantes provenientes de la Ciudad de México, que fue consecuencia la política emprendida durante el sexenio de José López Portillo (1976-1982), sobre la desconcentración de la planta industrial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México; además, después de los grandes sismos sucedidos también en la Ciudad de México en 1985, Querétaro -dada su cercanía con la capital de la República, con una economía en ascenso, una infraestructura física y social adecuada y un entorno atractivo- nuevamente se colocó como una opción interesante para los migrantes, evidentemente, después de esta década, como se observa en la gráfica anterior, acusa un crecimiento demográfico intenso y sostenido.

2.2 Las metamorfosis del espacio urbano

estado 42,000 personas cada año; es decir, 3,500 por mes; 116 por día, cinco por hora o una cada 12 minutos". *El Economista*, jueves 30 de agosto de 2012.

¿Cómo repercutió el incremento inusitado de la población? En este caso, los resultados apuntan hacia el uso del territorio mediante tres modalidades distintas; la primera soportada en un esquema en el que la población y todas las actividades giraban en torno al casco urbano sin tensiones aparentes. En correspondencia con el sostenimiento cuantitativo de la población, la organización urbana se mantuvo vigente por lo menos cuatro siglos y medio. En este esquema resulta evidente que el modelo respondió a un entorno físico sin cambios significativos "seguro, reconocible y apropiable" (Hiernaux, 2007: 237).

La segunda modalidad, más corta, inicia 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- como hemos venido mencionando a lo largo de este artículo, 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 incremento de la población, en este sentido, se trata de un referente de lo que sostiene Daniel Hiernaux: "Las ciudades [son] el epitoma de la transformación acelerada del territorio" (2007: 237).

Mientras que la tercera, marcó un nuevo derrotero que avanza sobre las partes periféricas que, las más de las veces, avasalla con el entorno rural que todavía llega a persistir, formando nuevas zonas y fraccionamientos habitacionales, industriales, servicios, etcétera, elementos urbanos postmodernistas que "son necesarios" para el funcionamiento de la ciudad o de la Zona Metropolitana, de suyo, fragmentada.

Decíamos, párrafos arriba que durante largo tiempo la población no creció, pero tampoco lo hicieron las actividades económicas, de modo que la cuestión urbana se mantuvo sin alteraciones evidentes. Entre 1803 y 1885 el crecimiento urbano fue "muy modesto, apenas del 10%" (*Informe Geo Querétaro*, 2008).

Hasta 1940 al no haber otro detonante económico -además de la industria textil- que propiciara el aumento social de la población, no se generaron cambios significativos en la

organización urbana, por el contrario, se mantuvo, también en este aspecto el legado virreinal: una estructura compacta, alargada de oriente a poniente siguiendo el cauce del Río Querétaro, poco desarrollada hacia el norte y limitada hacia el sur por la Alameda. Adicionalmente, durante los pocos momentos de sosiego y con algo de dinero en las desgastadas arcas del Ayuntamiento, los pocos avances urbanos se centraron en mejoras y embellecimientos puntuales de la ciudad.[14]

De manera que, hasta entrado el siglo XX (1960), 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, 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.[15] A medida que el proceso de industrialización se ha ido consolidando se han incorporando en forma paulatina localidades rurales

[14] Cabe mencionar la severa destrucción llevada a cabo durante el Segundo Imperio: inmuebles, acueducto, caminos entre otros.

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

periféricas que dan cabida a procesos y relaciones de corte urbano (Delgado, 1993; Aguilar, 1999; Hiernaux y Lindón, 2004, entre otros).[16]

Este modelo de crecimiento indiscutiblemente 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, 2008); 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 que el tercer patrón de crecimiento urbano 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 llevó al fenómeno de la conurbación con los tres municipios vecinos (en orden de incorporación: Corregidora, El Marqués, y algunas partes de Huimilpan). El *Informe Geo Querétaro* (2008), señala que en el primer lustro del siglo XXI la mancha urbana llegó a 5,964 hectáreas; esto significa por un 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.[17]

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 Huimilpan (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

[16] 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).

[17] 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).

saturación capaces de justificar el crecimiento, de la ahora, Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ).

Según la cartografía oficial del estado, la ZMQ se extiende sobre una superficie de 130,669 hectáreas, 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.

A este respecto, podemos agregar que el mismo *Informe Geo Querétaro* (2008), 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 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 la ZMQ puede dar cabida a 1,027,361 personas más, sin que ello implique continuar con la construcción de viviendas.

2.3 La cuestión de la fragmentación urbana

Si bien en los apartados anteriores están referidos a las causas de la expansión urbana en Querétaro, creemos que el tema sería parcialmente explicado si no avanzamos sobre la forma que fue adquiriendo el fenómeno.

La historiografía local indica que hasta mediados del siglo pasado la ciudad presentaba una estructura urbana compacta y poco diferenciada por sectores económicos o grupos sociales fue, entrado el siglo XX, cuando emerge la industria como forma económica dominante y crece la población que se hizo necesario agrupar por funciones y por niveles de ingreso. Para los gobiernos en turno el ordenamiento del territorio se tornó el centro de atención, de manera que para poder orientar adecuadamente la economía, el crecimiento de la ciudad y llevar a cabo el ejercicio del poder, la acción fragmentar el territorio, se convirtió en la vía más certera (Claval, 1982).

Durante el largo aletargamiento económico y poblacional sucedido en Querétaro, el casco urbano original se mantuvo como centro aglutinador de todos los procesos económicos y sociales y en forma similar a otras ciudades medias del país, incluso grandes como la Ciudad de México, sufrió el deterioro paulatino de los inmuebles.

Debido a cierto repunte industrial 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.

Sin escollos, mediante la puesta en marcha 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 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 partir 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".[18]

A finales de la misma década, coincidente con la apertura de vialidades y carreteras se rompe definitivamente el perímetro urbano, se amplían algunas colonias suburbanas[19] 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, O. y González, C. I., 1994: 140). Emergieron también varios símbolos más de la modernidad del siglo XX: fábricas, tiendas departamentales, estacionamientos, mejoras materiales, expulsión de la zona de tolerancia

[18]*El Día*, 27 de febrero de 1947.
[19]En la colonia Niños Héroes de la República se construyeron 128 casas para niveles medios de la población.

del hoy centro histórico, hoteles con miras a atrapar la atención de turistas, cine-teatro, entre otros.[20]

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.[21] 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 – entre estas la 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 crear una exclusiva zona de vivienda radica 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 y Raymond, 2007).[22] 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 del Club Campestre se dividieron en 100 lotes para construir residencias alrededor del campo de golf y fueron rápidamente vendidos.

La ciudad crecía física y económicamente, se levantaban 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

[20] "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.
[21]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.
[22]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.[23]

Es un hecho bien sabido que durante los primeros años de 1970 se hicieron evidentes las crisis urbanas por las que atravesaron los grandes conglomerados – por ejemplo la Ciudad de México o Nueva York-, donde la saturación de las actividades y la población rebasó en mucho la planeación del territorio, de modo que se volvió necesario repensar la ciudad, incluso en algunos casos, reordenar los espacios productivos, remitiéndolos hacia otras ciudades intermedias. Este efecto penetró en Querétaro dinamizando su economía, pero también modificó el entorno urbano ampliando, sobre todo, los espacios dedicados a la industria, por vez primera se vislumbró un cambio drástico marcado por el crecimiento económico y urbano sostenido, incluso ascendente.

Ciertamente, lo que para la gran Ciudad de México fueron debilidades irreversibles, para las ciudades cercanas de menor tamaño como la que nos ocupa, se convirtieron en virtudes, sobre todo en la parte económica. Uno de los principales agentes que comandaron y dio forma al nuevo proceso es el consorcio de Ingenieros Civiles Asociados (ICA).

ICA, con sede en la Ciudad de México, se suma al escenario económico local y comienza a desarrollar la ciudad hacia el norte, hacia San Luis Potosí. Pero el trabajo de ICA fue más allá, abarca desde la formación de nuevas infraestructuras viales, libramiento al tráfico pesado, impulso a la rama metalmecánica, intervención en la urbanización, en la construcción de naves, parques industriales y plazas comerciales (González, O. y González, C. I., 1992; García, 1988), sobre todo, prácticamente monopoliza todo el desarrollo inmobiliario imponiendo el modelo de fraccionamientos residenciales, generalmente cerrados.

[23]En 1958 el Gobierno Federal canalizó un crédito por 12 millones 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.

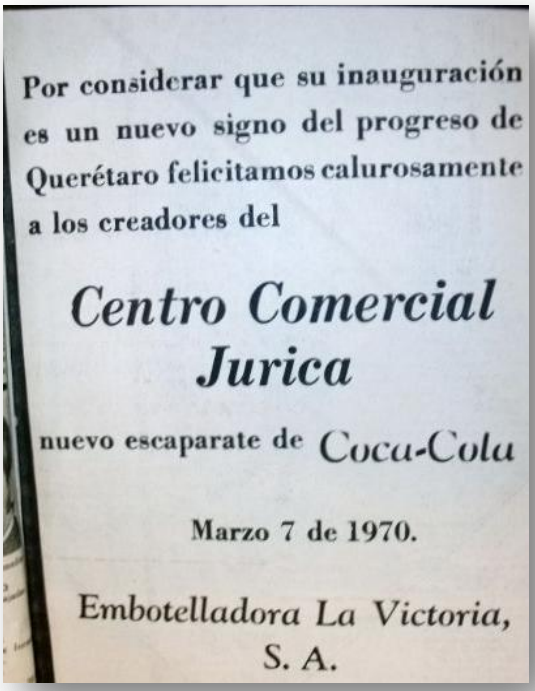
Compra, a terratenientes locales y al Gobierno del Estado, grandes cantidades de terrenos que parecían sin valoración posible así, el desarrollo de los fraccionamientos al norte y nororiente del municipio quedó a su cargo a través de las Sociedades Anónimas Los Álamos y Gamitos (en total construyó 12 fraccionamientos).

Las inmobiliarias locales como La Ladera, La Laborcilla, Inmuebles de Querétaro y Rancho Menchaca tuvieron cierta participación en el mercado inmobiliario, 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). Pero ICA atendió también este sector, podemos señalar que la atención se canalizó también hacia las necesidades de vivienda de sectores populares formando colonias periféricas hacia el poniente y noroeste.

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), originalmente propiedad de la familia Torres Landa, que junto con Banamex eligieron un modelo de suburbio norteamericano para esta

nueva propuesta residencial 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 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, aun 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.


Por considerar que su inauguración es un nuevo signo del progreso de Querétaro felicitamos calurosamente a los creadores del

Centro Comercial Jurica

nuevo escaparate de Coca-Cola

Marzo 7 de 1970.

Embotelladora La Victoria, S. A.

Además del concepto de fraccionamiento habitacional, Jurica ofrecía (tal como lo hace hasta nuestros días), cierta reminiscencia virreinal al poner en funcionamiento un emblemático hotel, que está soportado por el casco de la hacienda del mismo nombre. Adosado al hotel, el Centro Comercial (al que hace referencia la nota periodística anterior) que incluía: cafetería ("servicio en su coche"), carnicería ("especialidades en cortes americanos, ganado Angus y Herford", *Noticias*, 1970) y supermercado y, en medio del fraccionamiento, una escuela privada (Kennedy).

Tomado de: AHEQ, Periódico *Noticias*, marzo de 1970.

Cabe hacer mención de los agentes económicos que mostraron públicamente su solidaridad cuando se inauguró el Centro Comercial: Roberto Ruiz Obregón, propietario de la Embotelladora La Victoria (Coca Cola), Francisco Pesquera García, gerente de R.C.A.

Víctor, Ildefonso Real Mora, gerente de la vinatería la Casa Colorada, Ferretera Oviedo felicitó particularmente a la Familia Torres Landa, el Banco Internacional S.A., el Periódico *Noticias*, entre otros, dieron la bienvenida al concepto de comercio periférico toda vez que fueron sus proveedores. Por supuesto, a su vez, El Fraccionamiento Jurica expresa una felicitación a Juventino Castro Sánchez, Gobernador de Querétaro, con motivo de su tercer informe.

Aunado a lo anterior, recordemos que de los años setenta a los noventa, el incremento poblacional resultaba evidente (gráfica 1, p. 12): "En los últimos veinte años el crecimiento de Querétaro, en el aspecto demográfico ha sido sorprendente […]. En la actualidad cuenta con la increíble cifra de 60 colonias nuevas y con una población superior a los 150 mil habitantes […]",[24] de modo que la ciudad continuó con su ensanchamiento mediante la consolidación de la "ciudad moderna", lo que se tradujo por 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.

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 ampliar 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.

3. Expansión actual: nuevos desarrolladores y periferias 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

[24] Archivo Histórico del Estado de Querétaro (AHEQ), *Sección hemerográfica*, Periódico *Noticias*, 1 de enero de 1975.

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. Así, la urbanización se ha convertido en el medio más eficaz para resolver la orientación del capital (Harvey, 2008).

La "modernidad" de los años sesenta y el mito del progreso a través del modelo industrial-urbano continúan vigentes en Querétaro, modificando a pasos agigantados el uso del territorio. 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, en algunos casos, 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, pero sobre todo un espacio preferente para la ubicación de fraccionamientos habitacionales.

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. La *Matriz de Mercado Inmobiliario* realizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, señala que 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), de ellos 24 fueron edificados para el sector popular, tres a sectores considerados como medios, nueve a residencial y dos a los 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.

En cuanto a las viviendas de tipo popular, coincidimos con el señalamiento que realizan Ramírez y Safa (2009), cuando indican 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.

Por otra parte, 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)".[25]

[25] 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].

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) fortalecimiento de los apoyos del Gobierno Federal a la población de menor ingresos para poder tener acceso al financiamiento de la vivienda.[26]

Los cuatro ejes prioritarios apuntan a 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 (Boils, 2002). Esta oportuna apertura de créditos proporciona certidumbre a los trabajadores, también dinamiza la industria de la construcción "…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: 169).

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 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.

El ejercicio constructivo de la triada se situó en cuatro de las seis delegaciones municipales.[27] Los desarrollos de tipo popular más importantes se están desplegando hacia el centro norte. Las nueve constructoras tomaron sus propios nichos delegacionales[28] y, A

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

[27] 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),

[28]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).

partir del año 2008 algunos diversificaron su oferta: lotes comerciales, condominios y comercios.[29]

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.[30] 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 seis mil pesos al mes, además de tener su vivienda, puedan optar por invertir en viviendas con precios bastante moderados (entre 150 mil pesos y 200 mil pesos).

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)[31] y Santa Rosa Jáuregui (978 unidades). A pesar de que el volumen total (1,623) es mucho 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.[32]

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

---

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).

[29]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).

[30]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).

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

[32] 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.

Asociados, S.A. de C.V., que tiene la casa matriz en la ciudad de Chihuahua.[33] Sin embargo, la Guía Inmobiliaria *Real Estate* (2008) 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),[34] 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.[35]

De lo señalado es posible desprender varias tendencias:

1. En dos delegaciones, una al este y otra al norte,[36] 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, [37] 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.
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.

---

[33] 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.

[34]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].

[35]*Ibid*.

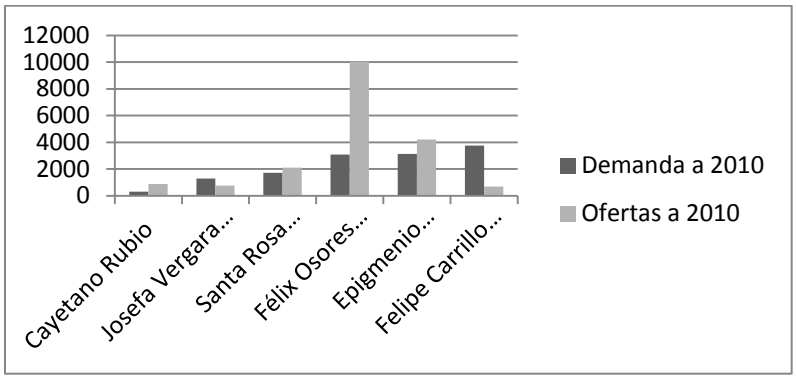
[36]Epigmenio González (al este del municipio), Santa Rosa Jáuregui (al norte del municipio).

[37] Cayetano Rubio (al este del municipio) y Josefa Vergara Hernández (al sur del municipio).

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 2):

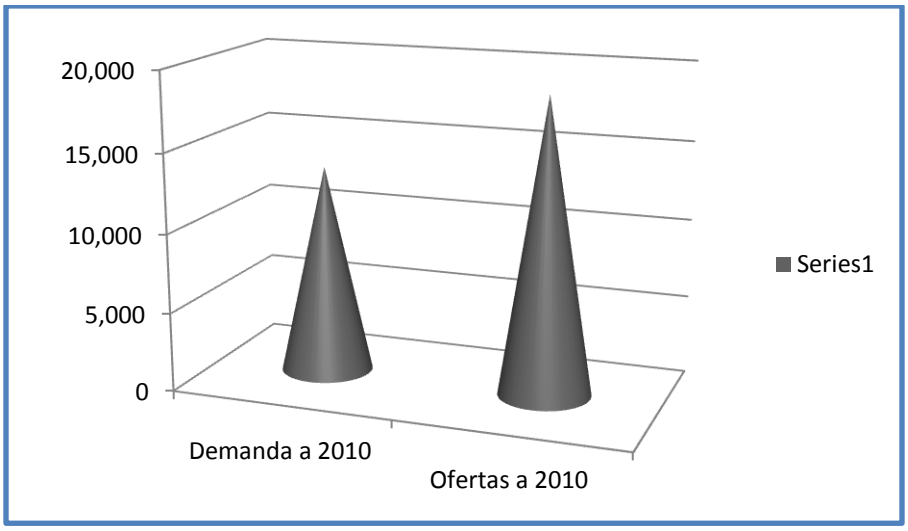
Gráfica 2. Necesidades y ofertas de viviendas por delegación, 2010.



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 3 muestra que existe un exceso de 5,423 viviendas en todo el municipio.

Gráfica 3. 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.[38]

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

[38]Art. 123 constitucional. *Ley de 1973*.

nuevo modo de vida [en referencia a Michoacán]. Una nueva vida comenzaría en Querétaro".[39]

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[40] (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 […].[41]

3. Consideraciones (contradicciones) finales

En este artículo demostramos que mediante el análisis del proceso de industrialización, pasando por diferentes momentos, podemos avanzar una explicación sobre la historia urbana local. Resulta evidente que hasta cierto momento la industria condicionó el crecimiento urbano, es decir, había una correspondencia entre las necesidades crecientes de la industria, la adecuación del territorio y la expansión urbana, sin embargo, también quedó de manifiesto 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 señalado también 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

---

[39]*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).

[40]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).

[41]*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].

ofrecer casas para todos los sectores económicos y, lo más importante, que están utilizando terrenos antes sin valoración posible.

Entonces, el desarrollo urbano actual en Querétaro es un fenómeno polifacético, que si bien está vinculado con una oferta guiada por el mercado inmobiliario, 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: "Incluso la incoherente, blanda y monótona promoción de vivienda adosada suburbana, que continúa dominando en muchas áreas, recibe ahora su antídoto en la forma de un movimiento en pro de un <<nuevo urbanismo>> que oferta la venta de comunidad y estilos de vida de calidad para cumplir todo tipo de sueños urbanos" (Harvey,2008b).

Como en otras áreas, también en el mercado inmobiliario se ha producido una creciente 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, en esta intención de explicar la historia urbana de Querétaro, podemos mencionar que la acción expansiva urbana ha consolidado la permanencia de la ciudad difusa particularmente analizada por Nel.lo (1996). También podemos señalar que se mantiene un patrón de creciente aislamiento social, que si bien, como anotamos en el texto comenzó a finales de la década de 1960, no se ha modificado, el fenómeno de fraccionar el territorio para usos habitacionales tiende a exacerbarse.

4. 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, (comp.), *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.

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].

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.

Cruz Nates, Beatriz y Stephany Raymond (2007), Buscando la naturaleza. Migración y dinámicas rurales contemporáneas, Anthropos, Madrid.

Claval Paul (1982), *Espacio y poder*, Fondo de cultura económica, México [traducción de Hugo Martínez Moctezuma].

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.

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.

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

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

---------- (2008b) http://www.fadu.uba.ar/mail/difusion_extension/090522_bol.pdf [consultado en agosto de 2012).

Hiernaux, Daniel (2007), "Paisajes fugaces y geografías efímeras en la metrópolis contemporánea", Jean Nogué (ed.) *La construcción social del paisaje.* Madrid: Editorial Biblioteca, p. 237-258.

-------- (2006), "Repensar la ciudad: La dimensión ontológica de lo urbano", 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.

Informe Geo Zona Metropolitana de Querétaro, Perspectivas del medio ambiente urbano, PNUMA, Gobierno del Estado, Concyteq, 2008.

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: Francisco Javier Moncús (ed.), *La ciudad difusa*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporánea de Barcelona.

Pérez Siller, Javier (s/f), La contribución a la modernidad, la comunidad francesa en la ciudad de México, http://mexicofrancia.org/articulos/p7.pdf [consultado en agosto de 2012].

Perroux y Boudeville,

Periódico *El Economista*, "Población de Querétaro registra incremento veloz" http://eleconomista.com.mx/sociedad/2011/05/26/poblacion-queretaro-registra-incremento-veloz [consultado en agosto de 2012].

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

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.

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

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.

Torres Acosta, Andrés y Thania Aceves Lozada (2008), "El ex molino de San Antonio. Patrimonio industrial de Querétaro", *Anales del Instituto de Investigaciones Estéticas*, No. 93, pp. 177-197 < http://www.analesiie.unam.mx/pdf/93_177-197.pdf> [consultado en agosto de 2012].

Trujillo Bolio, Mario A. y José María Contreras Valdez (2003), Formación empresarial, fomento industrial y compañías agrícolas en México:

<http://books.google.com.mx/books?id=YANoFKy4QHsC&pg=PA151&lpg=PA151&dq=fabricas+textiles+en+mexico+siglo+XIX&source=bl&ots=cERVrW1WfT&sig=wH6b43Aps1mmhYKGvQRekibx2qA&hl=es&redir_esc=y#v=onepage&q=fabricas%20textiles%20en%20mexico%20siglo%20XIX&f=false>[consultado en agosto de 2012].