



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS

Facultad de Arquitectura

Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio

Urbanismo neoliberal y gentrificación. El caso de los Barrios de La Cruz y  
San Francisquito de Santiago de Querétaro

Tesis

Que para obtener el grado de:

Maestra en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio

Presenta:

MARÍA GABRIELA LÓPEZ TORRES

Comité tutorial:

Dr. Alfonso Valenzuela Aguilera (Director)

Dr. Daniel Arthur Jacques Ghislain Hiernaux Nicolas

Dr. Luis Alberto Salinas Arreortua

Cuernavaca, Morelos 2021.

A Jorge, por enseñarme que el valor de la  
vida radica en la congruencia a los  
principios y el amor.

## **Agradecimientos**

A mi comité tutorial, de manera especial al Dr. Alfonso Valenzuela Aguilera por su infinita paciencia, por los aportes brindados a la investigación, pero sobre todo por compartirme su experiencia y amplio conocimiento, al Dr. Daniel Hiernaux Nicolas y Dr. Luis Alberto Salinas Arreortua por sus asertivas observaciones y comentarios, de la misma manera al Maestro Pablo Tomás Benlliure Bilbao por sus aportaciones, a todos ustedes, toda mi gratitud, admiración y respeto a la labor investigativa que realizan.

A los Arquitectos Carlos Alberto Montoya y Clara Inés Duque Tello, por compartir su experiencia y amistad durante mi estancia de investigación en Medellín, Colombia.

De manera personal, agradezco a mis padres, hermanos y cuñados por el apoyo brindado en la búsqueda de información e informantes durante la investigación, a Mariana Córdova Becerra, José Axel Salgado Ramírez y Shantal Hernández Basave por el acompañamiento a lo largo del posgrado y por su sincera amistad.

Por último, a los habitantes, comerciantes y representantes de las organizaciones civiles de Los barrios de La Cruz y San Francisquito, de manera particular a José Gerardo Bohórquez Medina por su tiempo en la realización del trabajo de campo y por la enorme contribución oral y documental.

# Índice

<b>Introducción</b> .....	8
<b>1. Urbanismo neoliberal y gentrificación</b> .....	15
1.1. Introducción.....	15
1.2. El proceso urbano y su relación con el capitalismo .....	15
1.3. Urbanismo neoliberal .....	18
1.4. Antecedentes del proceso de gentrificación .....	20
1.5. El concepto de gentrificación .....	22
1.6. Referencias clásicas sobre de la gentrificación .....	23
1.7. Evolución del estudio de la gentrificación .....	31
1.8. Gentrificación contemporánea .....	33
1.9. Abordajes y debates de la gentrificación en América Latina y México .....	35
1.10. Divergencias sobre el concepto de gentrificación .....	35
1.11. Enfoques emergentes sobre gentrificación .....	37
1.12. Las nuevas geografías de la gentrificación.....	37
1.13. Gentrificación simbólica .....	38
1.14. Las políticas de gentrificación.....	41
<b>2. Desarrollo urbano de Querétaro y los barrios de La Cruz y San Francisquito</b> .	43
2.1. Introducción.....	43
2.2. Conformación de la ciudad de Santiago de Querétaro .....	43
2.3. Antecedentes de los barrios de La Cruz y San Francisquito .....	44
2.4. Organización socioespacial .....	45
2.5. Modelos de producción económica.....	48
2.6. Procesos de modernización industrial y urbano .....	49
2.7. Globalización industrial: La transición a la ciudad contemporánea.....	51
2.8. Transformaciones sociodemográficas del barrio de La Cruz .....	54
2.9. Transformaciones sociodemográficas del barrio de San Francisquito .....	56
2.10. Dicotomías de la planeación urbana.....	57
2.11. Procesos de urbanización de la ciudad industrial .....	57

2.12. Desarrollo inmobiliario y su incidencia socioespacial .....	58
2.13. Intervenciones urbanas en la ciudad tradicional.....	62
2.14. Políticas de conservación del patrimonio urbano del Centro Histórico .....	62
<b>3. Revalorización del suelo: La nueva dinámica urbana.....</b>	<b>65</b>
3.1. Introducción .....	65
3.2. Mercantilización del patrimonio urbano .....	66
3.3. Dinámica Inmobiliaria en los barrios de La Cruz y San Francisquito .....	76
3.4. Características de la oferta inmobiliaria residencial y turística en el barrio de La Cruz.	77
3.5. Características de la oferta inmobiliaria residencial en el barrio de San Francisquito...	79
3.6. Teoría de la brecha de renta y su aplicación en los casos de estudio .....	80
3.7. Metodología .....	81
3.8. Resultados de la brecha de renta del barrio de La Cruz .....	83
3.9. Impactos sociales de la política de consolidación urbana en el barrio de La Cruz .....	90
3.10. Rentas urbanas y patrones de segregación social.....	90
3.11. Resultados de la brecha de renta del barrio de San Francisquito .....	99
3.12. Impactos sociales de la consolidación urbana en el barrio de San Francisquito .....	102
3.13. Encarecimiento de las rentas urbanas y gentrificación .....	103
3.14. Resistencia social y organización ciudadana.....	114
<b>Conclusiones .....</b>	<b>117</b>
<b>Propuesta.....</b>	<b>125</b>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>135</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>156</b>

## Índice de Figuras

Figura 1. El ciclo de desvalorización y la evolución de la vivienda .....	28
Figura 2. Ciudad de Querétaro en el año de 1796.....	47
Figura 3. División social de la ciudad de Santiago de Querétaro 1940 .....	53
Figura 4. Mercado de La Cruz en 1958.....	55
Figura 5. Perímetros de la Zona de monumentos históricos de Santiago de Querétaro 1981 ....	63
Figura 6. Delimitación de las zonas de estudio.....	65
Figura 7. Incremento catastral de los barrios de La Cruz y San Francisquito 2007-2020 .....	72
Figura 8. Brecha de renta Vivienda renovada en alquiler turístico y residencial (Casa) .....	84
Figura 9. Brecha de renta Vivienda renovada en alquiler turístico y residencial (Depto./Est.) .	84
Figura 10. Brecha de renta Vivienda renovada en alquiler turístico y residencial (Hab./Loft) .	85
Figura 11. Brecha de renta Vivienda usada en alquiler turístico y residencial (Casa).....	86
Figura 12. Brecha de renta Vivienda usada en alquiler turístico y residencial (Depto./Est.)....	87
Figura 13. Brecha de Renta Vivienda usada en alquiler turístico y residencial (Hab./Loft).....	87
Figura 14. Capitalización anual promedio de los alquileres de uso residencial y turístico.....	89
Figura 15. Cambio porcentual sobre el precio de m <sup>2</sup> de vivienda renovada y usada en venta en el barrio de La Cruz (2014-2020) .....	91
Figura 16. Cambio porcentual del precio por m <sup>2</sup> de vivienda en alquiler residencial en el barrio de La Cruz (2014-2020) .....	92
Figura 17. Distribución porcentual de alquiler residencial de vivienda renovada ofertada en el barrio de La Cruz por ingreso mensual .....	93
Figura 18. Distribución porcentual de alquiler residencial de vivienda usada ofertada en el barrio de La Cruz por ingreso mensual.....	94
Figura 19. Promoción de vivienda residencial en el barrio de La Cruz por ingreso mensual...	95
Figura 20. Dinámica poblacional del barrio de La Cruz, 2010-2020.....	97
Figura 21. Brecha de renta Vivienda renovada y usada en alquiler residencial (Casa) .....	99
Figura 22. Cambio porcentual sobre el precio m <sup>2</sup> vivienda renovada y usada en venta en el barrio de San Francisquito (2014-2020).....	104
Figura 23. Cambio porcentual del precio por m <sup>2</sup> de vivienda en alquiler residencial en el barrio de San Francisquito (2014-2020) .....	105

Figura 24. Distribución porcentual de alquiler residencial de vivienda renovada ofertada en el barrio de San Francisquito .....	106
Figura 25. Distribución porcentual de alquiler residencial de vivienda usada ofertada en el barrio de San Francisquito .....	107
Figura 26. Promoción de vivienda residencial en el barrio de San Francisquito acorde al ingreso mensual .....	109
Figura 27. Capitalización anual promedio de los alquileres residenciales de vivienda renovada y usada en el barrio de San Francisquito.....	111
Figura 28. Dinámica poblacional del barrio de San Francisquito 2010-2020.....	113
Figura 29. Mapa de aplicación de la propuesta.....	130

### **Índice de Tablas**

Tabla 1. Crecimiento porcentual de la población de Santiago de Querétaro 1940-2010.....	61
Tabla 2. Comparativo de los usos de suelo del barrio de La Cruz 2007-2017.....	68
Tabla 3. Comparativo de los usos de suelo del barrio de San Francisquito 2007-2017.....	69
Tabla 4. Vivienda renovada para alquiler residencial (VRAR) .....	77
Tabla 5. Vivienda usada para alquiler residencial (VUAR).....	77
Tabla 6. Vivienda renovada para alquiler turístico (VRAT).....	78
Tabla 7. Vivienda usada para alquiler turístico (VUAT) .....	78
Tabla 8. Vivienda renovada para alquiler residencial (VRAR) .....	79
Tabla 9. Vivienda usada para alquiler residencial (VUAR).....	80

## **Introducción**

En las últimas décadas, la adopción de mecanismos neoliberales en la política urbana ha incidido de manera directa en los procesos de reestructuración de las ciudades latinoamericanas, como es el caso de las acciones realizadas en áreas centrales y que incluyen su regeneración, rehabilitación, renovación o revitalización. Dichas intervenciones son promovidas por la acción pública diferenciada y la participación privada, incentivando la revalorización del suelo en áreas potenciales para la inversión, desencadenando procesos de gentrificación con implicaciones sociales, espaciales y económicas.

## **Antecedentes**

La socióloga Ruth Glass conceptualiza el término de gentrificación<sup>1</sup> para aludir a las transformaciones urbanas generadas por el establecimiento de estratos medios y altos en los barrios centrales de Londres, refiriendo como elemento intrínseco al desplazamiento de la población de clase baja y, en consecuencia cambios sociales, inmobiliarios y paisajísticos debido a la revalorización económica y patrimonial. En este sentido, dicho concepto da pauta a diferentes interpretaciones teóricas para comprender los efectos ocasionado por las configuraciones territoriales

---

<sup>1</sup> El término gentrificación es un neologismo procedente del inglés derivado de la palabra *gentry* la cual se refiere a la capa de la aristocracia o nobleza baja terrateniente en Inglaterra (Thompson, 2001, pág.10 citado por Olivera, 2015). Existe una extensa literatura sobre el tema que alude al fenómeno con los conceptos de: aristocratización (Gutman, Hardoy, & Mutal, 1992), aburguesamiento (Smith, 2012), elitización (García, 2001), residencialización (Slater, 2006) entre otros. Para fines de esta investigación se utiliza el anglicismo gentrificación proveniente de gentrification.



de las ciudades anglosajonas, occidentales y recientemente en el contexto global en las urbes latinoamericanas, aportando nuevos matices a su estudio.

## **Justificación**

En los últimos años, el creciente interés sobre el estudio de la gentrificación en América Latina y México ha dotado de relevantes aportaciones teóricas y empíricas sobre importantes áreas de la investigación urbana, tal es el caso particular de Querétaro, cuyos aportes han incidido en la comprensión reflexiva sobre la gentrificación desde el enfoque simbólico (González, 2010), (Hiernaux & González, 2014), económico (Gómez, 2015) y social (Duering, González Gómez & Hiernaux, 2016; Gayosso, 2017) es así que, el propósito de la presente investigación es analizar los procesos de revalorización del suelo en los barrios de La Cruz y San Francisquito situados en la ciudad central de Santiago de Querétaro, a partir de las prácticas gentrificadoras implementadas por parte del gobierno y los agentes inmobiliarios.

## **Planteamiento del problema**

El retorno a la ciudad construida (Carrión, 2001) ha situado a las ciudades Latinoamericanas en una nueva coyuntura urbana, cuya transición de acuerdo con Coulomb (2008) responde a tres procesos centrales, que son: La búsqueda de la sustentabilidad del desarrollo urbano de las ciudades, como consecuencia de un financiamiento público insostenible de una urbanización extendida, así como la subutilización de la infraestructura y equipamientos existentes a causa del

despoblamiento y deterioro del área central; el creciente interés por el valor identitario y simbólico del patrimonio histórico; y por último, la pérdida de la función social de las ciudades, como resultado de una urbanización de tipo neoliberal, sustentada en la segregación urbana y en la polarización socio territorial (Coulomb, 2008).

Si bien existe un interés por ésta recuperación funcional y simbólica de lo que representa la ciudad, también dicha revaloración va acompañada de un interés económico del territorio, lo que sitúa al sector público y privado como elementos centrales en el rescate de la centralidad urbana. En el caso de la ciudad de Santiago de Querétaro, tal articulación se expresa a través de las políticas de revalorización de suelo de la zona de monumentos históricos y barrios tradicionales, ejecutadas con la activa participación de agentes inmobiliarios, cuyas acciones pretenden generar la “promoción de habitabilidad residencial en la zona de monumentos históricos para vivienda tipo residencial medio y alto” (Instituto Municipal de Planeación, 2008, pág. 2349) con la finalidad de preservar y mantener en óptimas condiciones el patrimonio edificado de casonas y viviendas, así como revitalizarla poblacionalmente y contrarrestar los efectos de la terciarización y el deterioro inmobiliario. Si bien tal política pretende la sustentabilidad y reutilización de la infraestructura del área central, en la práctica se convierte en la implementación de nuevos esquemas de negocio, efectuados a través de procesos de gentrificación en los barrios centrales de La Cruz y San Francisquito con diferentes características e intensidades. En este sentido, la gentrificación representa la estrategia elemental en los programas de

intervención y planeación urbana, así como “una expresión consumada del urbanismo neoliberal” (Lees, 2008), ya que las acciones públicas se dirigen en administrar estratégicamente los recursos públicos a favor del “crecimiento económico por sobre otro tipo de necesidades más urgentes, como las de carácter social” (De Mattos, 2005, pág. 8), generando la mercantilización de las ciudades y a su vez, exacerbando las desigualdades sociales a escala territorial.

### **Pregunta de investigación**

¿Cómo se configuró la dinámica urbana a partir de los procesos de gentrificación promovidos por las políticas de revalorización de suelo en los barrios de La Cruz y San Francisquito de Santiago de Querétaro?

### **Hipótesis**

Las políticas de revalorización de suelo impulsadas por el gobierno local y el sector privado en los barrios centrales de La Cruz y San Francisquito de la ciudad de Santiago de Querétaro han generado una dinámica urbana con nuevos patrones de inequidad social y espacial, basada en el encarecimiento de las rentas urbanas agudizando la expulsión de la población originaria y de estratos bajos, detonando procesos de segregación.

## **Objetivo general**

Analizar los efectos sociales y espaciales derivados del encarecimiento de las rentas urbanas generadas por las políticas de revalorización de suelo promovidas por el Estado y la inversión inmobiliaria en los barrios centrales de La Cruz y San Francisquito de Santiago de Querétaro.

## **Objetivos específicos**

- Examinar la dinámica inmobiliaria a partir de los procesos de gentrificación manifiestos en los casos de estudio y su incidencia en las rentas urbanas.
- Identificar las formas de inclusión y exclusión social de la población de los barrios de La Cruz y San Francisquito derivados del encarecimiento del suelo urbano.
- Estudiar el impacto social y espacial resultantes de las políticas de revalorización y redensificación urbana promovidas por una gestión neoliberal.

## **Consideraciones Metodológicas**

A partir de la revisión bibliográfica, el marco teórico aborda la relación existente entre el urbanismo neoliberal y la gentrificación, para ello se exponen diversas aportaciones críticas sobre el estudio de la gentrificación, las cuales permiten identificar y estudiar los mecanismos que emplean las políticas urbanas en el contexto

neoliberal y su incidencia en los procesos de gentrificación, así como su impacto económico, social y territorial.

A manera de contextualizar los casos de estudio se presenta una revisión histórica acerca de la evolución urbana en lo general de la ciudad central y en lo particular de los barrios de La Cruz y San Francisquito y su vinculación con los procesos económicos mediante fuentes bibliográficas, hemerográficas y cartográficas.

Para caracterizar y conocer las transiciones sociodemográficas y de los barrios de La Cruz y San Francisquito se utilizaron censos y conteos de población que realiza el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) de los años 2010, 2015 y 2020.

Respecto a la evolución y cambios de las rentas urbanas, se consultaron diversos portales inmobiliarios, cuya sistematización se organiza de dos maneras; en la cuestión residencial, se utilizaron los recursos electrónicos especializados para conocer las características de la oferta inmobiliaria, en el caso del sector turístico, se registra la oferta de vivienda destinada al alquiler turístico, en específico la plataforma Airbnb.

Concerniente a la participación del gobierno en el proceso de gentrificación, se consultan los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradiciones de Querétaro de los años 2007 y 2018 así como

de los Planes de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos de Santiago de Querétaro 2008, con la finalidad de conocer las directrices de acción en el desarrollo urbano de las zonas de estudio y su vinculación con los agentes privados.

Para identificar los cambios de usos de suelo y mercantilización del mismo, se dispone de información catastral y de los planos de uso de suelo de los años 2007, y 2017, así como de registros inmobiliarios concerniente al periodo de 2014 al 2020 con la finalidad de comprender la dinámica inmobiliaria a partir de la producción de espacios más rentables.

# **1. Urbanismo neoliberal y gentrificación**

## **1.1. Introducción**

En el presente capítulo se analiza la relación existente entre el urbanismo neoliberal y la gentrificación, como parte introductoria se abordan las características del proceso urbano bajo el capitalismo y las configuraciones generadas en el entorno construido. Posteriormente se exponen los antecedentes del concepto de gentrificación, así como las posturas explicativas sobre sus causas a partir del consumo (Teoría basada en la demanda), la producción (Teoría de la Brecha de Renta o Rent-Gap) y enfoques relacionales (Teoría integrada), así como la evolución del proceso en el urbanismo neoliberal. En la segunda parte, se exponen desde un enfoque crítico, las diversas investigaciones realizadas en América Latina y México, las cuales redefinen el concepto acorde a la complejidad y especificidad de cada contexto.

## **1.2. El proceso urbano y su relación con el capitalismo**

El proceso urbano ha desempeñado un papel central bajo el capitalismo, cuyos elementos estructurantes son la distribución de los gastos sociales para la reproducción de la fuerza de trabajo y los movimientos de capital hacia el entorno construido (Harvey, 1978) este último funciona como “un sistema de recursos (mediante los valores de uso) para la producción de valor y la generación de plusvalía” (Harvey, 1978, pág.112) conformando una relación de

complementariedad, la cual se basa en mecanismos que el propio sistema crea para la urbanización, para que ésta a su vez, permita su adecuado funcionamiento.

De lo anterior, las inversiones en el entorno construido y la urbanización son parte integral para la absorción del excedente que tales modos de producción generan ya que, mediante la construcción de viviendas, el desarrollo de infraestructura y equipamiento, se dinamiza dicha sobreacumulación a fin de seguir generando beneficios económicos. No obstante, bajo esta lógica se ostenta una contradicción en sí misma, ya que el entorno construido al ser capital fijo no se transforma al mismo ritmo de las fases capitalistas (Soja, 2008) por ello, tanto su uso e inversión, serán improductivas en determinado momento, devaluando su valor de cambio, debido a las transformaciones de “los ciclos económicos y las necesidades del capital global” (López, 2008, pág. 5). Esta contradicción tiende a revertirse si se configuran y establecen nuevas bases de acumulación sustentadas en la destrucción creativa. Por destrucción creativa se alude un proceso dinámico en permanente innovación, que tiende a destruir antiguos modelos productivos y políticos para garantizar el óptimo desarrollo de la economía de mercado, en ese sentido la destrucción creativa es parte fundamental para la reproducción, transformación y continua evolución del capitalismo ante las crisis estructurales ocurridas a través de la historia (Schumpeter, 2003).

En el espacio urbano, los procesos de destrucción creativa ocurren a través de la explotación de la Brecha de Renta o Rent Gap (Morales, 2008), la cual se produce



“cuando el uso actual de un lugar o barrio, es capaz de producir una cierta cantidad de renta de suelo. Sin embargo, por la ubicación y otros factores, dicha área puede acumular más cantidades de renta bajo un uso diferente de suelo. La renta potencial es entonces, la cantidad que podría ser capitalizada en virtud del más intenso y mejor uso de suelo (Smith, 1979, pág. 543). Para ello, se implementan acciones de regeneración o renovación urbana como parte de los procesos de destrucción creativa, los cuales devalúan el entorno construido existente para así, exacerbar esta brecha de renta a fin de convertirlos en espacios rentables y atractivos para la reinversión de capital, afectando negativamente a las clases bajas, ya que a través de la participación de diversos agentes urbanos, se emprenden acciones para la desposesión y expulsión de los sectores marginados de los barrios reconvertidos.

De lo anterior, el proceso urbano bajo el capitalismo es fundamental para la acumulación ya que el entorno construido no solo coopta el capital fijo, sino que lo produce por sí mismo, siendo parte integral y constitutiva de la superestructura capitalista (Harvey, 1977). Al respecto, se conforman mecanismos específicos para la producción del espacio, en función a las características de cada régimen de acumulación (Lefebvre, 2013) y, por ende, “una forma concreta de apropiación de las rentas del suelo generadas por aquella producción” (Rullan & Vives, 2014, pág. 388) cuya plusvalía obtenida, es el resultado de la actuación de diferentes agentes del suelo, los cuales establecen los modos de producción urbana capitalista (Harvey, 1978).

### **1.3. Urbanismo neoliberal**

El capitalismo en su fase neoliberal ha situado a la gestión pública en una nueva lógica de estructuración y reestructuración político económico, cuya doctrina se sustenta en garantizar el bienestar del ser humano a través del “libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales del individuo dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada fuertes, mercados libres y libertad de comercio” (Harvey, 2007, pág. 6) para que tales prácticas se garanticen, el Estado delega su función reguladora, nulificando su intervención en el ámbito económico y en la provisión social.

Es así que, se está ante un régimen de hiperacumulación fundamentado en la desposesión, implementado mediante un conjunto de acciones privatizadoras sobre los activos públicos, la mercantilización y privatización de la tierra, la expulsión forzada de población, la conversión de diversas formas de derechos de propiedad, la flexibilización laboral, la desregulación de las normas y la liberalización de los mercados (Harvey, 2005) cuyos impactos sociales dependerán de los mecanismos institucionales que promuevan y refuercen dicha neoliberalización.

A escala territorial, las ciudades son espacios estratégicos para el desenvolvimiento de prácticas político-institucionales para el fomento de proyectos neoliberales (Brenner, Peck, & Theodore, 2009) acorde a los procesos globales de reestructuración económica (Smith, 2001) para ello, se establecen las condiciones normativas y urbanas que dinamicen productivamente a las urbes y las conviertan en

lugares competitivos, mediante el marketing territorial, el desarrollo de urbanizaciones empresariales, subvenciones estatales, desregulación del suelo, privatización de obras de infraestructura, la alianza entre el sector público-privado entre otras. Para ello, se llevan a cabo diversas reformas institucionales para generar, por una parte, el reforzamiento de los mecanismos de control social, a través del condicionamiento de prestaciones sociales y el fortalecimiento del sistema policial, y por otra, la activación de la economía urbana, con el propósito de promover las inversiones de capital, las prácticas de consumo de las elites, y a su vez, el orden y el control de las poblaciones excluidas (Brenner, Peck, & Theodore, 2009).

Una parte fundamental para el crecimiento de la economía urbana en el contexto neoliberal es el desarrollo del mercado inmobiliario para el cual, se emplea a la gentrificación para movilizar el capital productivo, convirtiendo a las ciudades en lugares potenciales para la inversión (Smith, 2001), en la medida que la gentrificación ha dotado de dinamismo al sector inmobiliario, esta ha sido implementada por los gobiernos como eje rector de las políticas urbanas para la remercantilización del suelo, bajo la discursiva de la sustentabilidad territorial, el equilibrio social, la regeneración espacial, legitimada mediante los supuestos beneficios sociales generados a partir de los incentivos a la economía urbana, es así que, la planeación y gestión de las ciudades queda circunscrita a los intereses económicos, adquiriendo mayor primacía ante las necesidades sociales.

Cabe señalar que, en la medida que las ciudades se vuelven globales adoptan determinadas características que propician o refuerzan procesos de gentrificación. Al respecto, Smith (2015) plantea que la gentrificación transitó de ser un fenómeno local y esporádico propio de los países europeo y anglosajones, a ser una estrategia competitiva, debido a la inserción de capital productivo global a escala local, redefiniendo al fenómeno como parte constitutiva en la gestión de la ciudad, mediante la suplantación de las políticas urbanas liberales y, en el desarrollo de la economía urbana, a través de la movilización de los mercados inmobiliarios locales para la atracción de inversión global (Smith, 2015). Es así que la gentrificación adquiere relevancia en tanto garantice el desarrollo inmobiliario, el cual es imprescindible para los mecanismos de acumulación de capital y parte integral del urbanismo neoliberal.

En cuanto a las implicaciones sociales, el sector inmobiliario agudizó las condiciones de desigualdad y segregación a través de la división social del espacio que estableció acorde a la “capacidad de compra (y endeudamiento) de los adquirientes de vivienda” (Díaz, 2006, pág. 3) conformando ciudades cada vez más inconexas desde la perspectiva social y territorial.

#### **1.4. Antecedentes del proceso de gentrificación**

La gentrificación es un fenómeno cíclico que tiende a manifestarse con definidas particularidades acorde a los modos de producción capitalista. Al respecto, Engels (1872) analiza el problema de la vivienda en la ciudad de Manchester del siglo diecinueve, argumenta que el desplazamiento de ocupantes de estratos bajos de los

centros urbanos son el resultado de la expansión urbana de las grandes ciudades, cuyas acciones de mejoramiento se basan en incrementar la funcionalidad y rentabilidad del espacio, empleando la expulsión como estrategia principal para promover el desarrollo económico a favor de la burguesía (Engels, 1975; 20 citado por Clark, 1988).

Del mismo modo, Élisée Reclus (1895), describe los efectos sociales de las acciones de regeneración urbana en una de las áreas de la elite social de Edimburgo que, debido a su condición de abandono y deterioro contaba con el hacinamiento de familias pobres, las cuales al llevarse a cabo las políticas higienistas produjeron su expulsión hacía los suburbios de la ciudad, al respecto el autor señala que estas intervenciones ostentan un carácter clasista y marginal ya que “aunque cada restauración o reconstrucción de edificios se hiciera de una manera irreprochable, no dejarían de ofrecer a todas nuestras ciudades el penoso y fatal contraste del lujo y de la miseria, consecuencia necesaria de la desigualdad y de la hostilidad, que cortan en dos el cuerpo social” (Reclus, 1980, pág. 68 citado por Díaz, 2017, pág. 37).

Por su parte, Smith (1996) define que desde mediados del siglo XIX existieron procesos similares denominados bajo los términos de aburguesamiento, mejoras o haussmanización, (Smith, 2012, pág. 81) este último relacionado con las reformas de renovación urbana producto de la modernidad capitalista en Paris por el Barón Haussmann y que, Engels (1887) emplearía para aludir a mecanismos “de control sobre la protesta social resultante de las revolución industrial, implicando el

desplazamiento de las clases obreras situadas en las áreas centrales para dar paso a nuevas edificaciones e infraestructuras modernas” (Olivera, 2015, pág. 93).

De lo anterior, las causas e implicaciones de tales cambios urbanos convergen con la gentrificación, mediante la capitalización del suelo, la expulsión de ocupantes de ingresos bajos, control social y poder por el espacio. Dichas semejanzas se explican de acuerdo con Harvey (1977), en función de que las ciudades capitalistas tienden a una similitud estructural debido a que las fuerzas básicas que las modifican son las mismas (Harvey, 1977 citado por Díaz, 2017, pág. 37) por tanto, se trata de un proceso que prevalece independientemente de temporalidades y territorios.

### **1.5. El concepto de gentrificación**

El concepto de gentrificación es atribuido a la socióloga Ruth Glass (1964), quien argumenta que el proceso se manifiesta de la siguiente manera:

“Uno a uno, gran parte de los barrios de la clase trabajadora de Londres se han visto invadidos por las clases medias —altas y bajas. Las degradadas y modestas calles flanqueadas por antiguas caballerizas, convertidas en viviendas [...] fueron sustituidas cuando expiraron los contratos de arrendamiento por elegantes y costosas residencias. Grandes casas de la época victoriana que se habían degradado en el periodo anterior o más recientemente —al ser utilizadas como albergues u ocupadas por varias familias— han subido nuevamente de categoría [...] Cuando este proceso de «gentrificación» comienza en un barrio, avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes iniciales,

miembros de la clase trabajadora, son desplazados, así se modifica el carácter social del barrio” (Glass, 1964:18 citado por Smith, 2012, pág. 77).

Desde esta perspectiva, Glass define al desplazamiento de estratos bajos y la reinversión de capital en barrios centrales deteriorados como rasgos inherentes a la gentrificación clásica, no obstante el elemento fundamental que lo distingue de otras configuraciones urbanas, es la particularidad de ser un proceso conflictivo, con implicaciones de carácter social y/o de clase (Lees, Slater & Wyly, 2008) las cuales, tienden a manifestarse de diferentes formas debido a la evolución del fenómeno, emergiendo múltiples posturas explicativas sobre sus causas a partir del consumo (Teoría basada en la demanda), la producción (Teoría de la Brecha de Renta o Rent-Gap) y enfoques relacionales (Teoría integrada).

## **1.6. Referencias clásicas sobre de la gentrificación**

David Ley a través de la teoría basada en la demanda, sostiene que “la gentrificación se deriva de procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica” (Ley, 1978 citado por Salinas, 2013, pág. 37). Al respecto el autor argumenta que los cambios socioculturales emanados de la transición al modelo productivo postindustrial, han ocasionado entre otras cosas, profundas configuraciones en la división social y espacial del trabajo y en la estructura ocupacional, conformando profesionales de media y alta cualificación definidos como la “nueva clase media” (Ley, 1994, pág. 55), la cual dirige su creciente poder económico, a demandas culturales, ambientales e inmobiliarias, esta

última orientada a los centros urbanos debido a la localización, equipamiento, servicios y por el valor arquitectónico, histórico y paisajístico. El creciente interés sobre estos espacios se debe a la adopción de una nueva ideología liberal (Ley, 1980) concibiéndolos como símbolo aspiracional de status y confort, “constitutivo de un estilo de vida urbana” (Ley, 1994, pág. 69). Por lo tanto “son los valores del consumo más que los de la producción los que dictan las decisiones acerca de los usos del suelo en el centro de la ciudad” (Smith, 2012, pág. 102).

De lo anterior, el proceso de gentrificación emerge cuando la nueva clase media se establece en las zonas centrales gentrificables, transformando la composición social y las dinámicas económicas locales, produciendo la expulsión directa o indirecta de los habitantes con menores ingresos y la sustitución de comercios familiares, tradicionales o informales, esto último como efecto de las nuevas pautas de consumo y por la intervención de agentes públicos y privados.

Por otra parte, Neil Smith (1979) explica la complejidad de la gentrificación y los cambios sociales, económicos, políticos y culturales que produce, sin embargo el autor establece que el factor intrínseco y determinante en dicho proceso es la movilidad del capital sobre el entorno construido de las áreas centrales de la ciudad con indicios de filtrado<sup>2</sup>, desinversión, obsolescencia física o funcional y abandono.

---

<sup>2</sup> De acuerdo con Hoyt (1939) El término filtrado hacia abajo o down filtering, consiste en el establecimiento de clases bajas en áreas de la ciudad que anteriormente fueron habitadas por estratos medios-altos y altos, quienes tendieron a migrar a otras zonas de la ciudad (Hoyt, 1939, pág.114-120).



Tal postulado se argumenta con la Teoría de la Brecha de Renta o Rent Gap, la cual consiste en “la disparidad entre el nivel de la renta potencial del suelo y la renta capitalizada bajo el actual uso del suelo” (Smith, 2012, pág. 126), tal diferencia potencial se produce cuando éstas áreas deprimidas cuentan con desinversión aminorando la renta de suelo capitalizable, en la medida que prevalece dicha descapitalización y a su vez, se incentivan mecanismos de mejoramiento, rehabilitación urbana y accesibilidad, la brecha tiende a incrementar, de tal modo que la reinversión empieza a ser propicia por su rentabilidad (Sequera, 2015).

Al respecto, Smith (2012) esboza en cinco fases secuenciales el proceso de devaluación de la renta capitalizada de un inmueble (Smith, 2012, pág. 119-125) el cual se explica a continuación y puede ser considerado acorde a las variantes y particularidades de cada contexto.

- a) *La construcción nueva, el primer ciclo de uso.* Es el periodo inicial en el que se edifica el inmueble en el barrio, cuyo precio “refleja el valor de las estructuras y las mejoras ubicadas en ese lugar más la renta del suelo mejorada capturada por el dueño” (Smith, 2012, pág. 119). Durante este ciclo de uso, las rentas aumentan como resultado del desarrollo urbano circundante.
- b) *Los propietarios que alquilan su vivienda y aquéllos que la ocupan.* Es la etapa subsiguiente al primer ciclo de uso en la cual, los inmuebles presentan el primer proceso de desvalorización, en el caso que los propietarios no realicen las mejoras necesarias, pueden optar por vender la vivienda y recuperar su

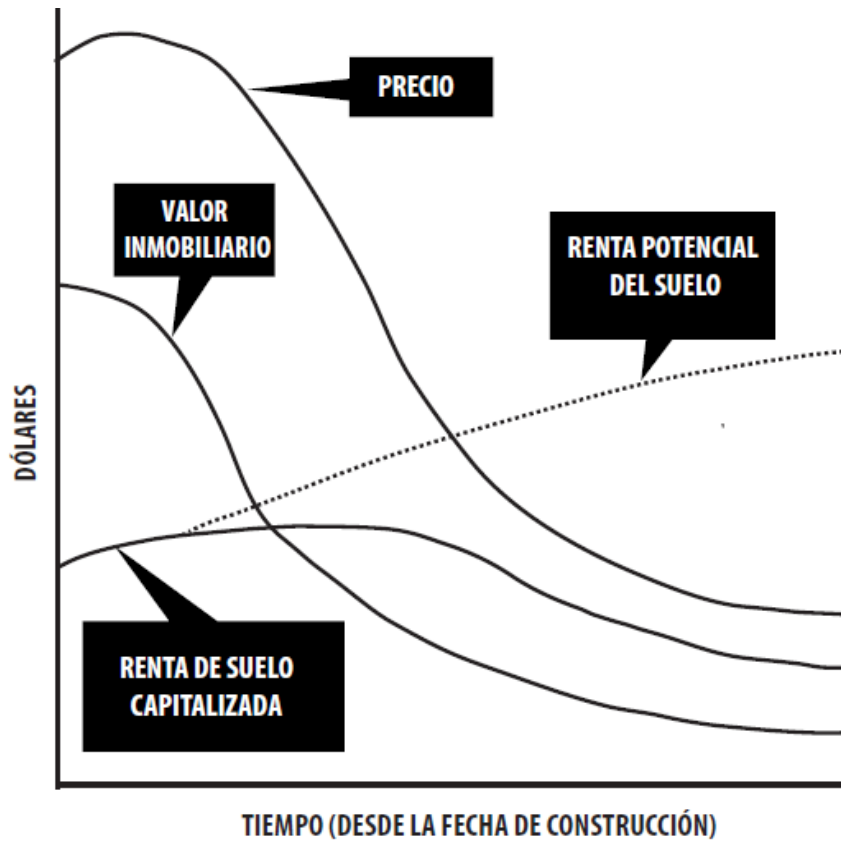
inversión y mover su capital a otras partes de la ciudad, o bien alquilarla. En la medida que se expande el deterioro del barrio “los valores de las viviendas disminuyen y los niveles de la renta capitalizada del suelo en la zona caen por debajo de la renta potencial del suelo” (Smith, 2012, pág. 122), por tanto, dicho proceso impacta principalmente en la estructura de las rentas de suelo, ya que si un propietario ejerce mantenimiento y mejoras en su inmueble para alquilarlo, difícilmente puede cooptar inquilinos de mayores ingresos al promedio de la zona, debido al abaratamiento de las rentas existente, limitando por ende la posibilidad de capitalizar la renta.

- c) *Acoso inmobiliario (blockbusting) y expulsión (blowout)*. El acoso inmobiliario (blockbusting), son las estrategias que emplean los agentes inmobiliarios para acelerar los procesos de abandono y deterioro mediante la explotación de los sentimientos o prácticas racistas o clasista entre los residentes de los barrios blancos que presentan una disminución de los precios de venta, cuyo objetivo principal es comprar los inmuebles a un precio inferior para posteriormente venderlos a un precio superior a “familias afroamericanas, latinas o pertenecientes a alguna otra «minoría», muchas de las cuales pueden estar peleando por conseguir su primer hogar” (Smith, 2012, pág. 123) a fin de obtener el mayor margen de ganancia. Por su parte, la expulsión (lowout) es un proceso similar, sin embargo, no cuenta con la participación de los agentes inmobiliarios, esta se produce cuando la población de estratos bajos se extiende hacia zonas contiguas, generando que los residentes de ingresos

más altos que permanecen en el barrio, opten por vender sus viviendas a los inquilinos existentes o a los nuevos residentes, los cuales no cuentan con la solvencia económica para emplear el mantenimiento a los inmuebles incentivando la desvalorización del lugar” (Romero, 2017).

- d) *Denegación de financiación (redlining)*. Se produce cuando prevalece una depreciación del capital fijo y los propietarios no emplean acciones para contrarrestar los efectos de la desvalorización, limitando el otorgamiento de financiación en la zona, ya que las instituciones financieras deniegan la concesión de créditos por tratarse de inversiones de riesgo (Smith, 2012).
  
- e) *Abandono*. Se presenta cuando los dueños de los inmuebles ya no obtienen la renta suficiente para solventar los costos necesarios tales como el pago de servicios públicos, impuestos, entre otros, optando por su abandono. Cabe señalar que las viviendas “no son abandonadas porque no sean utilizables, sino porque no pueden ser utilizadas de forma tal que den beneficios” (Smith, 2012, pág. 125).

*Figura 1. El ciclo de desvalorización y la evolución de la vivienda*



Fuente: Smith, N. (2012) La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación, Madrid: Traficante de Sueños, pág.122.

Como se observa en la figura 1, en el primer ciclo de uso cuando se construye el inmueble, se obtiene una renta del suelo capitalizada superior al valor de la propiedad producida por el desarrollo urbano circundante, subsecuentemente a dicha fase, se presenta la desvalorización de la vivienda y el deterioro del barrio afectando los niveles de la renta capitalizada del suelo y por ende el decrecimiento de la renta potencial, para mitigar esta obsolescencia productiva, se desenvuelven un conjunto de intervenciones por diversos agentes urbanos como gobiernos, promotores

inmobiliarios y propietarios, para otorgarle a los inmuebles usos más intensos y rentables a fin de obtener mayores beneficios económicos, es así que, de acuerdo con Smith (2012) la gentrificación se presenta:

“cuando la diferencia es tan grande que los promotores inmobiliarios pueden comprar a precios bajos, pagar los costes de los constructores y obtener ganancias de la restauración; así mismo pueden pagar los intereses de las hipotecas y los préstamos, y luego vender el producto terminado a un precio de venta que les deja una considerable ganancia. Toda la renta del suelo, o una gran proporción de la misma, se encuentra ahora capitalizada: el barrio, por lo tanto, está «reciclado» y comienza un nuevo ciclo de uso” (Smith, 2012, pág. 126).

La gentrificación entonces, se desarrolla en la medida que se cuenta con una alta rentabilidad económica de las mejoras impulsadas en el espacio construido, ocasionando que los actores externos aprovechen la maximización de estas ganancias y oferten viviendas rehabilitadas a estratos medios y altos. Desde esta lógica, el fenómeno “se inicia a partir de decisiones y actuaciones colectivas a escala de barrio o de sector dentro de un barrio, de la mano de los agentes urbanos, y no a partir de las preferencias y decisiones a escala individual” (Sargatal, 2000). De esta manera, dichas pautas colectivas determinan el uso del suelo en función a su utilización más lucrativa, por ello no sólo producen un desplazamiento poblacional, sino también una sustitución de actividades productivas y ocupacionales del territorio acorde a la competitividad de las rentas urbanas (Jaramillo, 2009) tratándose de un proceso

estructural, cuya producción del espacio permite que la gentrificación adopte múltiples expresiones.

Por otra parte, la teoría integrada que propone Hamnett establece que la gentrificación es “un fenómeno simultáneamente físico, económico, social y cultural” (Hamnett, 1991, pág. 175) por ello, las corrientes explicativas basadas en la producción y el consumo no son excluyentes, sino más bien complementarias debido a la relación entre los múltiples factores que la originan, derivada de las transformaciones en la estructura de producción y la división social y espacial del trabajo presente en los países capitalistas desarrollados, en donde la gentrificación se presenta a partir de la conjunción de dos condiciones:

La primera, consiste en la producción de inmuebles gentrificables dentro de la ciudad mediante una diferencia potencial de renta (Smith, 1979). Sin embargo, “la existencia de una brecha de renta no necesariamente conduce a la gentrificación. Sin la presencia de un grupo de gentrificadores potenciales y financiamiento hipotecario disponible, la gentrificación no ocurrirá sin importar cuán grande sea la disparidad de renta y cuán grande sea el deseo de los agentes inmobiliarios de que esto suceda” (Hamnett, 1991, pág. 186). La Segunda condición depende de una demanda efectiva de vivienda en la ciudad central por parte de la nueva clase media (Ley, 1994) es decir, para que se presente gentrificación “tiene que existir un interés positivo por residir a los centros urbanos” (Hamnett, 1991, pág. 186) conforme a los valores de consumo y a criterios culturales e ideológicos de dicho estrato, de lo contrario el

proceso no se generará por más que se oferten inmuebles acordes a las necesidades habitacionales y a su capacidad de endeudamiento.

De lo anterior, la teoría integrada permite comprender la complejidad de la gentrificación, ya que reconoce la relación de complementariedad entre la producción del espacio construido y el consumo, aportando una explicación completa del proceso.

### **1.7. Evolución del estudio de la gentrificación**

El incremento de estudios teóricos y empíricos sobre la gentrificación, tendieron a mostrar nuevas características sobre el fenómeno y a relacionar al término como otros procesos existentes en las ciudades globales, convirtiéndolo en un concepto fundamental para comprender transversalmente múltiples configuraciones territoriales. No obstante, dicha asociación es necesaria delimitarla y diferenciarla, ya que puede conducir la ausencia de análisis crítico y a su uso deliberado e irreflexivo, es así que de acuerdo con Davidson y Lees (2005) los elementos constitutivos de la gentrificación son: 1) la reinversión de capital; 2) la mejora social de la ubicación por parte de los grupos de altos ingresos entrantes; 3) cambio de paisaje; y 4) desplazamiento directo o indirecto de grupos de bajos ingresos. De igual modo, los autores plantean que se debe adaptar el concepto de gentrificación acorde a los cambios que presenta el fenómeno en sí, ya que “la gentrificación es un proceso urbano activo que se transforma con el tiempo, no podemos y no debemos apegarnos a definiciones obsoletas de la misma” (pág. 1187). Si bien la definición de Glass

(1964), establece que la gentrificación emana de un problema social, el concepto debe de servir como referencia central para la construcción del mismo acorde a sus diversas manifestaciones en nuevos territorios, geografías y variantes, a fin de mantener su funcionalidad y vigencia en la comprensión de las transformaciones urbanas actuales.

En ese sentido, Clark (2005) sostiene que la utilidad del término gentrificación debe ser “una elástica, pero específica definición” (Clark, 2005, pág. 263), cuya operacionalización permita identificar sus características esenciales, las fuerzas estructurales que rigen al fenómeno y las causas subyacentes. Asimismo, Lees (2000) argumenta que se tiene que trabajar “por una perspectiva más inclusiva sobre la geografía e historia de la gentrificación” (Lees, 2000 citado por Lees, Slater & Wyly, 2008, pág. 159).

De lo anterior, emanan múltiples investigaciones que proponen tipos y territorialidades de gentrificación cuya “constante es el desalojo de los antiguos residentes de bajos ingresos, a quienes se despoja de sus barrios para destinarlos al consumo (ya no sólo a la residencia) de clases medias” (Delgadillo, 2010, pág. 840), pudiéndose clasificar en: estudiantificación (Smith, 2002), boutiquización (Lees, Slater & Wyly, 2008), turistificación (Gotham, 2005), gentrificación de las provincias (Cameron, 2003) y (Slater, 2004) gentrificación rural (Parsons, 1980), nuevo urbanismo colonizador (Atkinson y Bridge, 2005) y, por último, la súper-gentrificación (Lees, 2003) y (Butler y Robson 2003).



## **1.8. Gentrificación contemporánea**

La transición al modelo económico neoliberal, ha dado lugar a una serie de configuraciones en las formas de gestión de las ciudades, como es la articulación entre agentes públicos y privados a través del diseño y ejecución de “estrategias urbanas orientadas a maximizar el atractivo del espacio local para el desarrollo capitalista y contribuir a su posicionamiento en el escenario mundial” (Corral y Cuenya, 2011, pág. 26) resultante de los procesos de globalización.

Bajo este contexto, el Estado transita del modelo gerencial basado en planificar la ciudad para el bienestar colectivo a un modelo empresarialista, dirigido en administrar estratégicamente los recursos urbanos a fin de conformar lugares competitivos para el desarrollo económico y la acumulación del capital, con la activa participación del sector privado (Mattos, 2006). A este tipo de gobernanza, Harvey (2001) lo define como empresarialismo urbano, caracterizado por: 1) Alianzas entre el sector público y privado; 2) La ejecución y diseño de proyectos especulativos; y 3) Importancia en la economía política del lugar y no del territorio (Harvey, 2001, pág. 373-374).

Acorde a esta lógica de gestión empresarialista, la gentrificación se concibe como medida de intervención urbana resultante de procesos globales de neoliberalización tales como “hipermovilidad del capital, internacionalización de los ciclos de revaloración de territorios urbanos mediante la bursatilización de créditos hipotecarios, el incremento del bienestar de una clase burguesa internacional, así

como la liberalización de las barreras económicas y comerciales de los Estados-nación” (Delgadillo, 2010, pág. 842). Por tanto, la gentrificación se presenta como una nueva forma de colonialismo, con manifestaciones a mayor y menor escala. La primera de ellas, consiste en la universalización de las formas de administración pública, las cuales conciben a la clase media y alta “como el nuevo salvador de la ciudad” (Atkinson, 2005, pág. 2) cuyas “medidas revanchistas” se ejecutan a favor de la élite para retomar el centro urbano (Smith, 2012). Esto se puede observar a través de políticas públicas que promueven el establecimiento de estratos medios y altos como una medida necesaria para la salvaguarda del patrimonio, la rehabilitación urbana o la sustentabilidad del territorio, no obstante, tales acciones son empleadas en función a la mercantilización creciente del suelo generando nuevos patrones de inequidad social.

Al interior de los barrios, los residentes de estratos bajos o en condición de vulnerabilidad experimentan el fenómeno mediante la pérdida de viviendas, desalojos, servicios desarticulados a las necesidades locales, debilitamiento del tejido social y de lazos comunitarios (Atkinson 2003), bajo esta perspectiva, la gentrificación se legitima a través de discursos oficiales que criminaliza la pobreza (Wacquant, 2010) eludiendo problemas como la desigualdad urbana, el racismo, la inseguridad entre otros.

## **1.9. Abordajes y debates de la gentrificación en América Latina y México**

La adopción del concepto de gentrificación en la teoría urbana continúa generando un extensa y dinámica discusión sobre su aplicación y utilidad para comprender los procesos de transformación urbana acorde a las realidades latinoamericanas. En este sentido, prevalecen tres posiciones centrales sobre el uso del concepto de gentrificación sustentadas en el “rechazo, adopción mecánica y adaptación crítica” (Delgadillo, 2015, pág. 117), las cuales guían la discusión y desde sus múltiples perspectivas aportan a los estudios urbanos.

### **1.10. Divergencias sobre el concepto de gentrificación**

Pradilla (2013) critica el uso de anglicismos impuestos aludiendo entre otros, al concepto de gentrificación, al respecto sostiene que es un término puramente descriptivo e inaplicable, debido a que la gentrificación en sí misma remite al retorno al centro de las ciudades de un estrato social inexistente en América Latina como es la *gentry* (nobleza). Además, la generalización del concepto para explicar procesos urbanos en diversas latitudes y geografías, imposibilita construir una teoría reflexiva que permita comprender la complejidad de las transformaciones económicas, sociales y espaciales, por ello “evidentemente no podemos, no debemos partir de elaboraciones teóricas construidas para otras realidades, para explicar las realidades nuestras” (Pradilla, 2013, pág. 194) de lo contrario, se tendrían propuestas analíticas desarticuladas de las necesidades y problemáticas socioespaciales reales.

Por su parte Jaramillo (2015) plantea que los centros de las ciudades latinoamericanas son espacios que ostenta un dinamismo constante, (caso contrario a los núcleos urbanos europeos o norteamericanos) determinado por los usos del suelo otorgados por diversos agentes urbanos a través del tiempo, y que son ciertos grupos de estratos medios los que tendieron a establecerse cuando las élites abandonaron el centro, desplazando raramente a los sectores bajos existentes, bajo esta lógica se argumenta que se presentan más bien configuraciones en los mecanismos de segregación social y en las rentas de las ciudad central.

En el caso de México, Delgadillo (2005) cuestiona la relación intrínseca que se le ha atribuido en el debate académico a las políticas de redensificación urbana y recuperación de los centros históricos con la gentrificación, argumentando que no necesariamente existen dicha convergencia, ya que los proyectos de intervención tienden a actuar “en edificios deshabitados y en barrios que sufrían fuertes procesos de despoblamiento, por tanto, había nuevos residentes sin población desplazada” (Delgadillo, 2015, pág. 117), sin embargo, el efecto del conjunto puede propiciar la expulsión de la población.

De lo anterior, independientemente de la postura que se asuma, es pertinente cuestionarse “en qué medida y de qué forma cierto tipo de procesos urbanos pueden replicarse en realidades geográficas y culturales muy distantes” (Díaz, 2017, pág. 34), este planteamiento resulta fundamental al momento de analizar las implicaciones

sociales, reales o potenciales de diversos cambios presentes en las urbes, entre ellas la gentrificación.

### **1.11. Enfoques emergentes sobre gentrificación**

Los estudios sobre gentrificación en América Latina y México han proliferado desde la década de los años noventa, como resultado de las configuraciones generadas por el modelo económico neoliberal en los procesos de urbanización, por tanto, la adopción del concepto responde a la necesidad de explicar los problemas sociales y espaciales generados por los nuevos los mecanismos de acumulación de capital.

Es así que las investigaciones teóricas y empíricas inicialmente tendieron a sustentarse en la literatura de países anglosajones y occidentales estudiándolo parcialmente. Posteriormente emergieron trabajos que redefinieron críticamente el concepto a través de la disociación de los debates tradicionales, con el objetivo de analizarlo en su complejidad y especificidad. A partir de dicho proceso dialéctico, Janoschka, Salinas y Sequera (2013) establecen los tres enfoques centrales sobre la gentrificación en las ciudades latinoamericanas, cuyas perspectivas presentan ciertas convergencias y divergencias con la definición clásica anglosajona.

### **1.12. Las nuevas geografías de la gentrificación**

Se rigen por la generación de nuevos mercados inmobiliarios intrínsecamente relacionado a las lógicas neoliberales de producción del espacio llevadas a cabo en áreas marginales, ya sean centrales o periféricas, al respecto (Carrión, 2005),

(Álvarez, 2007), (Checa-Artasu, 2011), (Hidalgo, 2010), (López-Morales, 2014), (Colín, 2015), (Gómez, 2015), establecen que los factores centrales que las promueven son; en el caso de la ciudad central, la creciente brecha de renta en los alquileres, la mercantilización del suelo urbano y la ausencia de subsidios para vivienda social. Lo concerniente a las periferias, los procesos de suburbanización han atraído a las clases altas a establecerse en zonas donde residen sectores pobres en condiciones de informalidad, restringiendo su permanencia y propiciando su expulsión, a través de patrones de segregación social, fragmentación territorial y exclusión espacial mediante urbanizaciones cerradas.

### **1.13. Gentrificación simbólica**

Se relaciona con las políticas urbanas o esquemas de gobernanza (algunos articulados con organismos internacionales como la UNESCO), dirigidos al rescate y conservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad central, a favor del turismo, las élites locales y la creciente clase media (Hiernaux, 2006; Bélanger, 2008; Janoschka, Salinas & Sequera, 2013), cuya estrategia implícita es la recuperación selectiva de áreas urbanas<sup>3</sup> con potencial económico.

Bajo esta lógica, la gentrificación se efectúa como mecanismo rector de los programas de recuperación y salvaguarda el patrimonio central, las cuales pretenden

---

<sup>3</sup> En las últimas dos décadas la adopción de estos modelos de gobernanza se ha extendido a los espacios rurales y provinciales en América Latina y México.

mediante la rehabilitación, la contención y el desalojo tanto comercial como residencial, crear paisajes homogéneos, fomentar inversión inmobiliaria e incentivar la oferta de bienes y servicios acorde a los nuevos patrones de consumo y estilos de vida de turistas, nuevos residentes y usuarios, imponiendo así, “un control social creciente y discriminatorio sobre la población existente y en aquellos que hacían uso tradicional del espacio central” (Hiernaux & González, 2014, pág. 13) ejerciendo prácticas excluyentes no solo de clase, sino racial y étnica (Jones y Varley, 1999).

En el caso particular de México existen estudios sobre el grado de impacto de tales políticas gentrificadoras y las formas de resistencia social, en el caso del centro histórico de la Ciudad de México, la permanencia de comerciantes en la vía pública es negociada por los diversos actores involucrados, logrando la formalización y reubicación del comercio informal en otras zonas del territorio patrimonializado a manera de “evitar la confrontación directa del gobierno con los vendedores ambulantes y sus poderosas organizaciones corporativistas y clientelares” (Delgadillo, 2015, pág. 123) en ese sentido, el autor plantea que tales estrategias pueden ser asociados como acciones de contención ante la gentrificación.

En el caso particular de Querétaro, González (2010) señala que las acciones gentrificadoras ejercidas por el Estado mediante “el reforzamiento del carácter histórico e identitario local” (González, 2010, pág. 283) han detonado procesos de gentrificación light, cuyas implicaciones en el ámbito social suelen manifestarse de forma paulatina y sutil.

Del mismo modo, González, Duering y Hiernaux (2016) analizan los movimientos sociales generados por las políticas de revitalización, concluyendo que no se cuenta con movimientos colectivos propiamente, sino con una serie de conflictos de proximidad “suscitados por una intervención externa que plantea dislocar una particular apropiación de espacios o la identidad de los residentes que los viven y experimentan en lo cotidiano” (Duering, González & Hiernaux, 2016, pág. 255). Por su parte, Gayosso (2017) estudia las formas en las que se concreta el proceso de apropiación material y simbólica del espacio público de los vendedores establecidos en la Alameda Hidalgo del centro histórico de Querétaro frente a los fenómenos de la informalidad urbana y la gentrificación, dilucidando que las prácticas sociales que rigen la acción colectiva han sido fundamentales para la defensa y provisión del espacio público ante los programas de rescate y los nuevos patrones de consumo vinculados al sector turístico en crecimiento.

Otro enfoque relevante es sobre los procesos de gentrificación es el propuesto por Navarrete (2020) el cual analiza la transnacionalización basada en el patrimonio en función a los mercados inmobiliarios extranjeros, dicho proceso se desarrolla mediante la adaptación de las políticas urbanas acorde al estilo de vida de la nuevas clases medias y altas inmigrante y al turismo de lujo, siendo un factor central en las transformaciones urbanas y socioculturales de San Miguel de Allende.



#### **1.14. Las políticas de gentrificación**

Estas políticas emergen de la implementación de mecanismos neoliberales en “el ámbito social, urbano, político y administrativo a escala local”, (Casgrain & Janoschka, 2013, pág. 28), en este sentido, la gentrificación se presenta de diferentes formas y magnitudes, como son; en la de privatización urbana (Olivera, 2013), promoción de la inversión transnacional (Jackiewicz & Crane, 2010; Gárriz, 2011; Navarrete Escobedo, 2020), en la liberalización de los mercados y la desregulación del suelo urbano (López, Gasic, & Meza, 2014), así como la ejecución de mecanismos políticos y legales para potencializar la rentabilidad de la brecha de renta del suelo y maximizar la acumulación de capital (Inzulza, 2012; Di Virgilio & Guevara, 2015; Herrera, 2018; Salinas, 2013; Olivera, 2015; Iida, 2017; Delgadillo, 2017).

Desde esta perspectiva, la producción del espacio urbano se relaciona estrechamente con una planeación de tipo empresarialista. Al respecto Salinas (2013) señala que las transformaciones urbanas de la colonia La Condesa en la Ciudad de México son el resultado de una gestión pública que ha tendido a favorecer al sector privado, mediante la flexibilización en la regulación de los usos de suelo, la exención de impuestos, entre otras acciones, lo que ha detonando procesos de gentrificación, de igual modo Iida (2017) expone la misma tendencia en la colonia Doctores, llevada a cabo por las políticas de redensificación y renovación urbana.

Desde las implicaciones colectivas, Olivera (2015) avizora los efectos sociales de la participación de los agentes inmobiliarios en las políticas de revalorización de

los barrios de la Ciudad de México por parte del sector público, identificando cuatro procesos centrales vinculados a la gentrificación como son:

“a) La eliminación de la vivienda social por la presión neoliberal sobre los programas federal y local, y con ello el abandono y/o reciclamiento urbano en lugares atractivos y en áreas centrales antiguas de aquellos usos urbanos rentables ligados a los sectores financiero, turístico, comercial y residencial en grandes desarrollos corporativos; b) la realización de grandes inversiones en ellos, una vez que los mercados de suelo atienden las actividades terciarias productivas modernas. Esto implica la sustitución de usos del suelo obsoletos mediante la remodelación, el reciclado, los nuevos desarrollos y la formación de nuevas centralidades; c) Desposesión y proletarización de migrantes a la ciudad, donde encuentran alquileres elevados, falta de vivienda social, o se opta por las invasiones, con no poca intervención del Estado; asimismo, enfrentan el desplazamiento las clases sociales trabajadoras y empobrecidas y por último; d) Aumento de la renta del suelo, el establecimiento de nuevos patrones de consumo en los barrios gentrificados reproduciéndose la exclusión social y política y polarización social” (Olivera, 2015, pág. 109).

## **2. Desarrollo urbano de Querétaro y los barrios de La Cruz y San Francisquito**

### **2.1. Introducción**

En el presente capítulo se explica la conformación y transformación socioespacial de la ciudad de central de Santiago de Querétaro y en específico de los barrios de La Cruz y San Francisquito acorde a las dinámicas económicas y políticas manifiestas en diferentes temporalidades, a fin comprender agudamente los factores que han incidido en el surgimiento y evolución de la gentrificación.

Para ello, en la primera parte se expone la contextualización histórica sobre la organización social, urbana y productiva de la ciudad y de los casos de estudio. Aunado a ello, se abordan las configuraciones en la organización social y en los usos de suelo a partir del auge y consolidación industrial. En el tercer apartado se explican las divergencias de la política pública en las intervenciones urbanas en función al desarrollo industrial y preservación del patrimonio histórico implementados mediante mecanismos diferenciados, pero con el mismo interés predominantemente económico.

### **2.2. Conformación de la ciudad de Santiago de Querétaro**

Desde su fundación en el siglo XVI, la estructura urbana de Santiago de Querétaro se ha configurado acorde a dinámicas productivas y sociales propias de su contexto, dado que funciona como punto de articulación con la Ciudad de México,

(principal centro de poder económico y político) y con otras zonas del norte y occidente del país, la ciudad ha ostentando de particularidades que la dotan de una relevancia mayor en el crecimiento económico en el ámbito regional, nacional e internacional.

### **2.3. Antecedentes de los barrios de La Cruz y San Francisquito**

Los barrios de La Cruz y San Francisquito se ubican en el centro histórico del Querétaro<sup>4</sup>, cuyo origen data “entre 1531 y 1538 con la instauración de una congregación de indios en el cerro del Sangremal” (Dorantes, 2012, pág. 13). Al respecto, ambos barrios son los más antiguos de la ciudad<sup>5</sup>, los cuales ostentan una estrecha relación con los procesos económicos, sociales y urbanos devenidos desde el siglo XVI a causa de los mecanismos de control hispano implementados a través de ordenanzas, procesos de evangelización, así como del establecimiento y manejo de rutas de tránsito e intercambio comercial derivados de los nuevos modelos de producción virreinal.

---

<sup>4</sup> Por tratarse los barrios fundacionales, la evolución urbana de los mismos estaría estrechamente relacionados con el de la ciudad, esta tendencia cambiaría a partir de la década de 1940 como resultado de los planes de desarrollo urbano y las dinámicas productivas emprendidas en la ciudad.

<sup>5</sup> La historiografía local remite que previo a la conquista, existieron asentamientos de población chichimeca y Otomí que datan del siglo XV situados en la parte oriente de la ciudad en la Loma del Sangremal, cuyo ordenamiento territorial y simbólico coincidía con el mesoamericano acorde al establecimiento de un centro ceremonial, abierto hacia los cuatro rumbos del universo siendo parte fundamental en su urbanización (Moreno, 2005).

## **2.4. Organización socioespacial**

A partir de la consolidación de la conquista española, la estructura social y urbana de la ciudad de Querétaro se realizó bajo dos lógicas: lo concerniente a la organización política y religiosa se basó en la bipartición del territorio, mientras que en la cuestión demográfica “el patrón de población fue disperso, con la creación de congregaciones surgidas de las estancias y barrios [...] conformando un perfil de asentamiento dual: por un lado, el concepto indígena y por otro, las disposiciones virreinales de reubicación poblacional” (Moreno, 2005, pág. 28) no obstante, tales pautas de ordenamiento urbano, se efectuaron “sobre la traza ya marcada por la población original. Así los naturales empezaron a poblar la parte alta del cerro del Sangremal y en la parte sur se formó el barrio de San Francisquito” (Hernández, Cardona y Cruz, 2016, pág. 241). Esto dotó de una característica mestiza al territorio dado a que la ciudad integró dos fisonomías espaciales, por una parte, la “clara tendencia semi-ortogonal en la parte baja y plana al poniente con población hispana y la otra, de traza irregular hacía el oriente en la parte más alta, con asentamientos predominantemente indígenas” (Front, 1999). Con ello, se explica el entramado de elementos indígenas y europeos construidos social e históricamente manifiestos en su morfología y prácticas sociales de la ciudad central.

Otro elemento que determinó la división social del espacio en el caso de los barrios de La Cruz y San Francisquito fue el proceso de evangelización, en donde la construcción de la ermita de La Santa Cruz en 1555 (García, 2016) generó la

coexistencia de indígenas (en su mayoría) con caciques y españoles establecidos a la periferia de dicho recito religioso (Viéytez, 1892, págs. 287-290 citado por Moreno, 2005, pág. 74) por tanto, la estructura urbana así como la colectiva se conformó a través de doctrinas parroquiales con sus respectivas comunidades y congregas (Hiernaux & Lindón, 1993), cuya permanencia fortaleció el componente identitario<sup>6</sup> y de diferenciación expresado en etnias, ya sean nativas o europeas, por su cosmovisión y jerarquía política y social entre los pobladores, aunado a lazos familiares sustentados en “una complicada línea de filiación personal, que pasaba por la familia extensa, los compadrazgos, el oficio y las amistades” (Dávalos, 2009 citado por Castro, 2010, pág. 106) todo ello en su conjunto, fue lo que definió las prácticas sociales, religiosas y económicas de cada barrio.

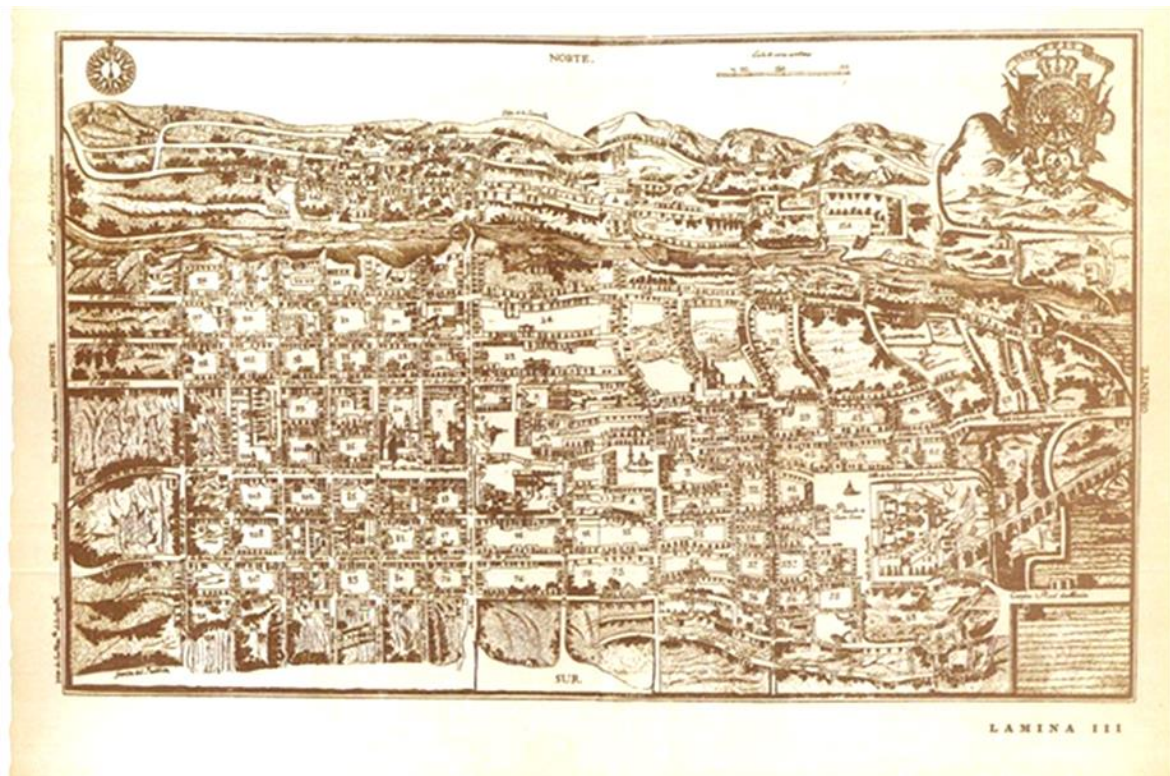
Durante el siglo XVIII, tanto el barrio de San Francisquito y de La Cruz se consolidaron demográficamente, éste último presentó un crecimiento en su traza hacía el lado poniente y norte en dirección al río, enlazándose con los asentamientos iniciales De la Otra Banda concerniente al barrio de San Sebastián (Municipio de Querétaro, 2018). Dicha consolidación urbana se originó a partir de tres procesos centrales; la edificación del convento de La Santa Cruz de los Milagros (1735) y el templo de la Divina Pastora (1785), incidiendo en el reforzamiento de las estructuras sociales internas de cada barrio; la construcción del acueducto, generando la

---

<sup>6</sup> Como parte del proceso de evangelización, los indígenas adoptaron el simbolismo cristiano de la cruz, “sobre la que antes representaba una de las visiones del universo mesoamericano” (Moreno, 2005, pág. 73), aludiendo al antiguo ritual prehispánico de apropiación y demarcación alrededor a los sitios destinados al culto, en posición a los cuatro vientos. Ello, se observa en la forma de asentamiento de la población en las colindancias con el convento de La San Cruz de los Milagros.

integración de ambos barrios, los cuales sería separados a causa de la apertura de la Calzada Juárez en 1917 (Avenida Ignacio Zaragoza) como parte de las políticas de mejoramiento urbano (Arvizu, 2005) impactando en la vida colectiva y costumbres de sus pobladores, modificando su concepción de entender la identidad del lugar (Zárate, 2011) y, por último, el establecimiento y desarrollo de unidades de producción agrícola, lo que se traduciría en la conformación de nuevos barrios y en la densificación poblacional de los existentes.

*Figura 2. Ciudad de Querétaro en el año de 1796*



Fuente: Ruíz Calado, J. I. (1796) Plano de la ciudad de Querétaro. Colección Mediateca del Instituto Nacional de Antropología e Historia, México.

En la figura 2 se observan las dos fisionomías socioespaciales principales; en la parte baja y plana al poniente de la ciudad de tipo semi-ortogonal compuesta por estratos altos en su mayoría españoles, y en el área más alta al oriente y sur oriente de traza irregular, integrada predominantemente por población indígenas, la cual conforma los barrios de La Cruz y San Francisquito.

## **2.5. Modelos de producción económica**

En la cuestión productiva, Querétaro se transformó de manera decisiva debido al descubrimiento y explotación de yacimientos mineros en Zacatecas, San Luis Potosí y Guanajuato, correspondiente a la zona norte y oeste de la Nueva España respectivamente. Ello incidió consolidar a la ciudad como territorio nodal dada a la convergencia de la ruta comercial (conocida como Camino de Tierra Adentro) instaurada por los caminos reales y ramales entre la ciudad de México con estas regiones mineras. A partir de tal proceso, Querétaro se convirtió en lugar receptor de población española, así como “la integración social definitiva de los indios a la vida de la ciudad, condicionada a los lineamientos establecidos por la autoridad virreinal para las actividades laborales e impositivas de indios y castas” (Instituto Municipal de Planeación, 2007, pág. 36), lo que se tradujo en un permanente crecimiento urbano vinculado estrechamente con “el desarrollo económico regional de El Bajío, influyendo en el fortalecimiento de su economía basada en una serie de intercambios con el resto de ciudades localizadas en el área central del país, en forma tal, que le permitieron desplegar el incremento agrícola, ganadero y la promoción de la industria



urbana, principalmente textil” (Arvizu, 2012, pág. 65). Con ello se convirtió en el mayor productor de tejidos de lana de la Nueva España<sup>7</sup>, conjuntando una buena parte de la población productiva en obrajes y trapiches (Suárez, 1988, pág. 35) en ese sentido, para el siglo XVIII cerca de los diez mil trabajadores se dedicaban a dicha actividad productiva sustituyendo a Puebla como principal centro lanero (Zarate, 2005). Por su parte la industria tabacalera, otra actividad productiva de vital relevancia, empleaba “más de 3000 jornaleros, entre ellos 1900 mujeres” (Serrera, 1975 citado por González, 1999, pág. 7) por tanto, estas condiciones económicas se traducirían en el desarrollo de infraestructura urbana, tales como la construcción del acueducto entre otras obras y en el crecimiento de la ciudad.

## **2.6. Procesos de modernización industrial y urbano**

Posterior al periodo colonial, Querétaro presentó un decaimiento en el desarrollo económico y urbano “caracterizado principalmente por el descenso de la población, a causa de la caída de la industria, sobre todo la textil y tabacalera, así como de la fuga masiva de españoles y sus capitales” (Arvizu, 2006, pág. 6), es hasta el Porfiriato, cuando se presenta una incipiente mejoría, debido a las acciones implementadas para el progreso e industrialización de Querétaro realizadas por medio de la reconstrucción de la ciudad (de los periodos convulsos anteriores), la

---

<sup>7</sup> El primer obraje se estableció a finales del siglo XVI (1582-1589) para 1630 había cuando menos seis y de acuerdo con las inspecciones de obrajes, en 1783 había 21 en operación. El crecimiento de los trapiches excedió con mucho al de los obrajes. En 1693 había 28 trapiches en la ciudad (Super, 1983, pág. 88). En 1803, Zelaá reportó 129 trapiches de españoles y 198 de indios y otras castas (Suárez, 1998, pág. 35).

introducción de la energía eléctrica, la construcción de vías de comunicación como el ferrocarril central y ferrocarril nacional mexicano de alcance regional y nacional respectivamente, y el establecimiento de sistema de transporte público basado en tranvías (Instituto Municipal de Planeación, 2007) derivados de la modernización y especialización de la industria.

En el caso particular del ramo textil, a través del incentivo a la inversión privada se establecieron en la periferia de la ciudad la Fábrica La Purísima y San José de La Montaña<sup>8</sup>, esta última en el barrio de San Francisquito, impactando en la dinámica económica interna, 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” (González, 2013, pág. 7). A partir de este periodo la población del barrio de San Francisquito, comenzó a diversificar su instrucción en diferentes actividades productivas, mediante la inserción laboral en el ferrocarril central, en la hacienda de Callejas (situada en las inmediaciones del barrio) y otros en menor medida, en la elaboración de cambaya en telares manuales (Moreno, 2005). Cabe mencionar que estas nuevas formas productivas configurarían paulatinamente las estructuras sociales y espaciales entre los barrios de La Cruz y San Francisquito.

---

<sup>8</sup>Posteriormente se convertiría en Corporación Lanas Merino, la cual desde el 10 de abril del 2006 se encuentra en huelga representada por el Sindicato de Obreras y Obreros del Ramo Textil Paz y Trabajo debido al incumplimiento de la Ley Federal del Trabajo, dicho conflicto todavía se encuentra en proceso.

## 2.7. Globalización industrial: La transición a la ciudad contemporánea

Con el impulso de la industrialización en la década de 1940, el Estado Mexicano adoptó del modelo económico basado en la sustitución de importaciones como parte de la política nacional para potencializar la economía interna, dando comienzo a una nueva fase productiva y urbana de Querétaro. Al respecto, la construcción de la primera zona industrial *La Antigua*<sup>9</sup>, se tradujo en las iniciales transformaciones sustantivas de la ciudad central, cuyo corregimiento tendió a expandirse fuera la traza virreinal, la cual cambió gradualmente de “compacta, unicéntrica y poco diferenciada entre los sectores económicos o grupos sociales” (González, 2015, pág. 48) a una estructura urbana fragmentada y dividida por funciones o niveles socioeconómicos. Tales configuraciones socioespaciales de acuerdo con Lipietz (1985) son el resultado de una división técnica y social del espacio, la cual se conforma por una parte, en la división *técnica o económica* del trabajo, la cual incide en las fuerzas productivas y las relaciones de producción, determinando la ubicación y los usos del espacio acorde a las necesidades y funciones económicas, y por otro, de la división *social* del trabajo, manifiesta mediante la localización y diferenciación espacial de los estratos sociales (Lipietz, 1985) cuyo proceso de urbanización está supeditado a la lógica capitalista.

---

<sup>9</sup> Dicha zona industrial conjuntó paulatinamente empresas de relevancia nacional y global, tales como: “Carnation de México, desde 1948; Kellogg’s de México, desde 1951; Molinos El Fénix, desde 1952; Singer Mexicana y Purina, desde 1957; y La Concordia y Gerber de México (Daville, 2000, pág. 57).

Cabe mencionar que dichos mecanismos de fragmentación socioespacial se manifiestan con diferente intensidad y temporalidad en el territorio, en ese sentido durante el impulso productivo de la ciudad, la periferia urbana adoptó un ordenamiento acorde a las nuevas formas productivas con una marcada diferenciación social, caso contrario con el área central, al respecto Whiteford (1964) argumenta que, si bien los estratos de clase alta habitaban en el núcleo de la ciudad tradicional<sup>10</sup> y los estratos más bajos en la periferia de la misma, como los barrios de San Francisquito y El Tepetate, no prevalecía una exclusividad de tales sectores en dichas zonas, de tal modo que la pauta de segregación tendía a ser heterogénea, coexistiendo las diversas clases en el mismo espacio urbano (Whiteford 1964, citado por Icazuriaga, 1994, pág.449), dinámica que tendería a disiparse en los años posteriores como efecto de las políticas de planeación urbana y el impulso económico de la ciudad central de Santiago de Querétaro.

---

<sup>10</sup> En el presente apartado se alude al término ciudad tradicional como forma de diferenciar la evolución urbana del centro histórico con la periferia y ciudad industrial como parte del crecimiento productivo generado a mediados del siglo XX en adelante.

**Figura 3. División social de la ciudad de Santiago de Querétaro 1940**



Fuente: Arvizu G., C. (2005) Mapa de zonificación y planificación de Querétaro (Interpretación) en *Evolución urbana de Querétaro 1531-2005*. Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, Querétaro, México.

De acuerdo con el mapa anterior, para para finales de los años cuarenta, a través de la ley de Planificación se ampliaron algunas colonias suburbanas y se incorporó suelo para usos industriales al norte y norponiente de la ciudad, los usos habitacionales quedaron organizados en el norte como zona obrera, (asentándose gradualmente conjuntos habitacionales obreros y populares, así como el desarrollo de colonias irregulares) la continuación de la traza urbana hacía el poniente, para las

capas de ingresos medios y hacía el sur y sur poniente, la salida a Celaya para las zonas residenciales (González y González, 1992). En el caso del centro histórico, su función se orientó a “intensificar el sector terciario y densificar la vivienda fomentando el uso de departamentos en los pisos superiores” (Arvizu, 2005, pág. 198) tendencia similar a las manifiestas en las áreas centrales de otras ciudades latinoamericanas, perdiendo paulatinamente la función primordial de habitabilidad, la cual se agudizaría en los años ochenta, generando diversos efectos tales como: la expulsión de habitantes y el abandono de sus inmuebles, la disminución de ventas y cierres de almacenes comerciales existentes, así como cambios en los usos de suelo de tipo habitacional a comercial (Arvizu, 2005) propiciando la paulatina degradación del espacio urbano en algunos barrios centrales.

## **2.8. Transformaciones sociodemográficas del barrio de La Cruz**

El barrio de La Cruz transformó paulatinamente parte de sus usos habitacionales a tiendas, cantinas y bodegas de bastimentos (Moreno, 2005), los cuales con la remoción del mercado de La Cruz (establecido en la plazoleta frente al atrio del templo) hacía el norte del barrio, generó el cierre y desplazamiento de algunos establecimientos comerciales expandiendo su terciarización, así como la transformación de algunas actividades productivas para preservar la permanencia de los comerciantes y sus familias en el barrio debido a las políticas higienistas implementadas en dicho periodo. De igual modo, se establecieron diversas instancias

gubernamentales en predios del convento de La Santa Cruz de los Milagros, así como centros educativos, deportivos y culturales (Fortson, 1987).

*Figura 4. Mercado de La Cruz en 1958*



Comercio ambulante perteneciente al mercado de La Cruz sobre calle Reforma previo a ser reubicado entre las calles Gutiérrez Nájera, Damián Carmona y 15 de mayo.

Fuente: Reed Louis (1958) Queretaro market scene, 1958. [En Línea] Recuperado en: [www.flickr.com/photos/leonandloisphotos/albums/72157602235826122](http://www.flickr.com/photos/leonandloisphotos/albums/72157602235826122).

Durante la década de los ochenta, el barrio de La Cruz es intervenido como parte de la política de remodelación al casco histórico, entre las obras que más destaca es la inauguración de la Plaza de la Fundación (Moreno, 2005). Cabe mencionar que a partir de dicho espacio se emprenderían una serie de acciones en materia urbana, las cuales detonarían posteriormente, en diversas disputas por la apropiación de dicho lugar entre autoridades municipales y residentes y agentes inmobiliarios. En materia de habitabilidad “se edificó la unidad habitacional de La Cruz, destinada a sectores medios, la cual en conjunto con otras obras fue controvertida por localizarse en área

con determinada conservación y protección patrimonial (Arvizu, 2005) aunado al establecimiento de habitantes con otras características socioeconómicas.

## **2.9. Transformaciones sociodemográficas del barrio de San Francisquito**

Por su parte, el barrio de San Francisquito fue receptor de población de “San Miguel Carrillo, Santa María Magdalena, Los Olvera, El pueblito y de algunos ranchos y comunidades rurales cercanas, en busca de trabajo, ya que el sistema ejidal cambió las condiciones del campo queretano” (Moreno, 2005, pág. 128). Es así que, para los años posteriores con el impulso del mercado inmobiliario, se construiría el Conjunto Habitacional San José de La Montaña, la Colonia Hidalgo y Observatorio (García, 1988) conformada de estratos medios, tales como comerciantes, profesionistas y obreros especializados.

Para los años ochenta y noventa, la pérdida de funcionalidad de la ciudad central propició que algunos de los residentes vendieran sus viviendas, emigrando hacia la periferia “por lo que se integraron nuevos habitantes al barrio provenientes de varias partes de la república mexicana y aún del extranjero” (Moreno, 2005, pág. 128) ello, como efecto de la consolidación industrial en el sector terciario, entre otros factores.

De lo anterior, a partir de la división social de la ciudad, ambos barrios adoptarían dinámicas socioespaciales distintas, por su parte el barrio de La Cruz



presentaría el remplazo de usos habitacionales por funciones administrativas y comerciales, mientras que el barrio de San Francisquito tendería a predominar el uso de suelo de tipo habitacional.

## **2.10. Dicotomías de la planeación urbana**

En aras de convertir a Querétaro en una ciudad competitiva, la gestión urbana emprendió acciones para incentivar la inversión y el crecimiento productivo, en ese sentido la planeación orientó hacia el acondicionamiento y construcción de infraestructura en la periferia para las actividades industriales, así como en el rescate del patrimonio arquitectónico en el área central, para el fomento de actividades turísticas (Arvizu, 2005), cuya urbanización y administración de recursos públicos se supeditaron a las necesidades de carácter económico sobre las de índole social.

## **2.11. Procesos de urbanización de la ciudad industrial**

El desarrollo de la Ciudad de Santiago de Querétaro se puede definir por su significativo y sostenido aumento poblacional y territorial relacionado con los procesos productivos impulsados a partir de la década de los sesenta como efecto del auge industrial y con su consolidación posterior, como resultado de un conjunto de políticas implementadas a nivel nacional y local tales como “la modernización y construcción de vías de comunicación<sup>11</sup>, la funcionalidad geográfica de ciudad como

---

<sup>11</sup> Para 1964 la vía rápida resultaba insuficiente ante la intensa movilidad de pasajeros y mercancías, por lo que se contempló la necesidad de ampliarla y convertirla en autopista, considerándose como la obra vial más moderna e importante de América Latina. Su ejecución formaba parte de una estrategia de desarrollo nacional, al respecto, la ciudad de Querétaro quedó integrada al sistema carretero a través del eje Piedras Negras-México,

nodo estratégico en la distribución comercial y circulación de personas, así como del relanzamiento de la economía a través de la implantación de parques industriales (González & González,1992) ante la pérdida de dinamismo y desconcentración de la Zona Metropolitana del Valle de México (Pradilla, 2005), incidiendo económicamente en la diversificación e incremento de actividades destinadas a las ramas agroalimentaria, metalmecánica, automotriz entre otras.

## **2.12. Desarrollo inmobiliario y su incidencia socioespacial**

En cuanto al proceso de urbanización, este no solo se circunscribió al desarrollo industrial, sino al mercado de bienes y raíces<sup>12</sup> con la activa participación del Estado y la iniciativa privada<sup>13</sup>, principalmente con el consocio Ingenieros Civiles y Asociados (ICA) el cual, a través de las facilidades normativas y legales otorgadas por el gobierno local en la incorporación de suelo agrícola para usos industriales y habitacionales, emprendió “la construcción de fraccionamientos en terrenos ejidales de la ciudad dando inicio al mercado inmobiliario a gran escala” (Arvizu, 2005), lo

---

convirtiéndose en la principal vía de comunicación terrestre nacional con el norte del país (Arvizu, 2005, pág. 215).

<sup>12</sup> Previo a la década de 1950 no existía un mercado inmobiliario formal del suelo y vivienda, de acuerdo con García (1986) hasta este periodo, no se contaban con fraccionamientos de nueva construcción, ni con registros que avalen “operaciones sistemáticas de compraventa de tierra sin fraccionar, ni venta organizada de casas o lotes urbanos” (García, 1986, pág. 378).

que produjo a corto plazo una economía sólida y diversificada (González, 2013) con transformaciones sustanciales en la morfología de Querétaro.

Entre las décadas de los cincuenta y sesenta el mercado inmobiliario Queretano presentó importantes cambios, tales como su formalización mediante la Ley de Fomento a la Construcción, así como la participación y consolidación de múltiples compañías constructoras de índole nacional, entre las que destaca Ingenieros Civiles y Asociados (ICA), con inversión de la Administración Inmobiliaria S.A. (AISA), Torres Landa, Inmobiliaria y Comercial Bustamante, con capital de Financiera Intercontinental, Somex, Banamex gestionado a través la inmobiliaria UMBRA y en el ámbito local Casas Modernas, S. A. con capital propio y crédito para vivienda de interés social (FOVI-FOGA) (García, 1986) e Inmobiliaria Nueva Querétaro (González, 2013). Esto se traduciría en una oferta de vivienda dirigida prioritariamente a los estratos altos con la construcción de fraccionamientos de tipo residencial y campestres destinados a los directivos empresariales, extranjeros, así como a la élite local, y en menor proporción a la edificación de viviendas de clase media. Esto implicó en términos sociales y estructurales, la conformación de nuevos patrones de segregación territorial, mediante la construcción de exclusivas y modernas urbanizaciones cerradas y a su vez en el establecimiento de los primeros “asentamientos irregulares en la periferia, a consecuencia de la carencia de oferta inmobiliaria a estratos bajos, así como el encarecimiento de la vivienda popular existente” (González & González; 1992, pág. 171).

En cuanto al impacto urbano de los desarrollos inmobiliarios durante el auge industrial, este se reflejaría en un crecimiento permanente de la mancha urbana, en especial en los predios adquiridos por la inversión privada (Arvizu, 2005) detonando la especulación inmobiliaria, debido a la demanda de suelo generada por el incremento demográfico y del dinamismo económico de la entidad. Tan solo en el año de 1951 la urbe contaba con una extensión territorial de “[...] 400 hectáreas, mientras que para principios de los sesenta tan sólo la empresa ICA entró en posesión de 800 hectáreas” (García, 1988, pág. 31). Esto ocasionó un proceso de urbanización fragmentado, aunado a la insuficiencia de servicios y a la ausencia de mejoras a la imagen urbana (García, 1986).

Lo concerniente a la dinámica demográfica, Santiago de Querétaro se convirtió en una de las principales ciudades receptoras de población proveniente de todos los estados de la república mexicana, (en su mayoría habitantes de la zona central) y en menor proporción población extranjera (Hiernaux y González, 2014), presentando las tasas más altas de crecimiento en la década de los setenta y ochenta con un incremento de 191.14% y 90.55% respectivamente, a causa del aumento de su base productiva, la pérdida de dinamismo de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, así como los efectos suscitados por el sismo de 1985, el desarrollo de la industria en el sector terciario, entre otros. Cabe señalar que posteriormente, la ciudad ostentaría de un crecimiento poblacional sostenido (Kunz, 2015) inferior al manifiesto en los municipios conurbados.

**Tabla 1. Crecimiento porcentual de la población urbana de Santiago de Querétaro 1940-2010**

<b>Año</b>	<b>Población total</b>	<b>Población urbana</b>	<b>Crecimiento (%) Población urbana</b>
1940	72,951	36,179	-
1950	78,653	55,167	52.48%
1960	103,907	77,642	40.79%
1970	163,063	112,993	45.53%
1980	293,586	215,976	91.14%
1990	456,458	411,545	90.55%
2000	641,386	536,463	30.35%
2010	801,940	626,495	16.78%

Fuente: Elaboración propia acorde a Censos y Conteos de Población y Vivienda concerniente a los años de 1940 a 2010, INEGI.

El incremento poblacional presentado en dichos periodos, en términos urbanos implicaría la expansión de la mancha urbana derivada de la demanda de suelo para los asentamientos industriales y habitacionales, cuyo corregimiento tendió a crecer hacía la periferia con dirección a los municipios de Corregidora, El Marqués y Huimilpan. Al respecto, la conurbación a dichos municipios se dio a partir de las propias necesidades productivas de la ciudad de Querétaro, la cual se dio inicialmente de manera funcional, y posteriormente de forma física, al conformar una continuidad urbana (a excepción de Huimilpan) (Chavarría y Sánchez, 1992) como efecto de la activa participación de agentes inmobiliarios y otros factores, lo que llevaría paulatinamente en años posteriores a la conformación de la Zona Metropolitana de Querétaro.

### **2.13. Intervenciones urbanas en la ciudad tradicional**

En cuanto a la configuraciones espaciales de la ciudad central, esta se efectuó a partir de la ampliación y adaptación de la estructura tradicional del casco urbano<sup>14</sup>, implicando la demolición de inmuebles y a la expulsión hacía la periferia de la antigua élite local (Arvizu, 2005). Al respecto la calle Corregidora se transformó en la avenida principal que enlazaba al centro histórico con nuevas urbanizaciones habitacionales e industriales situadas en el sur y norte de la urbe, “con lo que quedó determinada también la orientación de la expansión en el sentido norte-sur sustituyendo el crecimiento tradicional oriente-poniente (González, 2013) conformando una estructura urbana fragmentada en subcentros con funciones productivas, económicas, sociales diferenciadas hasta la actualidad.

### **2.14. Políticas de conservación del patrimonio urbano del Centro Histórico**

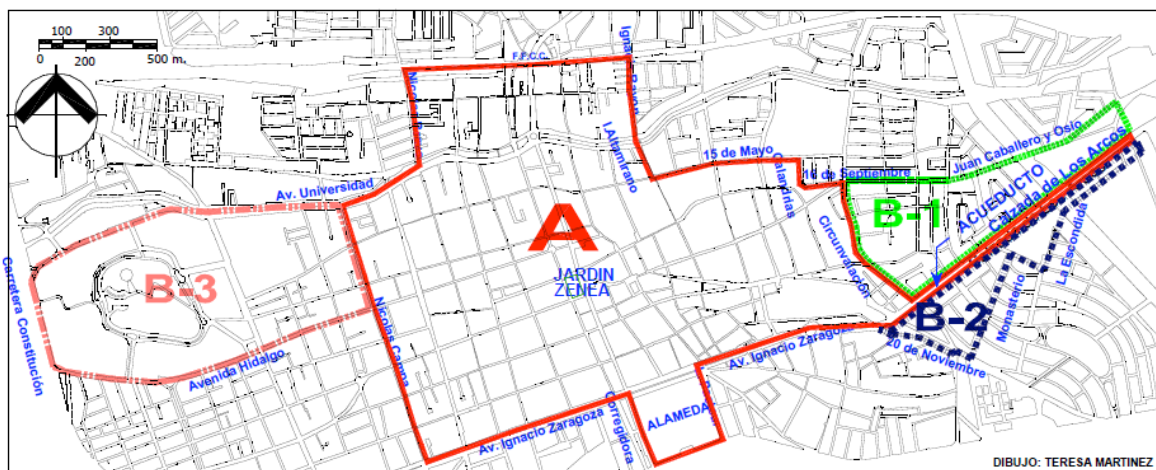
En importante señalar que, aunado a las intervenciones urbanas en función a la expansión de la ciudad, también se implementaron medidas para la recuperación y conservación del patrimonio arquitectónico mediante la definición de centro histórico a la parte más antigua de la ciudad, dicha denominación la antecedió un conjunto de disposiciones jurídicas promulgadas desde la década de los cuarenta, tales como la declaración y delimitación de la Zona Típica y Monumental en 1941, y el Reglamento

---

<sup>14</sup> “Se amplió la avenida Ezequiel Montes y se continuó Zaragoza, la primera hacía el norte y hacia el sur, y la segunda hacía el poniente; estas avenidas habían venido prolongándose desde las primeras décadas del siglo XX [...], también se continuaron las calles Ocampo, Allende y Guerrero hacía la carretera Panamericana, y se realizó la apertura de la calle Damián Carmona en el barrio de La Cruz” (Arvizu, 2005, pág. 227).

de la Junta de Vigilancia pro Conservación Típica de la Ciudad de Querétaro (Municipio de Querétaro, 2018), en ese sentido la salvaguardia del patrimonio se concibió como una estrategia para atraer inversión a la ciudad, potencializando su valor histórico (Arvizu, 2005), cuyo proceso se consolidaría con el Decreto Federal de 1981 (Diario Oficial de la Federación, 1981), a través del establecimiento de la zona de monumentos históricos, acorde a los inmuebles de valor arquitectónico y cultural edificados durante los siglos XVI al XIX, no obstante, dicha declaratoria no consideró algunas “zonas antiguas de la ciudad como el barrio de San Francisquito y parte de los barrios de la Otra Banda, al norte del río” (Arvizu, 2005, pág. 256) lo que implicaría en una intervención urbana diferenciada en materia de infraestructura y conservación de inmuebles patrimoniales.

**Figura 5. Perímetros de la Zona de monumentos históricos de Santiago de Querétaro 1981**



EL perímetro “A” representa la zona máxima de protección patrimonial, en la cual se ubica el barrio de La Cruz, los perímetros “B” son las áreas de amortiguamiento. Fuente: Lezama López, Y. (2006) Las políticas de planeación de usos del suelo y la conservación integrada de las Zonas de Monumentos Históricos (ZMH). Ponencia presentada en el 1er. Congreso nacional de suelo urbano, noviembre, 2005, Ciudad de México.

Con relación a las medidas precautorias sobre la conservación del patrimonio en el ámbito local se emitió el Plan Parcial del Centro Histórico de Santiago de Querétaro en el año de 1991, mediante la expedición de la Ley de protección del Patrimonio Cultural del Estado de Querétaro (Poder Legislativo del Estado de Querétaro, 1991), en 1995 el ayuntamiento de Querétaro integró a los barrios tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro como zona de conservación y expidió el reglamento para la emisión de Declaratorias de Monumentos y Zonas de Conservación en el Municipio de Querétaro (Díaz-Guerrero, 2012). Aunado a ello, en el ámbito federal se efectuó la catalogación de Monumentos históricos e inmuebles del Estado de Querétaro realizado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia en 1990 y 2003 respectivamente. Tales políticas públicas establecieron el precedente para declarar al centro histórico como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, (Díaz-Guerrero, 2012) a partir de dicha declaratoria, las acciones emprendidas en conservación han tendido a la recuperación selectiva de zonas centrales e inmuebles con potencial económico con la activa participación de agentes privados.

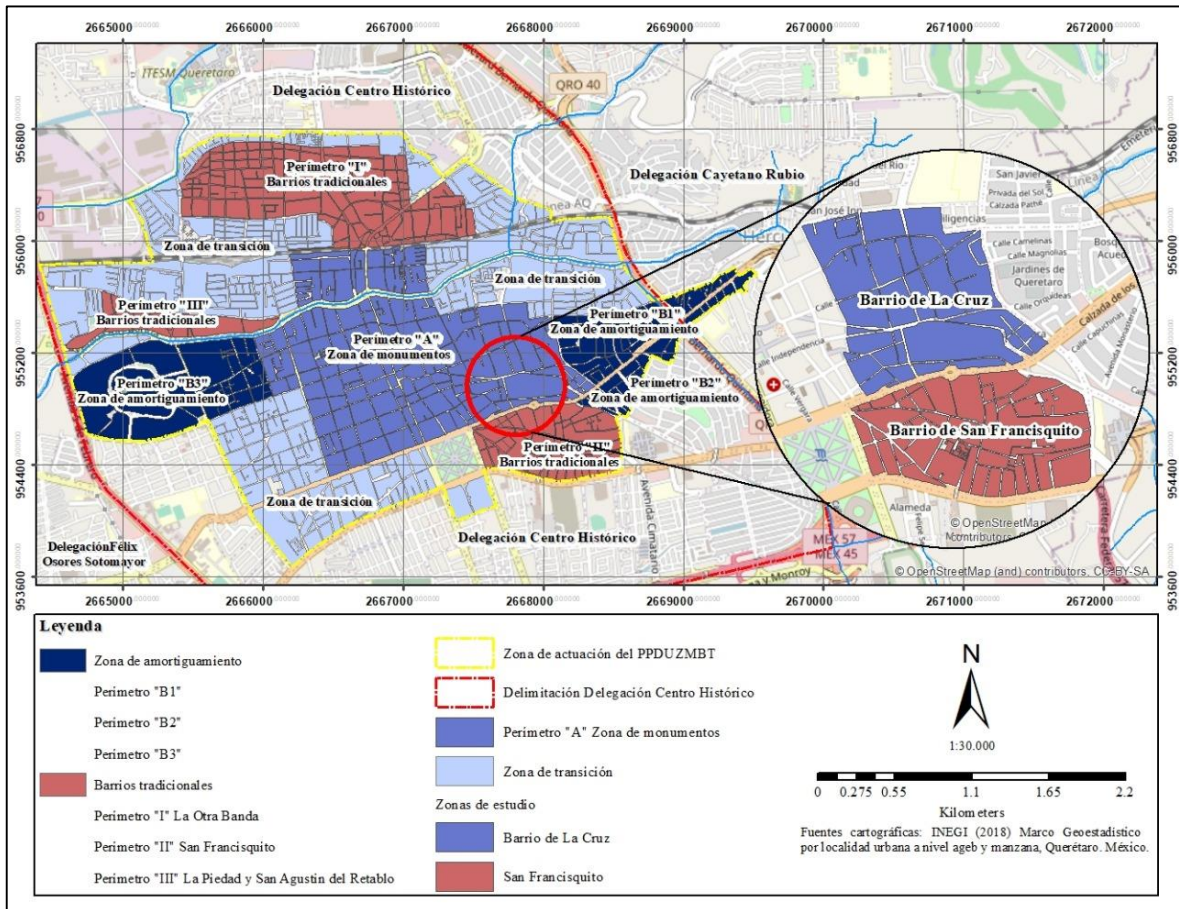


### 3. Revalorización del suelo: La nueva dinámica urbana

#### 3.1. Introducción

En la presente investigación se estudian los barrios de La Cruz y San Francisquito localizados al oriente y sur oriente respectivamente del centro histórico de la ciudad de Santiago de Querétaro (Figura 6).

*Figura 6. Delimitación de las zonas de estudio*



Fuente: Elaboración propia con base al marco geoestadístico por localidad urbana a nivel Ageb y manzana del municipio de Querétaro. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.

De acuerdo con la figura anterior, el barrio de La Cruz pertenece al perímetro “A” concerniente a la zona de monumentos históricos, cuyos inmuebles catalogados por el INAH cuenta con la máxima protección patrimonial, a partir del Decreto Federal de 1981 en dicha área se han ejecutado diversas políticas urbanas acorde a su conservación, revitalización y densificación habitacional, implementadas mediante estrategias orientadas a efectuar cambios de la zonificación y en la composición social, así como la inserción de agentes privados en las formas de gestionar y estructurar la ciudad central. Por su parte, el barrio de San Francisquito pertenece al perímetro “II” del polígono de los barrios tradicionales, cuya normatividad es más flexible en materia de protección y salvaguardia patrimonial, convirtiéndolo en un lugar potencial para la inversión inmobiliaria, dado a su localización, a la brecha de renta del suelo existente y a las mejoras en infraestructura efectuadas en las colindancias del barrio. A continuación, se explican tanto las transformaciones como los impactos sociales, económicos y espaciales de ambos barrios bajo una gestión urbana de índole neoliberal, de manera específica del programa de redensificación de la zona de monumentos y barrios tradicionales para la ciudad de Santiago de Querétaro impulsado desde el año 2009.

### **3.2. Mercantilización del patrimonio urbano**

Con la adopción del modelo neoliberal, el patrimonio urbano se comprende como elemento importante para el desarrollo de las económicas locales, ante la desindustrialización y terciarización productiva, al respecto Delgadillo (2015)

argumenta que bajo esta lógica, el patrimonio cultural se concibe por parte de gobiernos y empresarios en una mercancía destinada para el turismo, el consumo cultural, el marketing urbano, la competitividad económica, entre otras prácticas, lo que se refleja, en latentes procesos de gentrificación de muchos patrimonios urbanos (Delgadillo, 2015, pág. 120) dado al potencial que ostentan para la atracción de inversión, respaldadas por las administraciones municipales y estatales y en algunos casos, acorde a directrices establecidas por organismos internacionales.

En el caso particular de la ciudad de Santiago de Querétaro, con la declaratoria al centro histórico como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, la política urbana se circunscribió principalmente al capital económico, que a cuestiones culturales y sociales. Lo anterior, se constata de acuerdo con Lezama (2008) con la ausencia de mecanismos integradores en la conservación del patrimonio, cuya distribución de recursos económicos municipales se han centrado en el mejoramiento estético y superficial de los espacios públicos e inmuebles con valor arquitectónico e histórico omitiendo su rehabilitación integral, en especial sobre las viviendas que pertenecen a los habitantes de escasos recursos (Lezama, 2008), así como la falta de regulación en los usos de suelo. Cabe señalar que la zonificación habitacional mixta en el centro histórico de Querétaro data desde los años ochenta, no obstante, esta tendencia se agudizó a partir de la declaratoria, mediante la flexibilización en el otorgamiento de licencias para cambios de uso de suelo y permisos comerciales (Lezama, 2006) en aras de fortalecer la actividad turística, como estrategia para el

desarrollo sostenible planteado por el programa de patrimonio mundial y turismo de la UNESCO (Ver Tabla 2.). En términos sociales, esto ha producido, por una parte, la disminución en la calidad de vida de los residentes, ya que el mejoramiento urbano se ha supeditado a necesidades de índole productiva, y por otra, en el incremento de oferta inmobiliaria, como resultado de la conversión a usos de suelo más rentables y de la pérdida o expulsión de la población.

**Tabla 2. Comparativo de los usos de suelo del barrio de La Cruz 2007-2017**

<b>Tipo de uso de suelo</b>	<b>2007</b>		<b>2017</b>	
Habitacional	289	22.61%	770	60.25%
Habitacional mixto	952	74.49%	214	16.74%
Comercio y servicios	10	0.78%	220	17.21%
Industria y servicios	1	0.08%	5	0.39%
Equipamiento	27	2.11%	14	1.10%
Otros usos	-	-	3	0.23%
Sin uso	-	-	28	2.19%
<b>Predios contabilizados</b>	1278	100.00%	1278	100.00%

Elaboración propia de acuerdo con el plano de uso de suelo del Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos de Santiago de Querétaro 2008 y a al plano de Usos de suelo del perímetro "A" de la Zona de Monumentos de Santiago de Querétaro 2017 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.

**Tabla 3. Comparativo de los usos de suelo del barrio de San Francisquito 2007-2017**

<b>Tipo de uso de suelo</b>	<b>2007</b>		<b>2017</b>	
Habitacional	858	54.20%	1202	75.93%
Habitacional mixto	671	42.39%	196	12.38%
Comercio y servicios	39	2.46%	159	10.04%
Industria y servicios	3	0.19%	10	0.63%
Equipamiento	12	0.76%	6	0.38%
Otros usos	-	-	6	0.38%
Sin uso	-	-	4	0.25%
<b>Predios contabilizados</b>	1583	100.00%	1583	100.00%

Elaboración propia de acorde al Plano de uso de suelo del Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos de Santiago de Querétaro 2008, y a estimaciones obtenidas de la Distribución porcentual de usos de suelo, San Francisquito. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales 2018.

Se observa en la tabla comparativa que, entre los años 2007 al 2017 se presentaron cambios significativos en la zonificación de los casos de estudio, lo concerniente al barrio de La Cruz el uso de suelo habitacional mixto disminuyó un 57.75 %, así como el uso designado al equipamiento el cual pasó del 2.11% al 1.10%. Al caso contrario, el uso habitacional incrementó el 37.64%, así como los usos destinados al comercio y servicio cuyo aumento fue de 0.78% a 17.21%.

Por su parte el barrio de San Francisquito continuó predominando una zonificación de tipo habitacional la cual pasó de 54.20% a 75.93%, de igual modo los usos para comercio y servicio presentaron un alza del 7.58%, tendencia opuesta a los

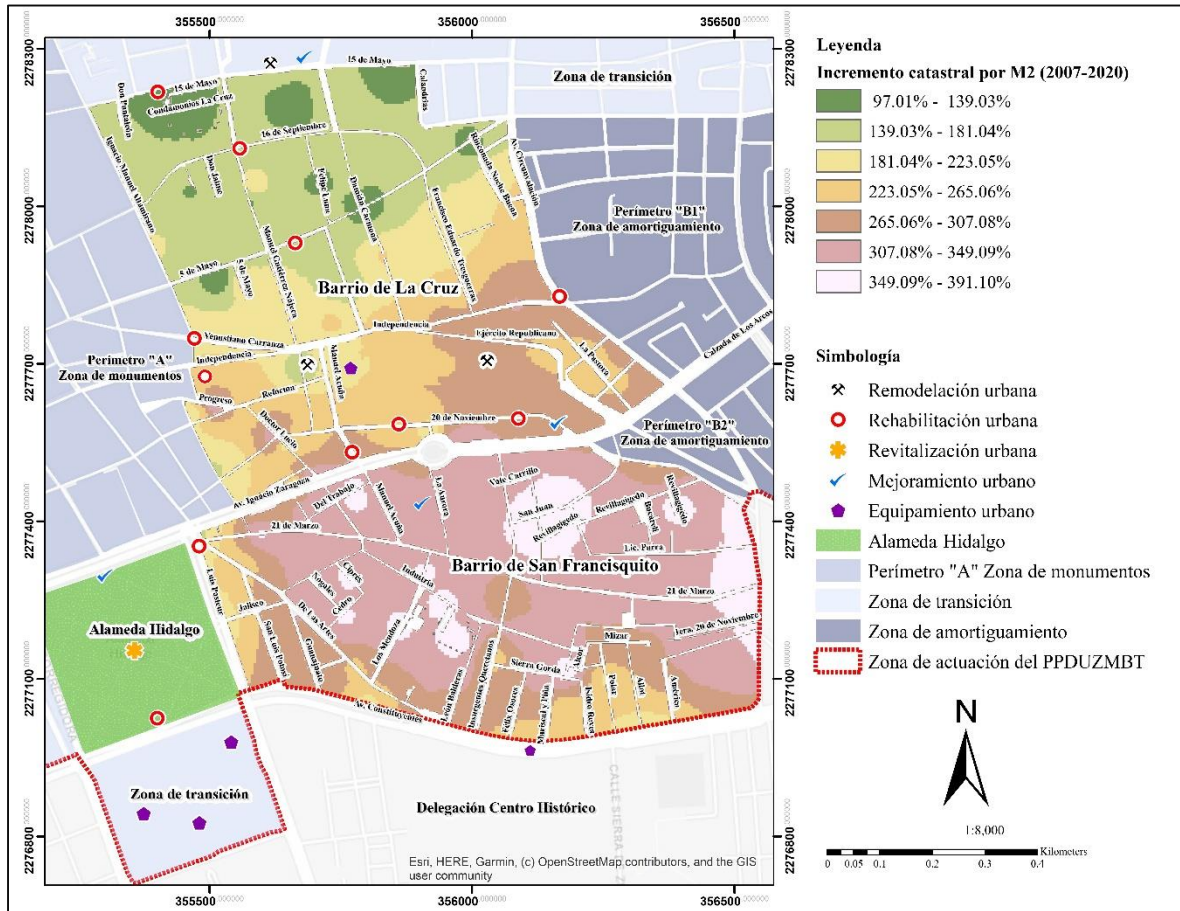
usos de tipo habitacional mixto y equipamiento, disminuyendo de 42.39% a 12.38% y de 0.76 a 0.38% respectivamente.

Esta diferencia en la distribución espacial de los usos del entorno construido, emana de múltiples factores, destacando particularmente la incidencia del sector público mediante proyectos de intervención urbana diferenciados, dirigidos principalmente a la revalorización del suelo por medio de la estrategia gubernamental denominada “Sistema de transferencia de potencialidades”, la cual consiste en la asignación selectiva de recursos en áreas específicas para fomentar el desarrollo urbano de la ciudad central, a fin de preservar el patrimonio cultural edificado, el aprovechamiento de la infraestructura instalada, y contrarrestar su deterioro, mediante la inversión de particulares y desarrolladores inmobiliarios (Municipio de Querétaro, 2008, pág. 15), detonando en los años posteriores en el barrio de La Cruz “la transformación en los usos del suelo y en ocasiones expulsión de población de ingresos bajos” (Municipio de Querétaro, 2018, Pág. 147) debido a los procesos de imbricación espacial generados, los cuales consiste en la conversión en los usos del espacio construido por actividades más intensas y rentables determinados por el precio de suelo y por las funciones colectivas atribuidas a tales áreas urbanas (Jaramillo, 2009) para los casos de estudio, debido al encarecimiento del valor del suelo, los inmuebles habitacionales tendieron a mutar hacía actividades comerciales, con la finalidad de acumular la mayor renta posible, presentándose una competencia por el predominio de tales usos, misma que es reforzada acorde a la estructura

económica y social imperante. En el caso de conservar su función habitacional, la adquisición y utilización de los inmuebles se lleva a cabo por estratos sociales que cuentan con la capacidad de endeudamiento pertinente a la oferta inmobiliaria.

Al respecto, dicha dinámica se acentuó con la política de consolidación urbana, cuya estrategia consistió en la “promoción de la habitabilidad residencial en la Zona de Monumentos Históricos, favoreciendo la inversión en la reutilización de los monumentos históricos para vivienda tipo residencial medio y alto” (Municipio de Querétaro, 2008, pág. 2349) un ejemplo de ello, son las adecuaciones efectuadas a los valores unitarios catastrales (Ver Figura 7), los cuales a partir del 2010 sus estimaciones se han calculado de acuerdo con el comportamiento del mercado inmobiliario (Municipio de Querétaro, 2009) lo cual imposibilita la habitabilidad a la población de estratos bajos dado al encarecimiento al valor de suelo de área central.

**Figura 7. Incremento catastral por m2 de los barrios de La Cruz y San Francisquito 2007-2020**



Elaboración propia, con base a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2007 y 2020 del Municipio de Querétaro, Qro.

De acuerdo con la revalorización del suelo impulsada entre el 2007 al 2020, se presentó un incremento del valor catastral por metro cuadrado promedio de 320.80% en el barrio de San Francisquito y de 204.63% en el barrio de La Cruz derivado de los programas de mejoramiento, redensificación urbana y de la creciente inversión inmobiliaria.



En el caso del barrio de San Francisquito, este se ubica entre de los principales corredores de valor de la zona central, como son avenida Ignacio Zaragoza, avenida Constituyentes, y de menor envergadura las calles Luis Pasteur y 20 de noviembre, a partir del año 2007, se han desarrollado un conjunto de planes y programas para su rehabilitación entre los que destacan el Programa de Mejoramiento de la Imagen Urbana y Ordenamiento del Espacio, el cual ha implementado acciones para el ordenamiento y regulación del comercio en vía pública, generando la expulsión del comercio informal, de igual modo con el Plan Maestro de Movilidad Integral de la Zona Metropolitana de Querétaro, se estableció una conexión de las redes de transporte urbano como el eje estructurante “Constitución 1917” sobre avenida Constituyentes en las inmediaciones del barrio de San Francisquito, no obstante dicho proyecto solo se ha desarrollado en sus primeras fases en la zona central, ya que ha tenido el rechazo de la población, debido a que dicho proyecto carece de consenso social, así como de estudios que evalúen el impacto ambiental, restringiendo el avance de dicha obra mediante protestas. Cabe señalar que tales intervenciones, anteceden al proyecto “Distrito Alameda” con una inversión estimada de 2,500 millones de pesos, la cual consistió en la instauración de un estacionamiento, estadio olímpico, polideportivo y centro de arte urbano emergente (Navarro, 2018), de la misma manera, como parte del Plan de Desarrollo Municipal 2015 a 2018 se establecieron corredores de zonificación mixta en la periferia del barrio en áreas que anteriormente presentaban usos industriales o habitaciones como parte de la estrategia de ordenamiento territorial y ecológico, siendo destinados “para uso de mayor

intensidad de construcción y la creación de estacionamientos y la consolidación de un corredor urbano de usos mixtos” (Municipio de Querétaro, 2018; pág. 205), incidiendo en el incremento de plusvalía e infraestructura, así como en la inversión privada, mediante la edificación de múltiples plazas comerciales destinadas a la población de clase media y media alta, así como la construcción del megaproyecto inmobiliario “Latitud Victoria” con usos mixtos de equipamiento, servicios y comercio, conformado por 6 torres departamentales, conjuntando más de 800 departamentos de lujo, centro comercial y un hotel con una inversión estimada de 500 millones de dólares (Flores y Rosales, 2016) y el complejo inmobiliario mixto “Barrio Santiago, desarrollado por Gaya Sinergia Constructiva, Axende y Legorreta Arquitectos, con una inversión de 1500 millones de pesos, tal proyecto se integra de 61 departamentos de vivienda residencial, oficinas corporativas, un hotel boutique de lujo, restaurantes, gimnasios, establecimientos comerciales (Rudo, 2008).

En el barrio de La Cruz, el incremento del valor catastral atiende bajo una lógica distinta dado a su pertenencia al perímetro “A” de zona de monumentos históricos, con el Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos de Santiago de Querétaro, la intervención del barrio se ha centrado en dos ejes principales; como es la regeneración urbana de las viviendas y zonas tugurizadas para recuperar su habitabilidad y la revitalización de áreas recreativas, históricas y paisajísticas, como fue el proyecto de remodelación de la Plaza Fundadores, Proyecto de remodelación del complejo deportivo de La Cruz y rehabilitación de la casa de la

juventud, la instauración del Museo de Arte Contemporáneo, etc., convirtiendo a estos lugares como áreas de valor, dada a la infraestructura y al tipo de inmuebles que ostenta, pero sobretodo, por la latente actividad inmobiliaria orientada principalmente a la oferta de inmuebles renovados, de alquiler turístico y comercial.

De lo anterior, las intervenciones urbanas se han centrado primordialmente a las actividades productivas e inmobiliarias, en el caso concreto del barrio de San Francisquito se cuentan con escasos proyectos o bien obra pública dirigida al mejoramiento directo de las condiciones espaciales y sociales de la población, por su parte, en el barrio de La Cruz, se han implementado algunas acciones de rehabilitación, no obstante, las obras de mayor relevancia se han orientado a las actividades recreativas y de consumo.

Lo anterior se constata con la habilitación de infraestructura y mejoras en el entorno construido en función al capital y a pautas de acumulación, mediante el incentivo y aprovechamiento de los ciclos de inversión y desinversión (Harvey, 1985, pág. 3) bajo esta lógica, el proceso urbano observado en de la ciudad central de Santiago de Querétaro se circunscribe a la reinversión de capitales del sector inmobiliario, elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad neoliberal y el cual se precisa a continuación.

### **3.3. Dinámica Inmobiliaria en los barrios de La Cruz y San Francisquito**

El programa de redensificación de la zona de monumentos y barrios tradicionales para la ciudad de Santiago de Querétaro se implementó a partir del 2009, con la finalidad de contrarrestar los problemas de abandono, deterioro, despoblamiento, terciarización, subutilización de equipamiento e infraestructura y, asimismo, contener el crecimiento de la mancha urbana, mediante la conversión de la ciudad interior hacia una zona predominantemente habitacional. Para su ejecución se emplearon un conjunto de lineamientos, entre los que destaca “la ampliación y diversificación de la oferta de vivienda para distintos niveles socioeconómicos” (Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, 2008, pág. 2350), con principal interés en la reutilización de viviendas con valor histórico y cultural para estratos medios y altos. Dicho incentivo a la actividad inmobiliaria detonó transformaciones urbanas con determinadas particularidades en los casos de estudio, en el barrio de La Cruz en conjunto con las acciones de rehabilitación urbana, se presentó una creciente oferta inmobiliaria a partir 2014, teniendo como característica central la reconversión y reciclamiento de las viviendas para alquiler turístico (airbnb), ya sea por los propios habitantes para obtener ingresos de la actividad turística, o como efecto de la tendencia constructiva presentada por el sector inmobiliario, ya que de un total de 117 inmuebles renovados ofertados para alquiler del 2014-2020, alrededor del 50.42% fueron acondicionadas para tal actividad.

### 3.4. Características de la oferta inmobiliaria residencial y turística en el barrio de La Cruz

**Tabla 4. Vivienda renovada para alquiler residencial (VRAR)**

<b>Características inmobiliarias</b>	<b>Casa</b>	<b>Departamento</b>	<b>Habitación</b>
Precio promedio por alquiler	\$39,305.08	\$10,214.46	\$5,264.00
Promedio m2 construcción	311 metros	85 metros	10 metros
Precio promedio m2 construcción	\$144.90	\$125.93	\$614.95
Promedio m2 terreno	292	126	148
Precio promedio m2 terreno	\$187.49	\$127.55	\$42.25
Antigüedad	3 años	2 años	3 años
Promoción por agente inmobiliario	62.5%	55.56%	44.00%
Promoción por propietario	37.5%	44.44%	56.00%
Ingreso neto anual	\$470,291.11	\$122,200.15	\$63,093.77
Capitalización anual	9.56%	6.42%	5.30%

Fuente: Elaboración propia acorde a diversos portales de promoción inmobiliaria de vivienda en renta concerniente al barrio de La Cruz de la ciudad de Santiago de Querétaro del 2014 al 2020.

**Tabla 5. Vivienda usada para alquiler residencial (VUAR)**

<b>Características inmobiliarias</b>	<b>Casa</b>	<b>Departamento</b>	<b>Habitación</b>
Precio promedio por alquiler	\$16,354.06	\$5,637.72	\$2,810.87
Promedio m2 construcción	246 metros	77 metros	6 metros
Precio promedio m2 construcción	\$67.01	\$99.57	\$473.88
Promedio m2 terreno	263	92	255
Precio promedio m2 terreno	\$64.48	\$98.58	\$21.65
Antigüedad	95 años	37 años	64 años
Promoción por agente inmobiliario	28.57%	22.22%	8.00%
Promoción por propietario	71.43%	77.78%	92.00%
Ingreso neto anual	\$195,164.49	\$67,312.09	\$33,703.96
Capitalización anual	5.61%	4.47%	1.77%

Fuente: Elaboración propia acorde a diversos portales de promoción inmobiliaria de vivienda en renta concerniente al barrio de La Cruz de la ciudad de Santiago de Querétaro del 2014 al 2020.

**Tabla 6. Vivienda renovada para alquiler turístico (VRAT)**

<b>Características inmobiliarias</b>	<b>Casa</b>	<b>Depto./Estudio</b>	<b>Hab./Loft</b>
Ingreso mensual promedio	\$61,327.68	\$27,133.50	\$12,850.21
Promedio m2 construcción	213 metros	91 metros	8 metros
Precio promedio m2 construcción	\$318.07	\$313.38	\$1,623.51
Promedio m2 terreno	171	102	207
Precio promedio m2 terreno	\$414.31	\$307.25	\$169.80
Antigüedad	4 años	4 años	2 años
Gestión por agente inmobiliario	100.00%	91.67%	75.00%
Gestión por propietario	0.00%	8.33%	25.00%
Ingreso neto anual	\$815,613.89	\$345,007.01	\$170,331.45
Capitalización anual	25.87%	18.96%	12.93%

Fuente: Elaboración propia con información recabada del portal AIRBNB referente a la oferta de alquiler turístico en el barrio de La Cruz de Santiago de Querétaro del 2014 al 2020. Airbnb Ireland UC, private unlimited Company (2020) *Estancias en el Centro Histórico de Querétaro*. Obtenido de: <https://www.airbnb.mx/>

**Tabla 7. Vivienda usada para alquiler turístico (VUAT)**

<b>Características inmobiliarias</b>	<b>Casa</b>	<b>Depto./Estudio</b>	<b>Hab. /Loft</b>
Ingreso mensual promedio	\$27,331.78	\$5,457.29	\$6,456.37
Promedio m2 construcción	267 metros	97 metros	6 metros
Precio promedio m2 construcción	\$83.76	\$52.93	\$1,122.83
Promedio m2 terreno	182	78	124
Precio promedio m2 terreno	\$102.59	\$76.13	\$57.71
Antigüedad	80 años	35 años	45 años
Gestión por agente inmobiliario	50.00%	40.00%	70.00%
Gestión por propietario	50.00%	60.00%	30.00%
Ingreso neto anual	\$366,479.99	\$68,736.12	\$83,706.38
Capitalización anual	10.01%	4.39%	9.94%

Fuente: Elaboración propia con información recabada del portal AIRBNB referente a la oferta de alquiler turístico en el barrio de La Cruz de Santiago de Querétaro del 2014 al 2020. Airbnb Ireland UC, private unlimited Company (2020) *Estancias en el Centro Histórico de Querétaro*. Obtenido de: <https://www.airbnb.mx/>

### 3.5. Características de la oferta inmobiliaria residencial en el barrio de San Francisquito

Por su parte, la principal oferta inmobiliaria en el barrio de San Francisquito es el alquiler de tipo residencial de vivienda usada y renovada, esta última conjuntando el 43.33% de la oferta total, la cual tuvo su mayor incremento en el 2017 como parte de las demandas de alquiler en dicha zona debido a las crecientes intervenciones e inversiones públicas y privadas en las áreas aledañas del barrio (Proyecto Distrito Alameda, Latitud Victoria, Barrio Santiago por citar algunos ejemplos). Lo concerniente a la vivienda usada ofertada, predomina el arrendamiento de habitaciones, cuyas características constructivas predominantes son la adecuación de los inmuebles existentes para tal actividad.

**Tabla 8. Vivienda renovada para alquiler residencial (VRAR)**

<b>Características inmobiliarias</b>	<b>Casa</b>	<b>Departamento</b>	<b>Habitación</b>
Precio promedio por alquiler	\$14,935.83	\$5,178.68	\$2,580.99
Promedio m2 construcción	184 metros	72 metros	5 metros
Precio promedio m2 de construcción	\$83.24	\$89.28	\$529.26
Promedio m2 terreno	176	102	82
Precio promedio m2 terreno	\$94.05	\$74.45	\$41.17
Antigüedad	5 años	4 años	7 años
Promoción por agente inmobiliario	50.00%	84.62%	0.00%
Promoción por propietario	50.00%	15.38%	100.00%
Ingreso neto anual	\$178,418.52	\$61,828.65	\$30,949.79
Capitalización anual	6.06%	3.75%	1.08%

Fuente: Elaboración propia acorde a diversos portales de promoción inmobiliaria de vivienda en renta concerniente al barrio de San Francisquito de la ciudad de Santiago de Querétaro del 2014 al 2020.

**Tabla 9. Vivienda usada para alquiler residencial (VUAR)**

<b>Características inmobiliarias</b>	<b>Casa</b>	<b>Departamento</b>	<b>Habitación</b>
Precio promedio por alquiler	\$11,922.42	\$6,000.67	\$2,737.05
Promedio m2 construcción	164 metros	84 metros	5 metros
Precio promedio m2 construcción	\$72.00	\$90.62	\$549.37
Promedio m2 terreno	83	77	103
Precio promedio m2 terreno	\$162.11	\$94.64	\$43.25
Antigüedad	50 años	35 años	49 años
Promoción por agente inmobiliario	25.00%	14.29%	0.00%
Promoción por propietario	75.00%	85.71%	100.00%
Ingreso neto anual	\$142,347.95	\$71,637.20	\$32,263.02
Capitalización anual	4.09%	3.56%	1.20%

Fuente: Elaboración propia acorde a diversos portales de promoción inmobiliaria de vivienda en renta concerniente al barrio de San Francisquito de la ciudad de Santiago de Querétaro del 2014 al 2020.

### **3.6. Teoría de la brecha de renta y su aplicación en los casos de estudio**

La teoría de la Brecha de Renta o Rent Gap propuesta por Smith (1979), ha dotado de elementos interpretativos y correlacionales entre el proceso de gentrificación y los ciclos de inversión del entorno construido, al respecto la brecha de renta emana de “la disparidad entre el nivel de la renta potencial del suelo y la renta capitalizada bajo el actual uso del suelo” (Smith, 2012, pág. 126), tal diferencia se produce cuando éstas áreas deprimidas cuentan con desinversión aminorando la renta de suelo capitalizable, en la medida que prevalece dicha descapitalización y a su vez, se incentivan mecanismos de mejoramiento, rehabilitación urbana y accesibilidad y usos de suelo más rentables, la brecha tiende a incrementar, de tal modo que la reinversión empieza a ser propicia por su rentabilidad (Sequera, 2015),



incidiendo en la dinámica urbana existe, mediante la sustitución en los usos del suelo y el desplazamiento de la población. A continuación, se presenta un análisis empírico sobre la teoría de la Brecha de renta aplicado a los casos de estudio.

### **3.7. Metodología**

Para analizar el proceso de gentrificación acorde a la teoría de la Brecha de renta, se examinaron las principales tendencias en la oferta inmobiliaria de los casos de estudio, en el barrio de La Cruz se identificó que la oferta para alquiler residencial y turístico eran las predominantes. Por su parte, el barrio de San Francisquito se observó una activa oferta inmobiliaria de vivienda usada y renovada exclusivamente para uso residencial. Para ello, se sistematizó la información inmobiliaria, a partir del programa de redensificación de la zona de monumentos y barrios tradicionales para la ciudad de Santiago de Querétaro implementado en 2009, sin embargo, es hasta el 2014 que se observa un incremento en la actividad inmobiliaria como resultados de las acciones de mejoramiento urbano y de los incentivos normativos por promover su desarrollo, acotándose periodo de estudio del 2014 al 2020.

Para la operacionalización de los variables de renta potencial y renta actual, se calculó para el barrio de La Cruz la capitalización de la renta potencial considerando a los alquileres de tipo turístico (RCS-1) y como renta actual a los alquileres de tipo residencial (RCS-2), de acuerdo con la tipología existente clasificada en: casa, departamento/estudio y habitación/loft, en el caso del barrio de San Francisquito se determinó como renta potencial los alquileres de vivienda renovada (ya que no existe

oferta de alquiler turístico) y como renta actual los alquileres de viviendas usadas, con la tipología de casa, departamento y habitación, calculando la brecha de renta con la fórmula:  $BR = (RCS-1-RCS-2)$ .

Para la capitalización de las rentas de suelo, se dividió el ingreso neto entre el valor de cada inmueble, para ello se tomaron en cuenta las estimaciones emitidas por Madiva Soluciones, S.L, de BBVA, portal que define el valor promedio de los inmuebles acorde al precio por metro cuadrado establecido por el mercado inmobiliario de la zona y con el rastreo de las diferentes valoraciones generadas por las páginas web dedicadas a la promoción inmobiliaria, dichas estimaciones excluyen las características particulares de la vivienda, tales como el estado de conservación, los niveles constructivos, así como los equipamientos, jardines, albercas u otros servicios.

Para calcular el ingreso neto, se conjuntó el ingreso anual acorde al alquiler mensual ofertado, restando el impuesto predial de cada inmueble de acuerdo con el precio por metro cuadrado establecido por el municipio de Querétaro para el año 2020. Cabe mencionar que los precios los alquileres se ajustaron a la tasa de inflación, determinado por el índice nacional de precios al consumidor del INEGI.

En el caso del alquiler turístico, la oferta registrada en el barrio de La Cruz se calculó con base al índice promedio de ocupación por visitante de 2 noches de acuerdo con la información proporcionada por el portal AIRDNA, el periodo analizado comprende del mes de marzo del 2014, año en que se registró la primera

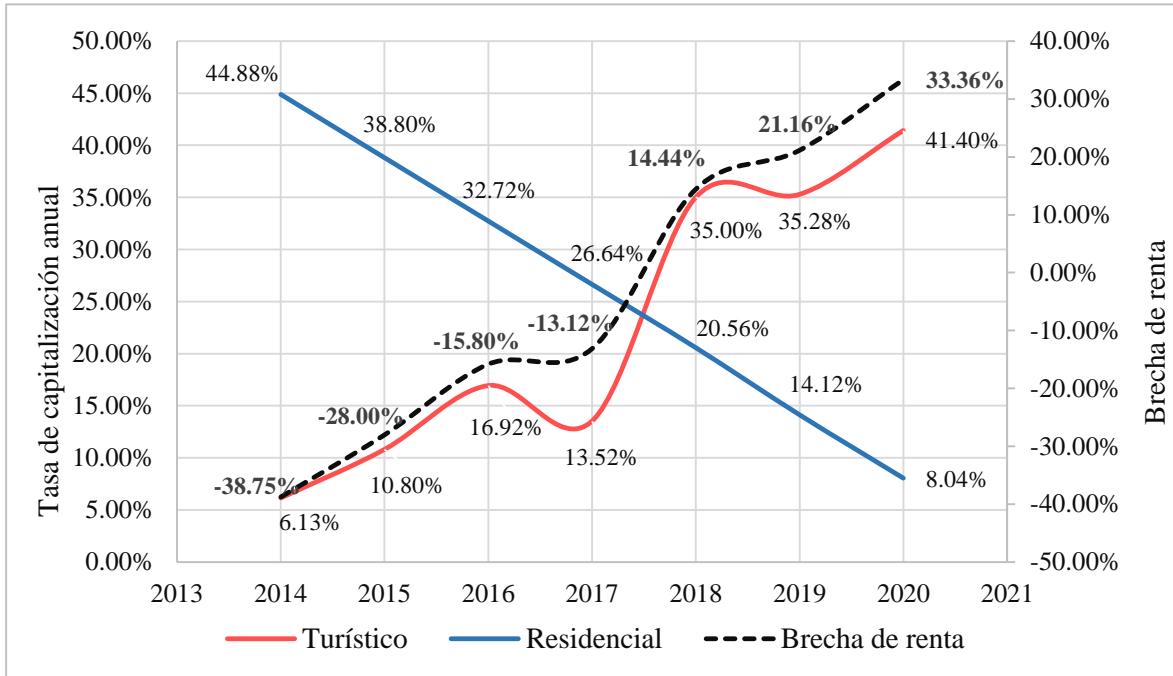
oferta de este tipo, hasta febrero del 2020. Del mismo modo, para obtener el ingreso neto anual, se contabilizó el ingreso neto mensual recabado durante el año, restando el impuesto predial y los gastos del mantenimiento/limpieza y servicio establecido por la aplicación (sin considerar el régimen de plataformas digitales). Por último, para realizar el comparativo anual y las variaciones de la brecha de renta se utilizó el método de extrapolación lineal a manera de complementar la información sistematizada.

### **3.8. Resultados de la brecha de renta del barrio de La Cruz**

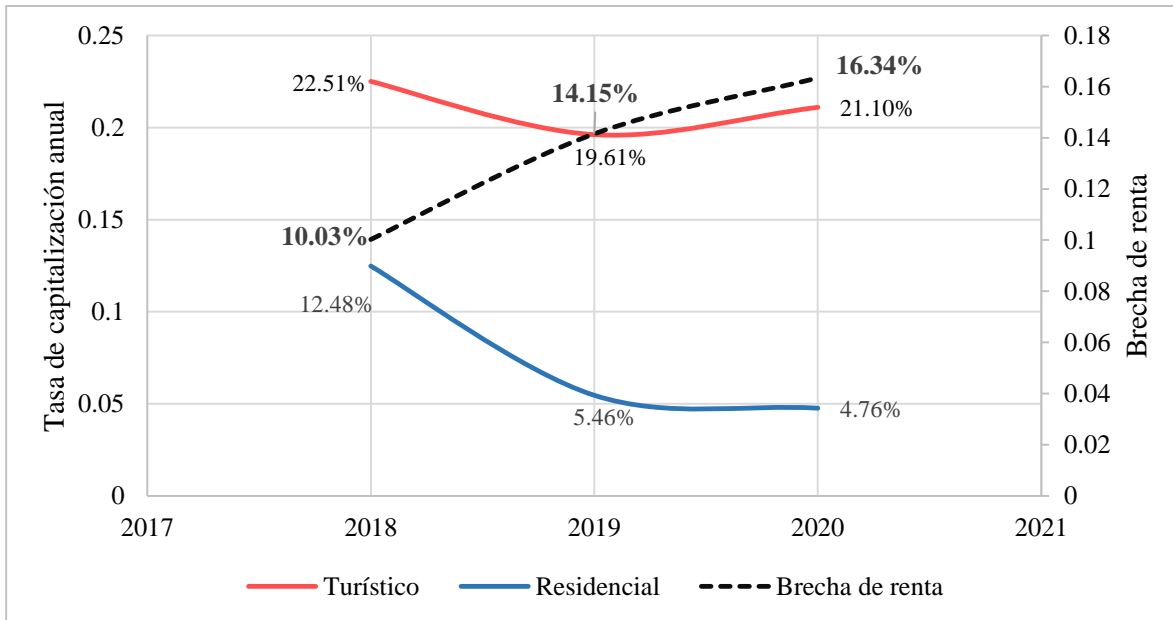
A partir de la irrupción del alquiler turístico (Airbnb) en el barrio de La Cruz la dinámica urbana presentó configuraciones significativas, en el ámbito espacial los usos de suelo residenciales adquirieron mayor preponderancia en la medida que los inmuebles ofertados a la venta y alquiler se reacondicionaron para ofrecer dicho servicio, en el aspecto económico, la actividad tendió a contener (y en algunos casos desplazar) a la oferta de alquiler residencial, así como a encarecer determinado tipo de renta, y en el ámbito social continuaron los procesos de despoblamiento y sustitución de población.

A continuación, se presenta la brecha de renta existente entre los alquileres turísticos (Renta potencial) y residenciales (Renta actual), los años que se utilizan para comparar se establecen acorde al surgimiento de la oferta de alquiler turístico.

**Figura 8. Brecha de renta Vivienda renovada en alquiler turístico y residencial (Casa)**

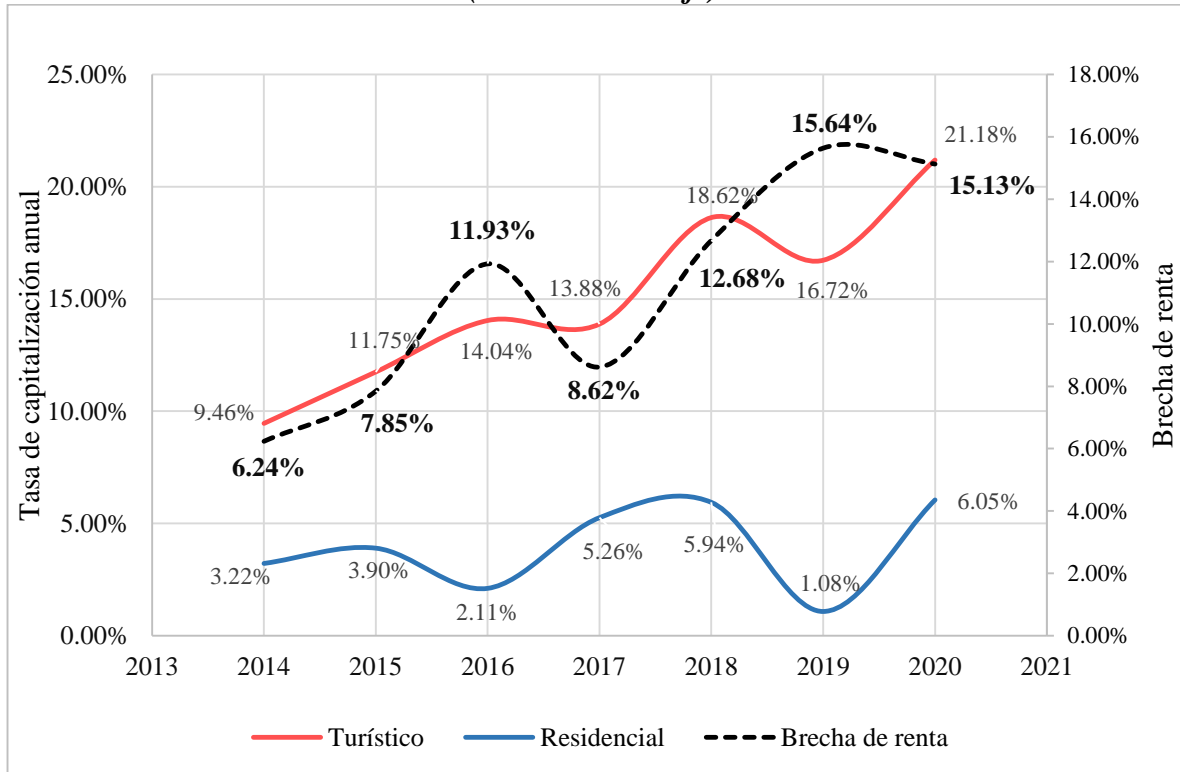


**Figura 9. Brecha de renta Vivienda renovada en alquiler turístico y residencial (Departamento/Estudio)**



Fuente: Elaboración propia.

**Figura 10. Brecha de renta Vivienda renovada en alquiler turístico y residencial (Habitación/Loft)**



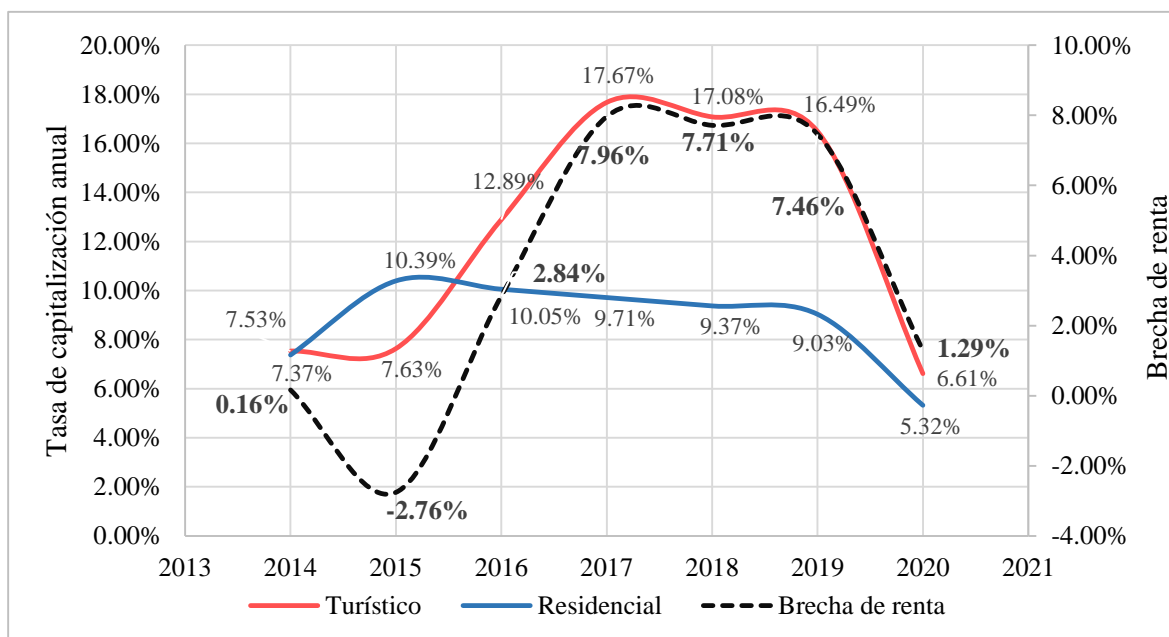
Fuente: Elaboración propia.

En las gráficas se muestra la capitalización estimada en el periodo 2014 al 2020 de las viviendas renovadas para alquiler turístico y residencial en las tipologías de casa, departamento/estudio y habitación/loft, dicha tasa de capitalización representa la relación entre el valor del inmueble y la renta neta que produce anualmente, lo que permite identificar la brecha de renta. En el caso de las casas renovadas, se observa que a partir del 2018 el alquiler turístico incrementó su rentabilidad, (invirtiendo la tendencia manifiesta en años anteriores con el alquiler residencial) cuya tendencia va al alza logrando una capitalización anual promedio de

41.40%, acorde a la media del valor de los inmuebles ofertados para dicha actividad económica, ensanchando la brecha al 33.36% entre ambas rentas.

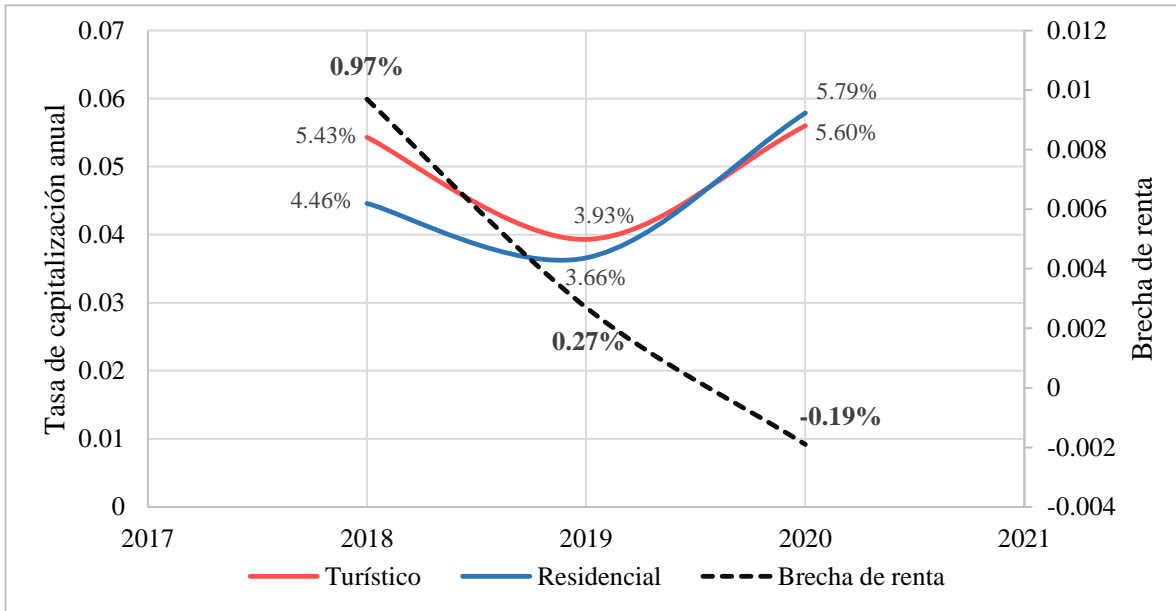
Por su parte, la oferta inmobiliaria concerniente a departamentos y estudios renovados de alquiler turístico ha presentado una disminución gradual en la tasa de capitalización, no obstante, sigue produciendo mayor rentabilidad en relación con el alquiler residencial, el cual también va a la baja, registrando para el 2020 una brecha de renta del 16.34%. En el caso de los alquileres de habitaciones y loft renovados destinados a alquiler residencial muestran una menor rentabilidad anual en comparación con los alquileres turísticos, con determinadas fluctuaciones, alcanzando una brecha de renta para el 2020 de 15.13%.

**Figura 11. Brecha de renta Vivienda usada en alquiler turístico y residencial (Casa)**



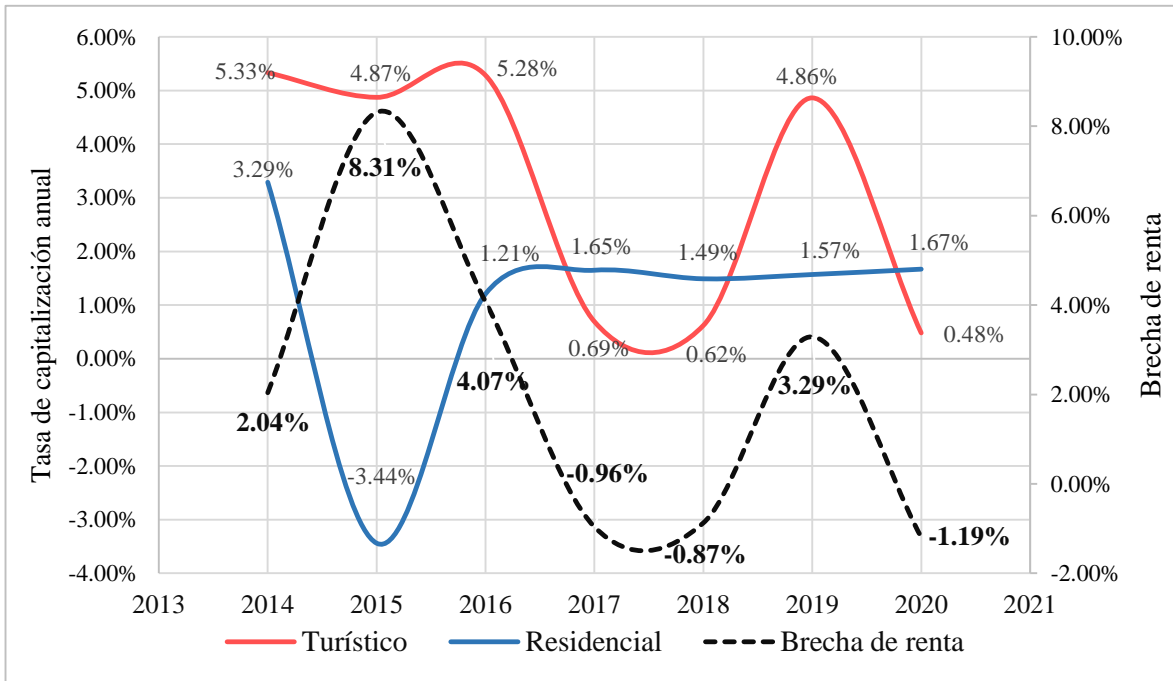
Fuente: Elaboración propia.

**Figura 12. Brecha de renta Vivienda usada en alquiler turístico y residencial (Departamento/Estudio)**



Fuente: Elaboración propia.

**Figura 13. Brecha de Renta Vivienda usada en alquiler turístico y residencial (Habitación/Loft)**



Fuente: Elaboración propia.

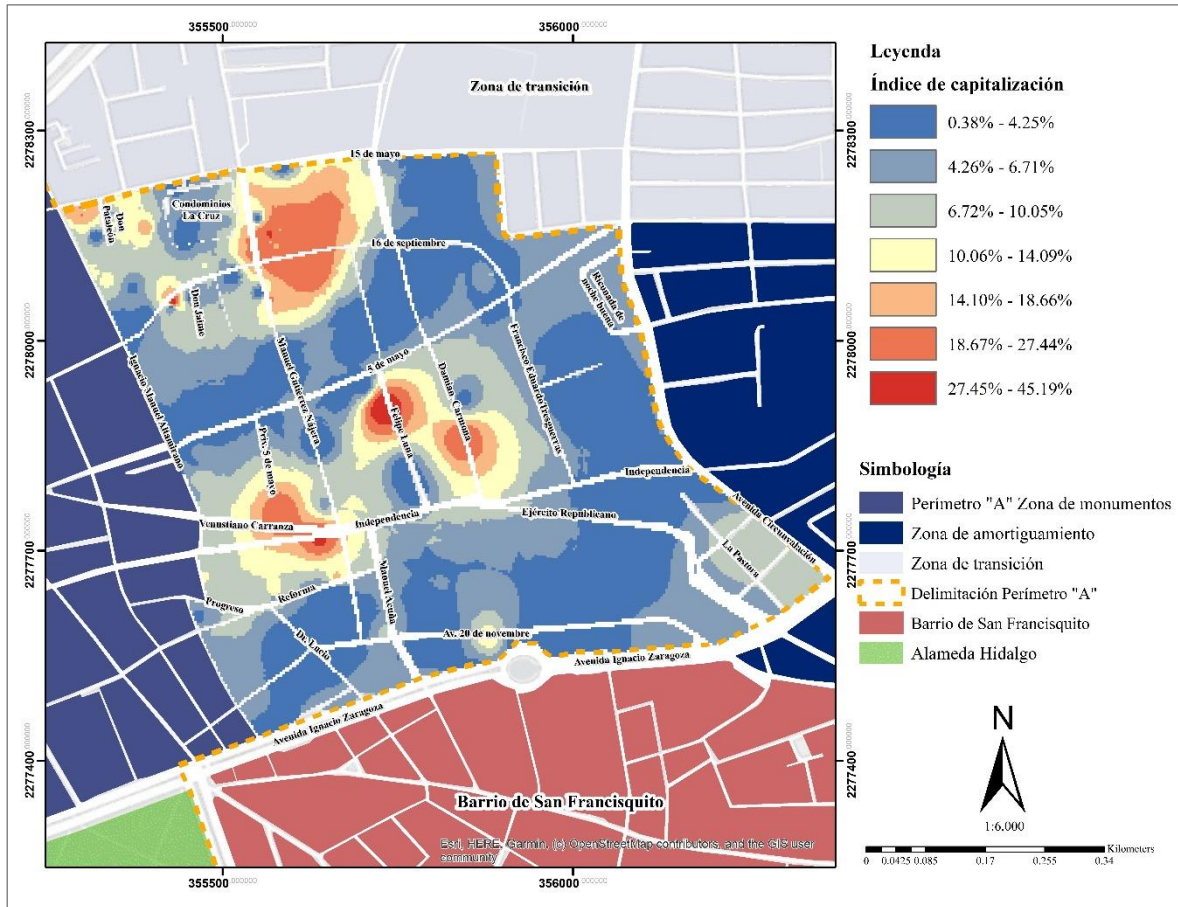
En concordancia con la oferta de viviendas renovadas, las casas usadas en alquiler turístico presentan mayor capitalización, no obstante, el crecimiento de la brecha de renta ha sido variante y reducido, ya que para el año 2014 la diferencia entre ambas rentas era del 0.16%, presentando su mayor incremento en 2017 con el 7.96%, disminuyendo a 7.46% en 2019.

Por su parte, los departamentos y estudios usados para alquiler turístico presentaron una rentabilidad superior en comparación con los alquileres residenciales, sin embargo, dicha tendencia va a la baja, cuya brecha de renta para febrero del 2020 se estima en -0.19%, por tanto, las rentas actuales están generando una mayor capitalización que las rentas potenciales. Dicha dinámica se expresa de igual manera en la oferta de habitación y loft usados, cuyo rendimiento inicial de los alquileres turísticos fue de 5.33%, el cual a partir del 2017 ha mostrado fluctuaciones tendientes a la baja, produciendo una brecha de renta negativa del -1.19%.

Al analizar los resultados de la brecha de renta entre los alquileres de suelo para uso turístico (RCS-1) y residencial (RCS-2) en el barrio de La Cruz, se observa que las calles con mayor rentabilidad son; Independencia con un rendimiento anual promedio de 19.20%, 16 de septiembre con el 14.69%, Ignacio Manuel Altamirano 10.54% Venustiano Carranza y 15 de mayo con el 9.51% y 8.86% respectivamente (Figura 14). Esto se traduce en intensos ciclos de inversión de capital, debido a su pronto retorno, así como al alto potencial de ganancia.



**Figura 14. Capitalización anual promedio de los alquileres de uso residencial y turístico**



Fuente: Elaboración propia con información recabada del portal AIRBNB referente a la oferta de alquiler turístico en el barrio de La Cruz de Santiago de Querétaro del 2014 al 2020. Airbnb Ireland UC, private unlimited Company (2020) *Estancias en el Centro Histórico de Querétaro*. Obtenido de: <https://www.airbnb.mx/>

Cabe señalar, que lo anterior responde a procesos de destrucción creativa promovidos por el sector público mediante mecanismos continuos de urbanización, (de manera específica en proyectos de rehabilitación y renovación), cuyas acciones devalúan el entorno construido existente, para así, conformar espacios con alta

rentabilidad idóneos para nuevos ciclos de inversión y reinversión de capital; (Morales, 2008), detonando el desarrollo inmobiliario en la zona, cuya normatividad flexibiliza los cambios de uso de suelo para su reciclamiento, ya sea mediante la regularización legal o la expulsión de sus actuales ocupantes, para incentivar usos más productivos.

### **3.9. Impactos sociales de la política de consolidación urbana en el barrio de La Cruz**

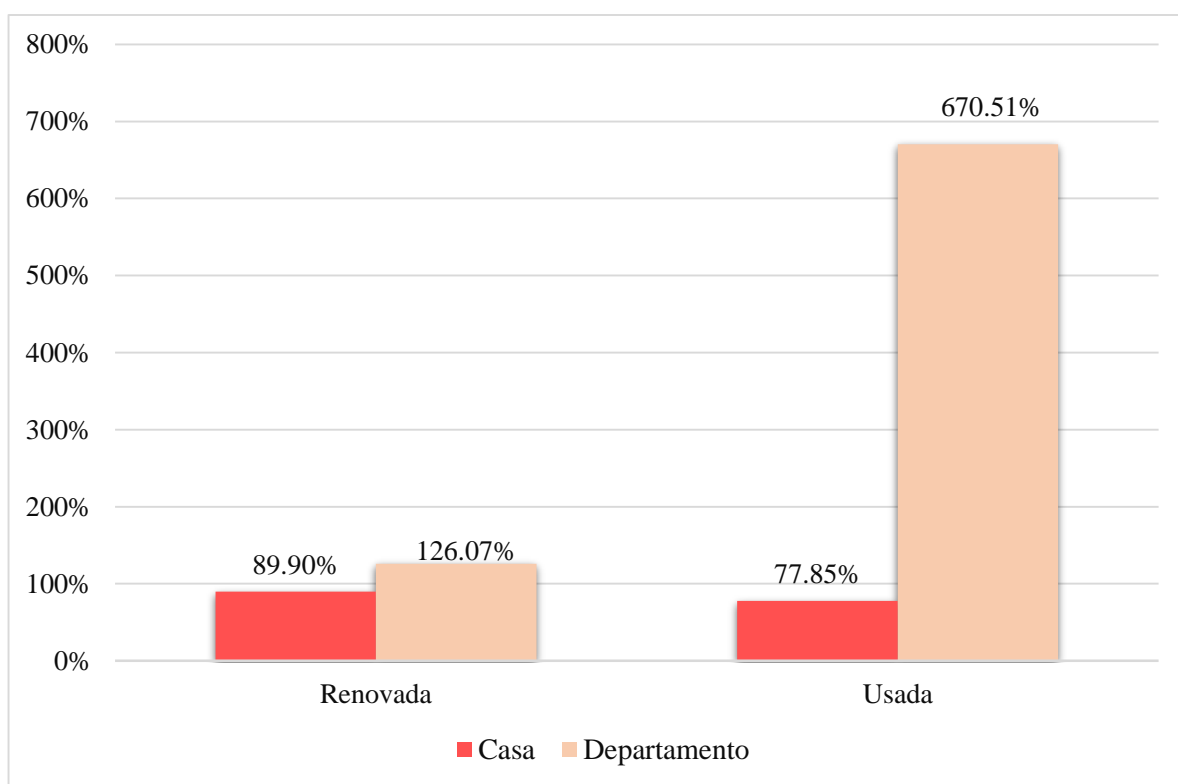
Con el programa de redensificación de la zona de monumentos y barrios tradicionales, el municipio de Querétaro emprendió acciones en conjunto con el sector privado a manera de incentivar la habitabilidad residencial de estratos medios y altos con la finalidad de preservar los inmuebles con valor histórico y patrimonial, lo que se tradujo en términos sociales en el encarecimiento en los precios de venta y alquiler residencial, en una limitada oferta inmobiliaria destinada a estratos bajos, aunado a la agudización de los procesos de despoblamiento y expulsión de los grupos más vulnerables.

### **3.10. Rentas urbanas y patrones de segregación social**

Lo concerniente a las rentas de suelo (Figura 15), el precio promedio por metro cuadrado de la vivienda renovada en venta en la modalidad de casa y departamento presentaron un alza de 89.90% y 126.07% respectivamente. En el caso de los inmuebles usados, el precio promedio por metro cuadrado de las casas ofertadas a la venta incrementó un 77.85% y los departamentos un 670.51% en relación a los años

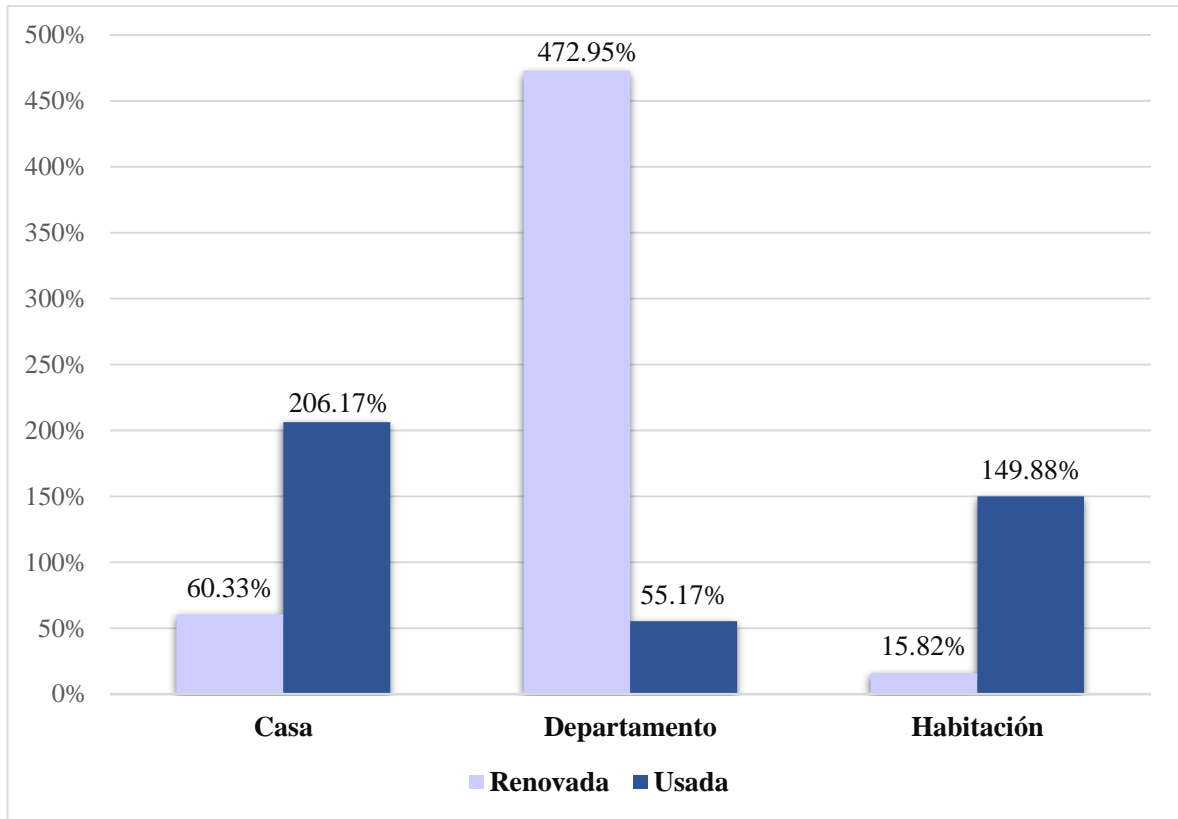
2014 al 2020. Del mismo modo, los precios por metro cuadrado de los alquileres de viviendas renovadas y usadas ofertadas también presentaron aumento, de manera particular la oferta de departamentos renovados tuvo el mayor incremento con el 472.95% (Figura 16).

**Figura 15. Cambio porcentual sobre el precio de m<sup>2</sup> de vivienda renovada y usada en venta en el barrio de La Cruz (2014-2020)**



Fuente: Elaboración propia.

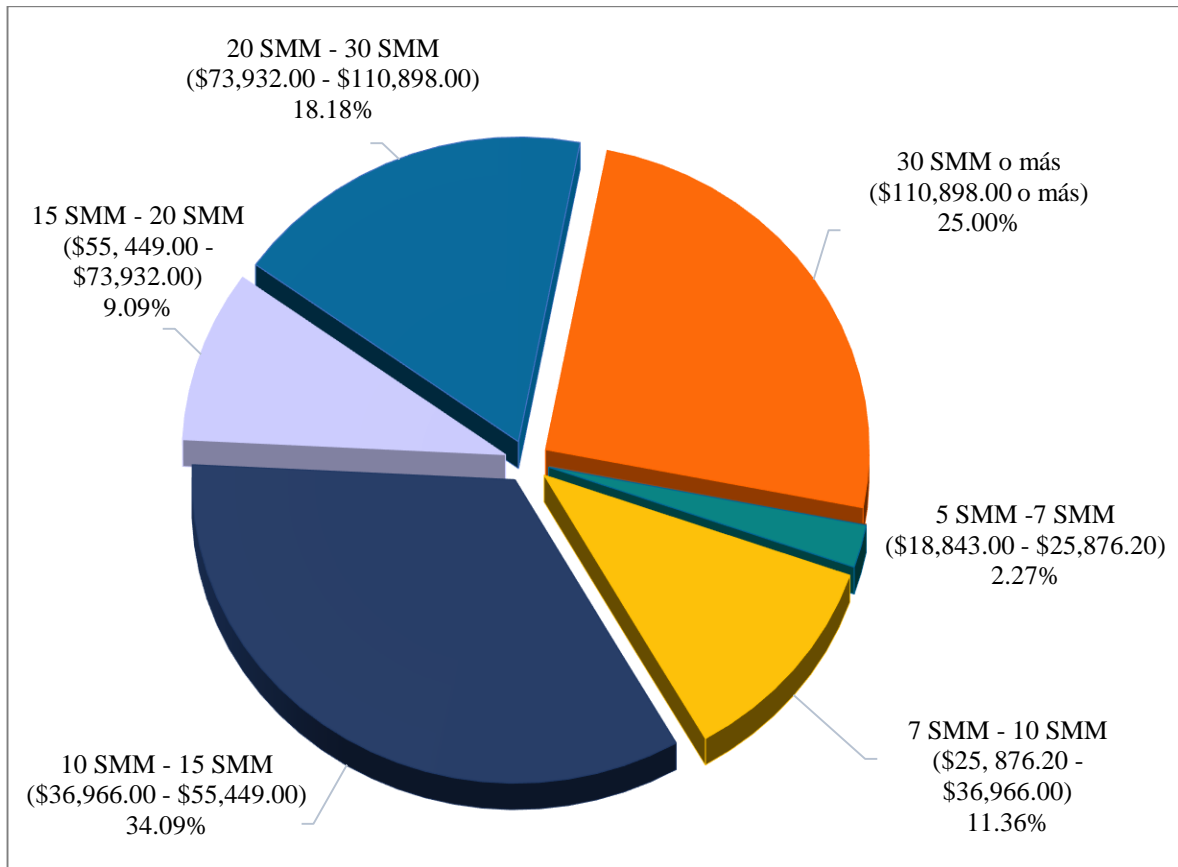
**Figura 16. Cambio porcentual del precio por m<sup>2</sup> de vivienda en alquiler residencial en el barrio de La Cruz (2014-2020)**



Fuente: Elaboración propia.

De lo anterior expuesto, tales transformaciones en los precios de suelo es un indicativo de las mutaciones que las rentas urbanas presentaron a partir de la irrupción del alquiler turístico (airbnb) y la implementación de políticas gentrificadoras para el fomento de la actividad inmobiliaria, cuya producción de vivienda se sustentó en la generación de mayores rendimientos (Jaramillo, 2009) restringiendo la habitabilidad de clases bajas, debido a la reducida oferta de vivienda renovada y usada existente para tales estratos sociales.

**Figura 17. Distribución porcentual de alquiler residencial de vivienda renovada ofertada en el barrio de La Cruz por ingreso mensual<sup>15</sup>**



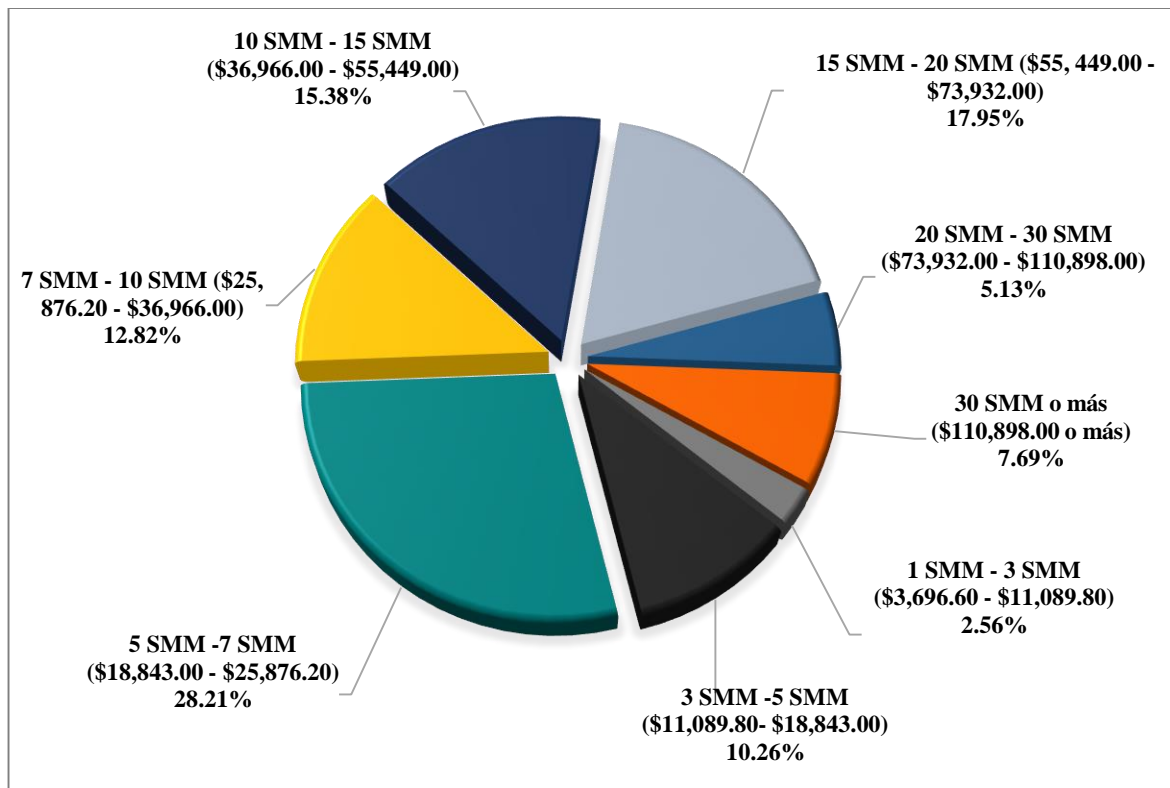
Fuente: Elaboración propia con base a la oferta inmobiliaria registrada en diversos portales electrónicos y con información de la encuesta nacional ingreso y gasto de los hogares, acorde al ingreso corriente total promedio por hogar por entidad federativa, 2016 y 2018. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Querétaro, México.

En relación a la Figura 17, se observa que alrededor del 77.27% de la oferta de vivienda renovada para alquiler residencial se concentra en tres grupos de ingresos; con el 34.09% se integra de consumidores que perciben de 10 a 15 salarios mínimos mensuales (\$36,966.00 a \$55,449.00), con el 25.00% el rubro de 30 salarios mínimos mensuales o más (\$110,898.00 en adelante) y, por último, el 18.18% por población

<sup>15</sup> Las estimaciones se calcularon de acuerdo con el salario mínimo mensual de \$3,696.60 establecido por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI) para el año 2020.

cuyos ingresos se estiman de 20 a 30 salarios mínimos (\$73,932.00 a \$110, 898.00). Cabe mencionar que, para población de ingresos de 1 a 3 salarios mínimos mensuales no se localizaron registros de este tipo de oferta inmobiliaria.

**Figura 18. Distribución porcentual de alquiler residencial de vivienda usada ofertada en el barrio de La Cruz por ingreso mensual**



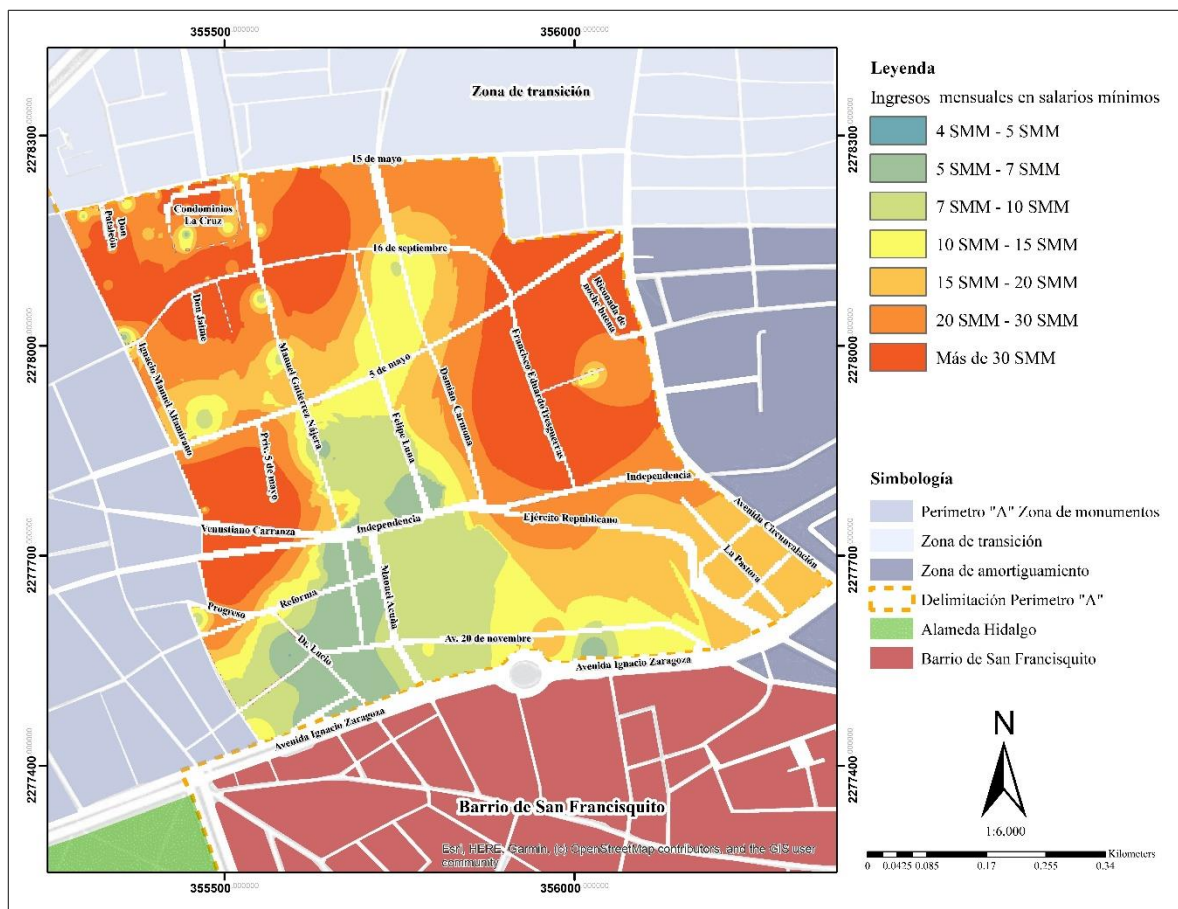
Fuente: Elaboración propia con base a la oferta inmobiliaria registrada en diversos portales electrónicos y con información de la encuesta nacional ingreso y gasto de los hogares, acorde al ingreso corriente total promedio por hogar por entidad federativa, 2016 y 2018. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Querétaro, México.

Lo concerniente a la oferta de vivienda usada (Figura 18) la distribución porcentual se concentró con el 28.21% en el sector con ingresos de 5 a 7 salarios mínimos mensuales (\$18,483.00 a \$25,876.20), con el 17.95% el grupo de 15 a 20 salarios mínimos (\$55,449.00 a \$73,932.00) y, por último, el 15.38% conformado por

el rubro de 10 a 15 salarios mínimos (\$36,966.00 a \$55,449.00). A diferencia de la vivienda renovada, el 2.56% del total de la promoción privada de vivienda usada se destina a estratos con ingresos promedio de 1 a 3 salarios mínimos mensuales.

En el ámbito espacial, el desarrollo inmobiliario está incidiendo en la conformación de nuevos patrones de segregación social en el espacio urbano, al respecto, se presenta la distribución de la promoción de vivienda renovada y usada en alquiler acorde al nivel de ingresos mensuales.

**Figura 19. Promoción de vivienda residencial en el barrio de La Cruz acorde al ingreso mensual**

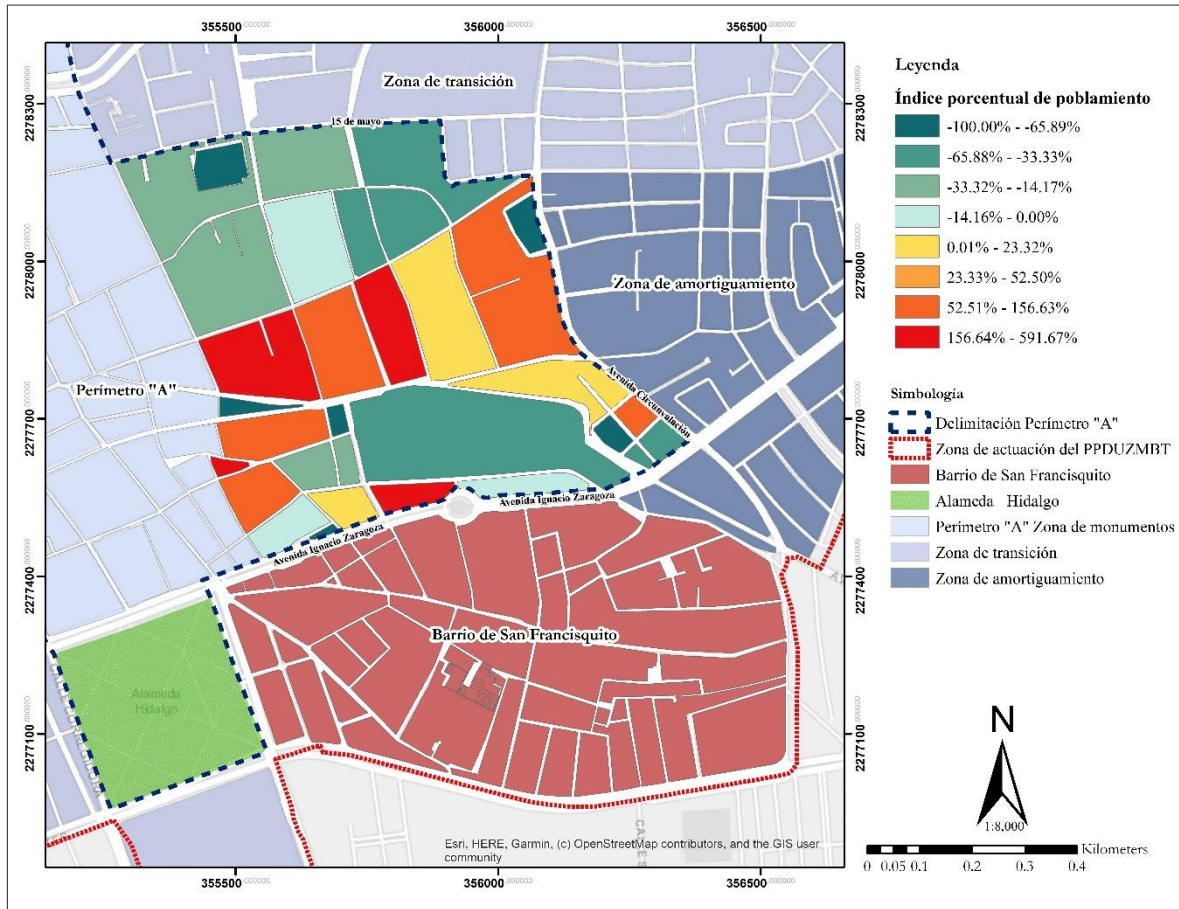


Fuente: Elaboración propia con base a la oferta inmobiliaria registrada en diversos portales electrónicos y con información de la encuesta nacional ingreso y gasto de los hogares, acorde al ingreso corriente total promedio por hogar por entidad federativa, Querétaro 2016 y 2018. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.

Como se observa en la Figura 19, los estratos con ingresos más altos se concentran en áreas que se caracterizan por contar con una intensa intervención urbana en cuanto a programas de mejoramiento e infraestructura (Ver Figura 7) y una creciente promoción de vivienda privada, la cual se conforma de inmuebles tugurizados y abandonados rehabilitados con fondos rotatorios por la administración municipal (Municipio de Querétaro, 2008) y de vivienda del interés social renovada, presentándose ya sea la sustitución de la población o el remplazo de los usos residenciales por alquiler turístico, traduciéndose en continuos procesos de despoblamiento como se muestra a continuación.



**Figura 20. Dinámica poblacional del barrio de La Cruz, 2010-2020**



Fuente: Elaboración propia con información del Censo de población y vivienda, Querétaro 2010 y Censo de población y vivienda, Querétaro 2020, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.

A partir de la implementación de las políticas de renovación urbana la población el barrio de La Cruz ha disminuido alrededor del 13.02%, pasando de los 4,685 habitantes en el 2010 (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2010) a los 4,075 residentes al 2020 (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2020). Del mismo modo, de las 33 manzanas, alrededor del 63.64% han presentado despoblamiento, cuyo proceso se presenta en las mismas zonas donde predomina la

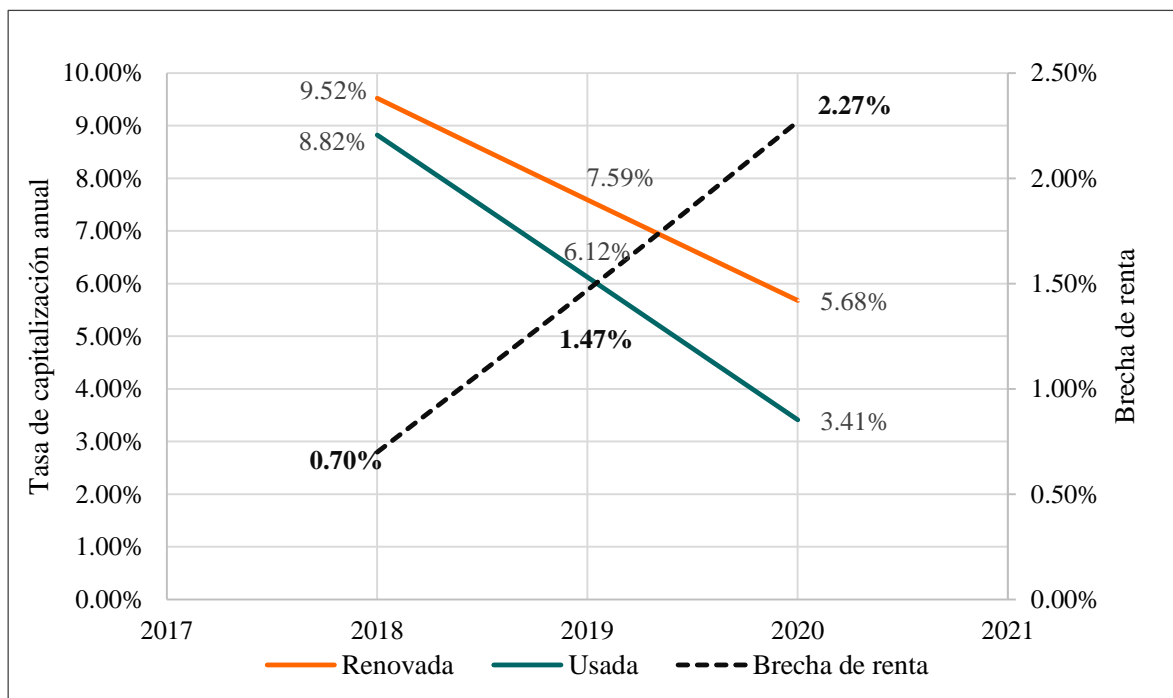
oferta inmobiliaria a estratos con alto poder adquisitivo y cuentan con una intensa intervención en proyectos de rehabilitación urbana.

De lo anterior, se constata que el programa de densificación bajo el urbanismo neoliberal ha representado una estrategia gentrificadora efectuada en función al desarrollo inmobiliario, mediante el encarecimiento de las rentas de suelo, expulsando y restringiendo de habitabilidad a los sectores bajos y medios bajos, agudizando las desigualdades sociales y territoriales.

### 3.11. Resultados de la brecha de renta del barrio de San Francisquito

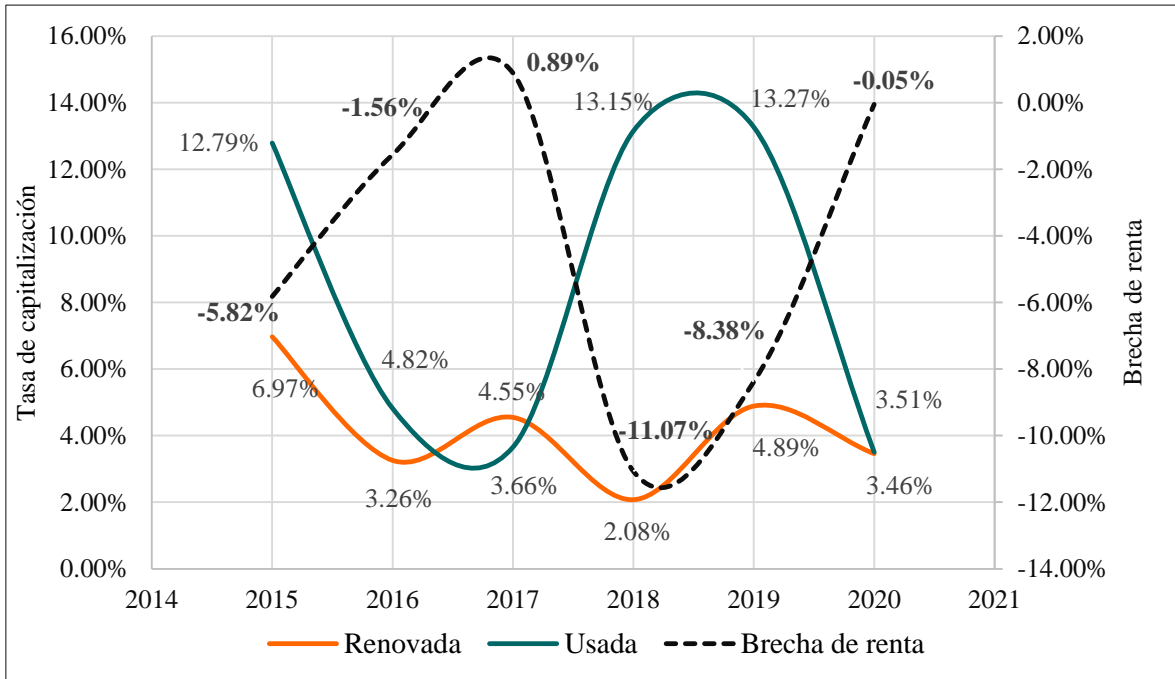
La brecha de renta que se presenta a continuación es el comparativo entre la renta potencial correspondiente a los inmuebles renovados y de nueva construcción (RCS-1) y como renta actual (RCS-2) a las viviendas usadas, a diferencia del barrio de La Cruz, en el barrio de San Francisquito predomina el alquiler residencial, cuya oferta inmobiliaria se clasifica en casa, departamento y habitación.

**Figura 21. Brecha de renta  
Vivienda renovada y usada en alquiler residencial (Casa)**



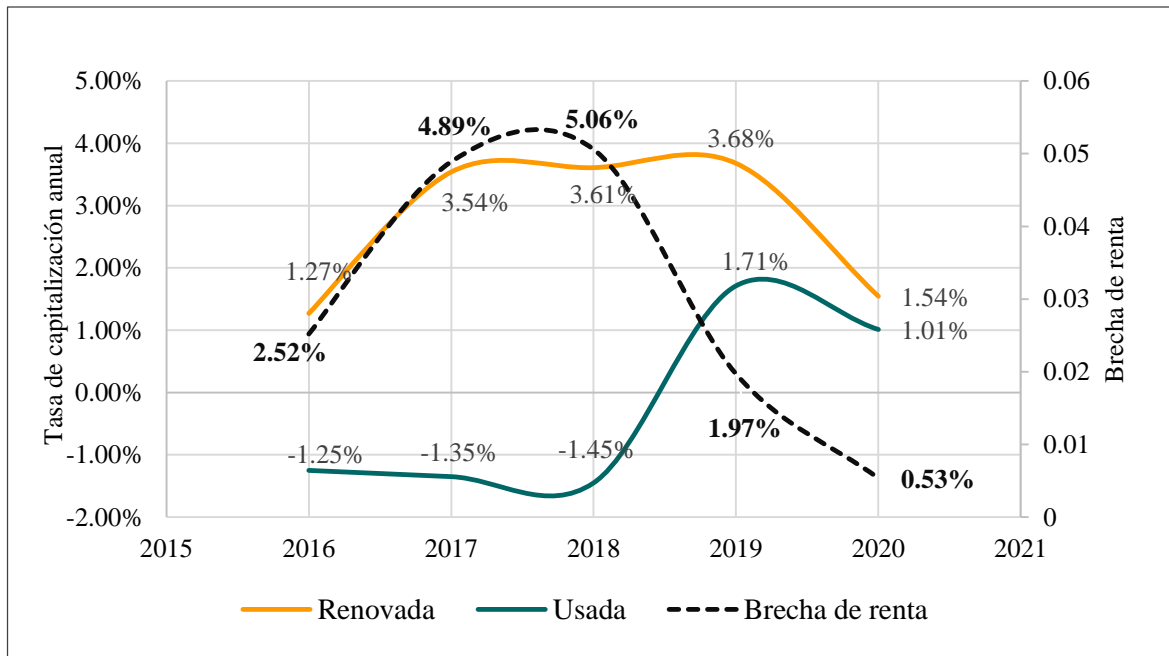
Fuente: Elaboración propia.

**Figura 21. Brecha de renta**  
**Vivienda renovada y usada en alquiler residencial (Departamento)**



Fuente: Elaboración propia.

**Figura 22. Brecha de Renta**  
**Vivienda renovada y usada en alquiler residencial (Habitación)**



Fuente: Elaboración propia.

Como se observa en las gráficas, los inmuebles de nueva construcción o renovados presentan una mayor rentabilidad, en el caso de las casas, su capitalización en el 2017 fue de 9.52% descendiendo paulatinamente a 5.68% para el 2020, por su parte las habitaciones renovadas también producen un ingreso superior en comparación con las usadas, con una brecha de renta máxima de 5.06% descendiendo en los años posteriores hasta 0.53%, tendencia contraria a la manifiesta en la oferta de departamentos, ya que se presenta un ingreso superior por las viviendas usadas de dicha tipología y por ende una brecha de renta negativa, ya que las rentas actuales cuentan con mayores rendimientos en comparación con las rentas potenciales.

Los resultados de la brecha de renta en el barrio de San Francisquito, nos indica una baja capitalización de los inmuebles de nueva construcción, renovados y usados, esto se relaciona con los procesos de desvalorización en la que se encuentra inmersa la dinámica inmobiliaria del lugar, la cual se condiciona por diversos factores como son; el predominante deterioro del barrio, el cual impacta en las rentas de suelo, ya que “los valores de las viviendas disminuyen y los niveles de la renta capitalizada del suelo en la zona caen por debajo de la renta potencial del suelo” (Smith, 2012, pág. 122), por tanto, si un propietario ejerce mejoras o renovación en su inmueble para alquilarlo, difícilmente puede cooptar inquilinos de mayores ingresos al promedio de la zona, debido al abaratamiento de las rentas existente, limitando por ende la posibilidad de incrementar su rendimiento. En este sentido, tales ciclos de desvalorización y valorización, están condicionados por las acciones que emprenden

otros agentes urbanos involucrados, tales como el gobierno y los capitalistas inmobiliarios, los cuales pueden inducir a procesos de depreciación y abandono intencionados, empleando a la gentrificación como estrategia para obtener los mayores beneficios económicos de las rentas de suelo, y así mismo incentivar nuevas fases de inversión.

### **3.12. Impactos sociales de la política de consolidación urbana en el barrio de San Francisquito**

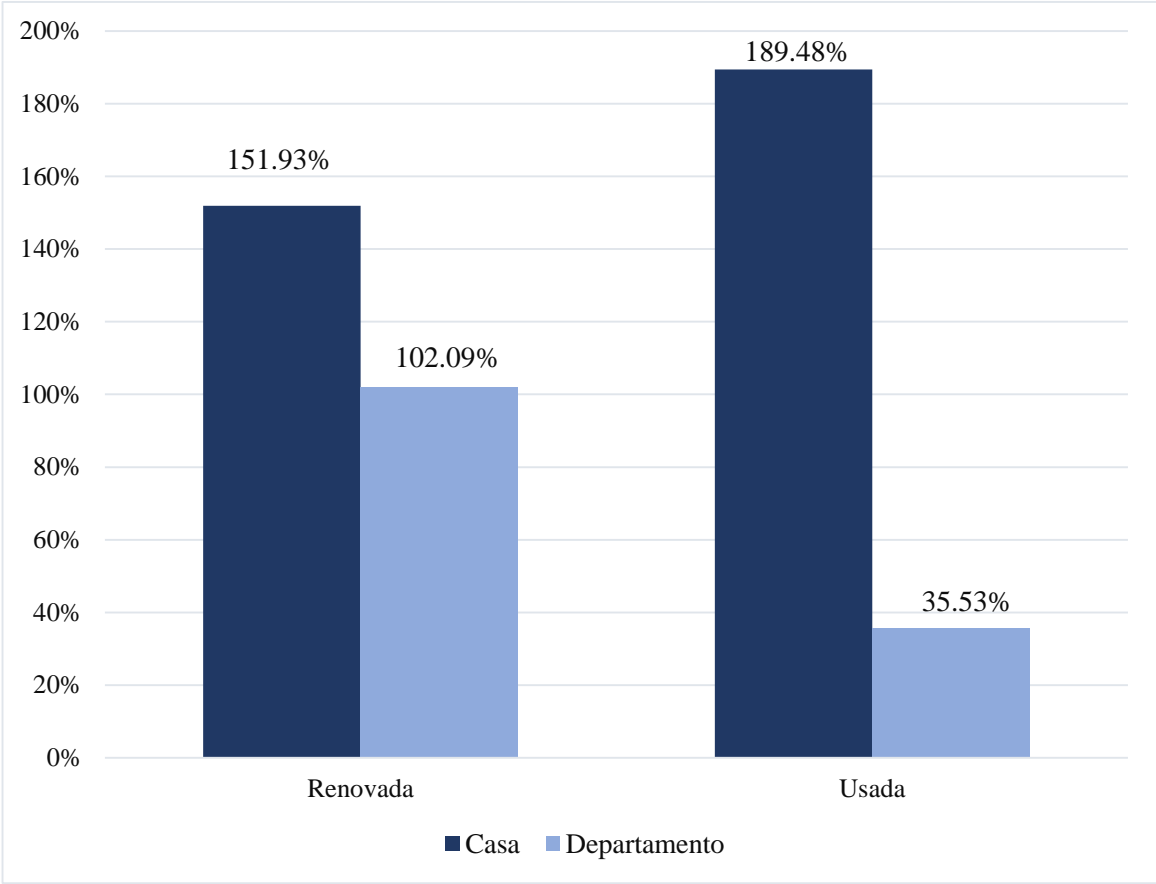
A partir de la ejecución del programa de redensificación de la zona de monumentos y barrios tradicionales, en el barrio de San Francisquito se han implementado mecanismos que han acelerado los procesos de devaluación inmobiliaria, como son, la falta de proyectos de intervención sustentados en atender las necesidades sociales y espaciales del barrio (principalmente problemas de inseguridad y mejoras en la infraestructura urbana), lo que ha conducido al paulatino abandono de inmuebles y al despoblamiento, así como al incremento de la oferta de alquileres residenciales. Es importante señalar que en las áreas circundantes se han invertido en proyectos urbanos de relevancia por parte del sector público y privado tales como el eje estructurante “Constitución 1917” como parte del Plan Maestro de Movilidad Integral de la Zona Metropolitana de Querétaro, el proyecto “Distrito Alameda”, y por parte del sector privado los conjuntos inmobiliarios de uso mixto “Latitud Victoria” de Tresalia Capital, y “Barrio Santiago” desarrollado por Gaya Sinergia Constructiva, Axende y Legorreta Arquitectos, lo que ha generado el

encarecimiento en los precios de suelo, la especulación y acoso inmobiliario dado al potencial de rentabilidad de la zona.

### **3.13. Encarecimiento de las rentas urbanas y gentrificación**

Como efecto de las acciones implementadas por el sector público y privado para incentivar la habitabilidad el barrio de San Francisquito, las rentas de suelo urbano ha ido al alza, tan solo en el periodo 2014 a 2020 el precio promedio por metro cuadrado de las casas y departamentos renovados en venta para uso residencial ha incrementado cerca de 151.93% y 102.09% respectivamente, mientras que las viviendas usadas en venta han presentado un alza en la tipología casa de 189.48% y departamento del 35.53% (Figura 22). De la misma manera, los precios por metro cuadrado de las viviendas renovadas y usadas ofertadas para alquiler aumentaron significativamente, de manera específica los departamentos rehabilitados o de nueva construcción cuyo aumento se estima en un 311.04% (Figura 23).

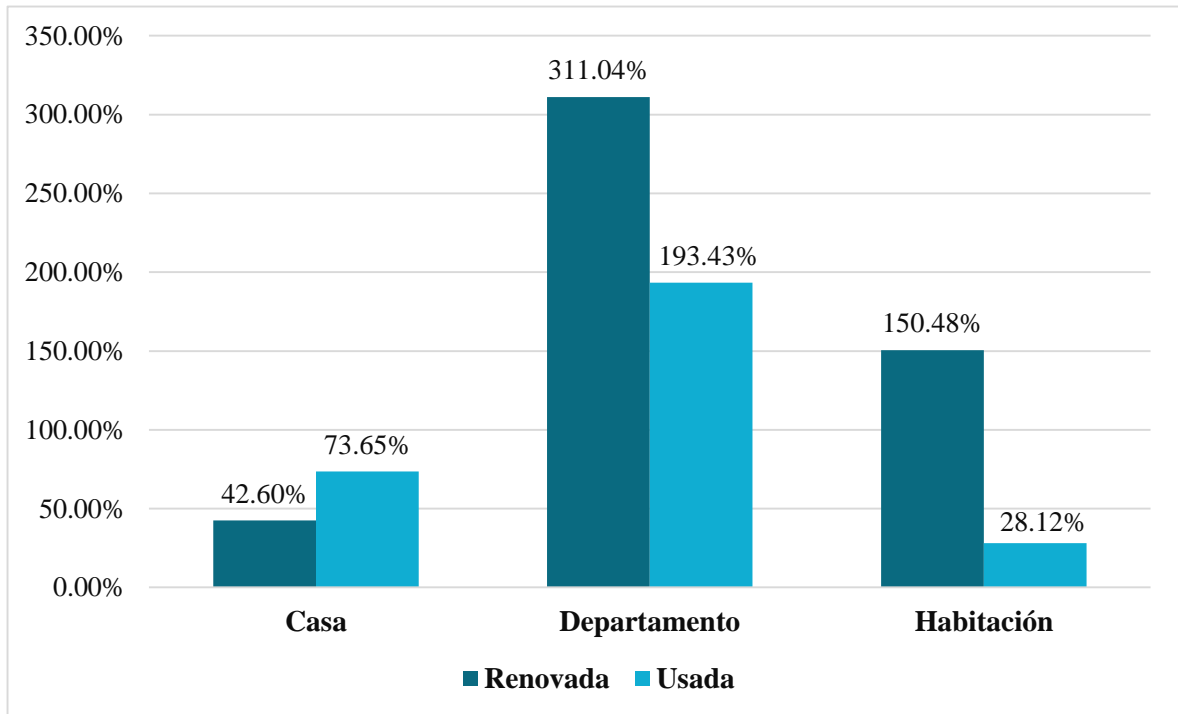
**Figura 22. Cambio porcentual sobre el precio m2 vivienda renovada y usada en venta en el barrio de San Francisquito (2014-2020)**



Fuente: Elaboración propia.



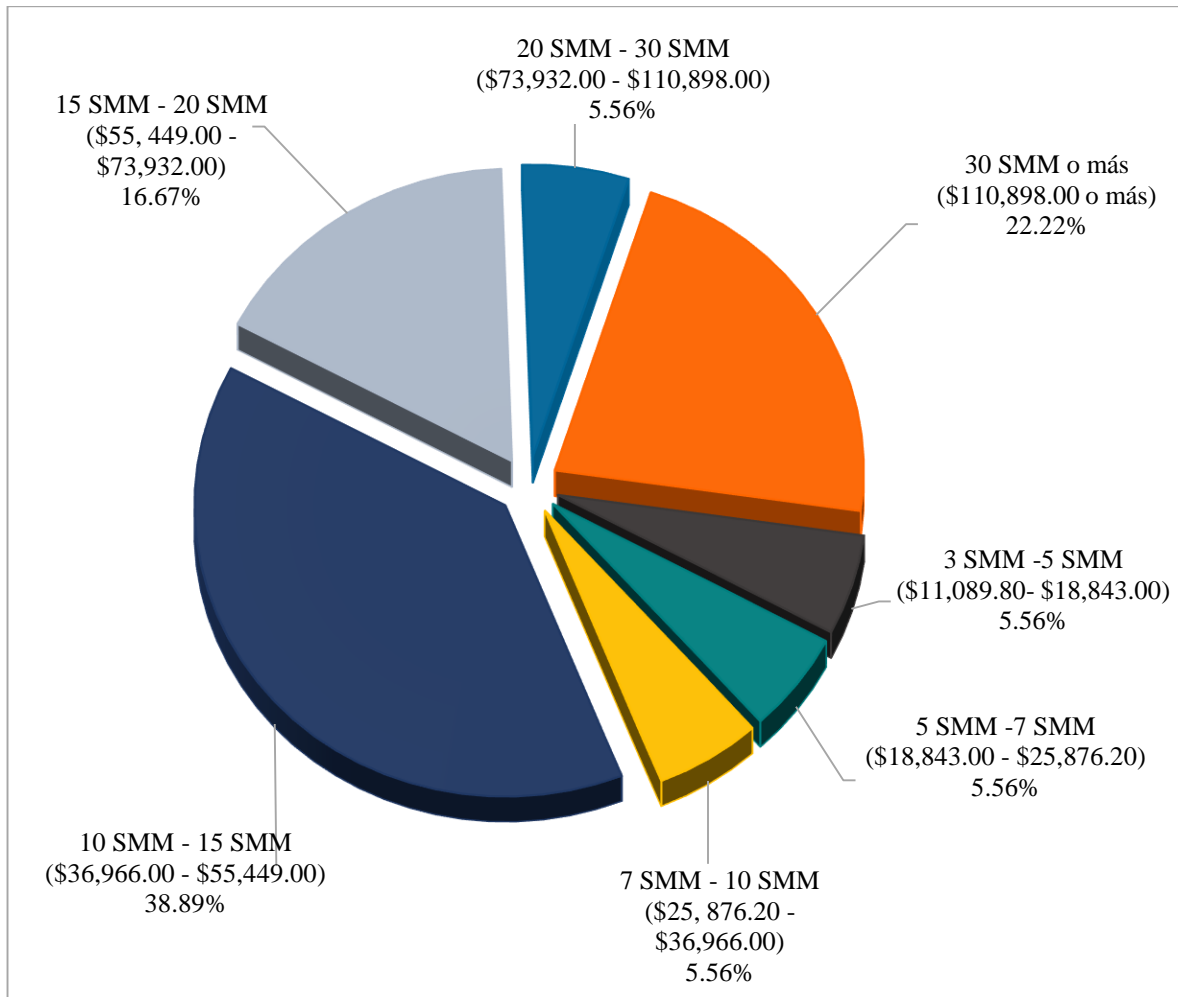
**Figura 23. Cambio porcentual del precio por m<sup>2</sup> de vivienda en alquiler residencial en el barrio de San Francisquito (2014-2020)**



Fuente: Elaboración propia.

Lo anterior tiene que ver con diversos factores, entre los que destaca la ubicación, las mejoras urbanas presentadas en las inmediaciones del barrio y la activa inversión inmobiliaria en la zona, no obstante, bajo la gestión neoliberal estas transformaciones se traducen en pautas de exclusión social y territorial, un ejemplo de ello, es la disminución de oferta de vivienda residencial a sectores con bajo poder adquisitivo, como se muestra a continuación.

**Figura 24. Distribución porcentual de alquiler residencial de vivienda renovada ofertada en el barrio de San Francisquito**

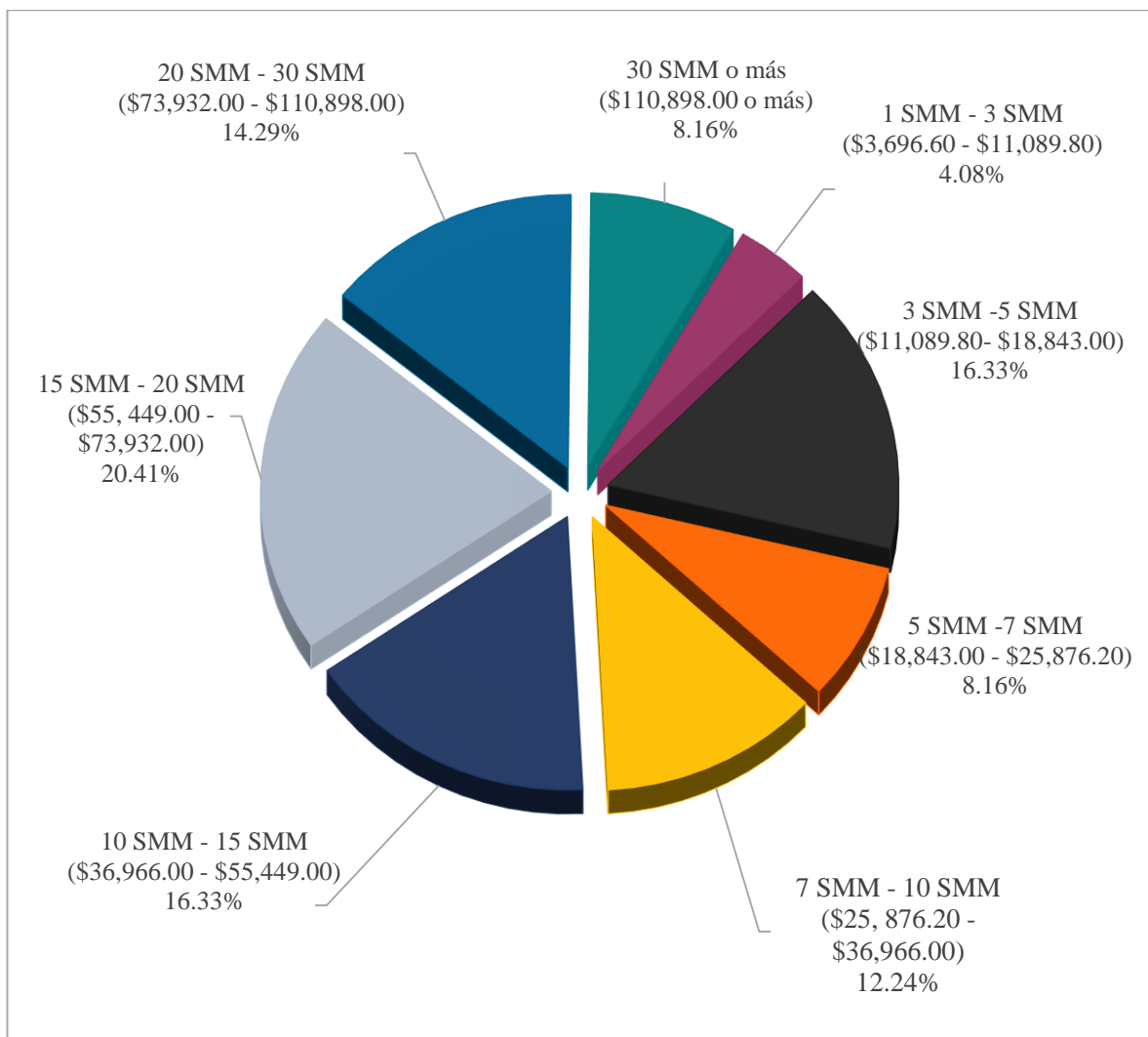


Fuente: Elaboración propia con base a la oferta inmobiliaria registrada en diversos portales electrónicos y con información de la encuesta nacional ingreso y gasto de los hogares, acorde al ingreso corriente total promedio por hogar por entidad federativa, 2016 y 2018. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Querétaro, México.

De acuerdo con la Figura 24 la mayor proporción de la oferta de vivienda renovada en alquiler residencial se conforma principalmente en los sectores cuyo ingreso mensual oscila entre los 10 a 15 salarios mínimos (\$36,966.00 a \$ 55,449.00) con el 38.89%, 30 o más salarios mínimos (\$110,898.00 en adelante) representado por el 22.22% y con el 16.67% los estratos con una percepción económica de 15 a

20 salarios (\$55, 449.00 a 73,932.00). De lo anterior, se constata que el proceso de repoblamiento y reciclamiento del barrio de San Francisquito liderado por el desarrollo inmobiliario se está efectuando a través del establecimiento de las clases medias y altas, con un tendiente desplazamiento de los otros estratos sociales.

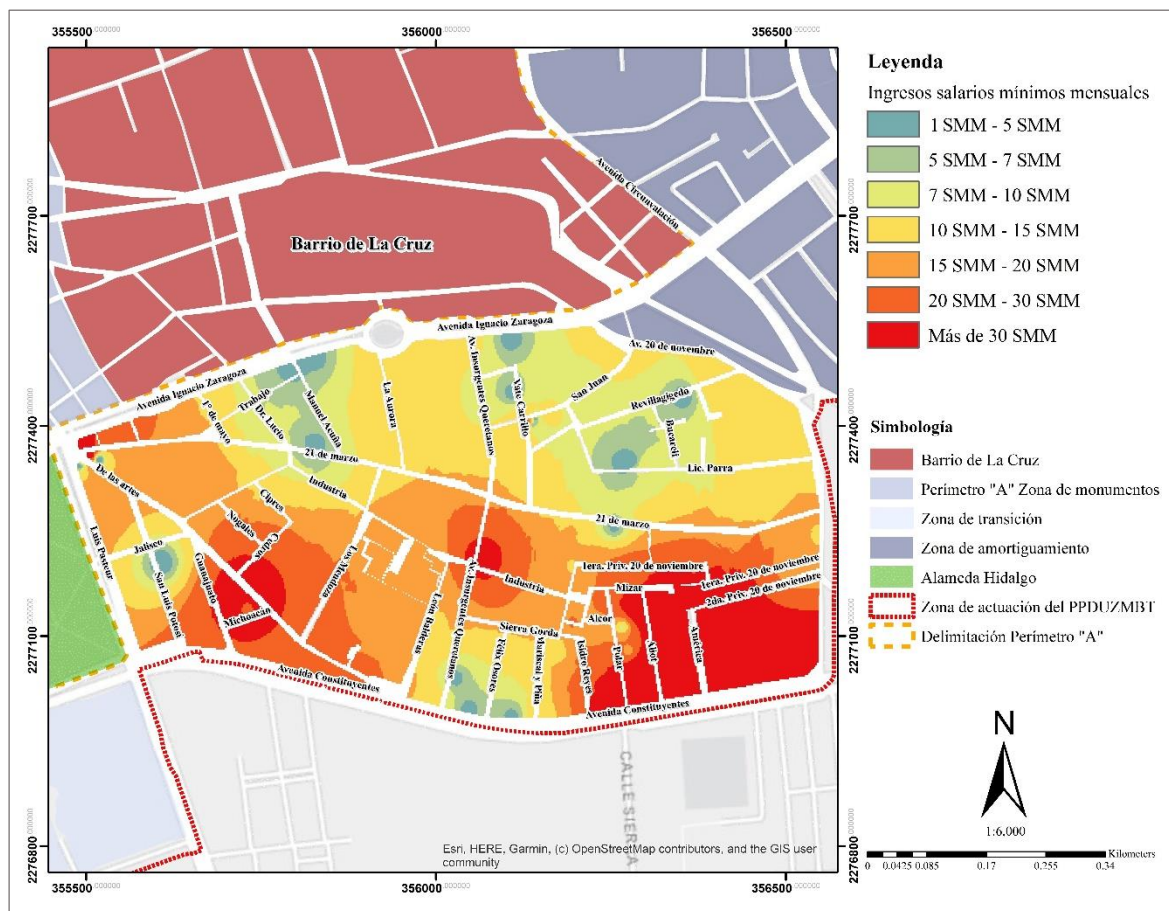
**Figura 25. Distribución porcentual de alquiler residencial de vivienda usada ofertada en el barrio de San Francisquito**



Fuente: Elaboración propia con base a la oferta inmobiliaria registrada en diversos portales electrónicos y con información de la encuesta nacional ingreso y gasto de los hogares, acorde al ingreso corriente total promedio por hogar por entidad federativa, 2016 y 2018. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Querétaro, México.

La Figura 25 indica que predomina una en menor proporción oferta de alquiler residencial de vivienda usada se promociona a sectores cuyo ingreso mensual promedio es de 1 a 3 salarios mínimos mensual conformando el 4.08% de la oferta total, al caso contrario de los grupos cuya percepción económica oscila entre los 15 a los 20 salarios mínimos mensuales (\$55,449.00 - \$73,932.00) conjuntando la mayor proporción de oferta habitacional con el 20.41%. Al igual que el barrio de La Cruz, el barrio de San Francisquito presenta los efectos que han generado la gestión neoliberal, cuyo reciclamiento urbano está determinado por prácticas de exclusión y expulsión de las clases bajas con una tendiente segregación social determinado por nuevos ciclos de inversión y reinversión inmobiliaria mediante la promoción de vivienda renovada y usada en alquiler en mayor proporción a los estratos medios y altos.

**Figura 26. Promoción de vivienda residencial en el barrio de San Francisquito acorde al ingreso mensual**



Fuente: Elaboración propia con base a la oferta inmobiliaria registrada en diversos portales electrónicos y con información de la encuesta nacional ingreso y gasto de los hogares, acorde al ingreso corriente total promedio por hogar por entidad federativa, Querétaro 2016 y 2018. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.

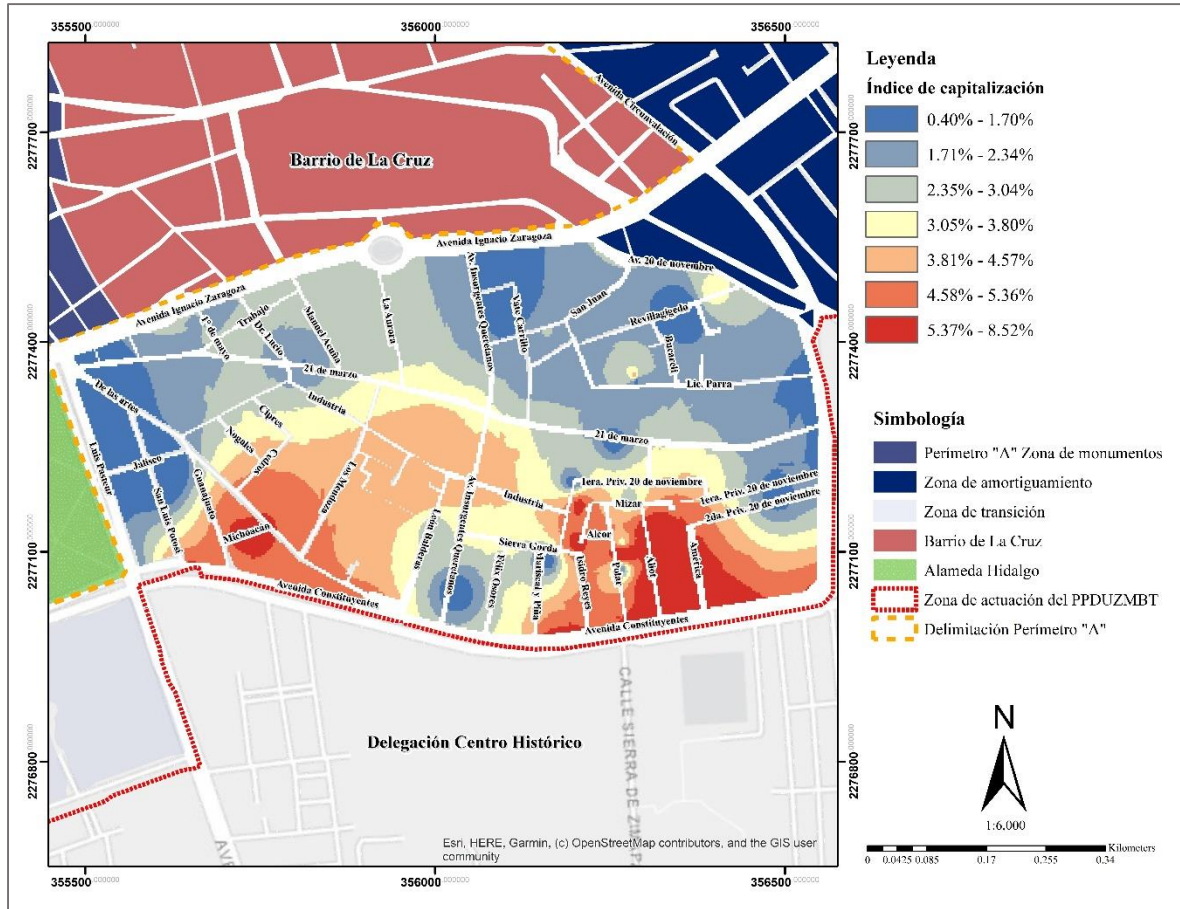
De acuerdo con la Figura 26 las áreas en las que se localiza la oferta inmobiliaria más alta, dirigida a estratos con ingresos superiores a los 15 salarios mínimos mensuales se conforma de inmuebles que, con anterioridad fueron habitados por sectores medios y obreros, un ejemplo de ello, es el reciclamiento que está presentando el conjunto habitacional San José de La Montaña, cuyo condominio fue edificado para brindar vivienda de interés social a partir de la consolidación industrial de la ciudad. En la

zona más antigua del barrio de San Francisquito se concentra la promoción inmobiliaria para estratos con ingreso inferiores, en tales inmuebles residen los propietarios, los cuales acondicionaron sus viviendas para la renta de habitaciones y departamentos principalmente.

Al igual que el barrio de La Cruz, las intervenciones urbanas efectuadas en las inmediaciones al barrio de San Francisquito, ha devaluado el espacio construido existente, con la finalidad de incentivar ciclos de inversión y reinversión de capital, en ese sentido, la política de densificación urbana funge como estrategia para expulsar a las clases bajas para dotar de habitabilidad a los estratos medios altos y altos, a fin de potencializar la rentabilidad del suelo, ya que bajo la lógica neoliberal el desarrollo urbano está supeditado a incentivar o producir nuevos mecanismos de acumulación.

Lo anterior se constata, por la creciente capitalización de las rentas de suelo, generadas a partir de la intervención pública y la inversión privada de la zona y lo promueve la depreciación de los inmuebles existente impactando en la baja capitalización de las rentas, presentándose eventualmente el abandono y despoblamiento (Figura 27), principalmente en el área más antigua del barrio en la que se sitúa la población más vulnerable.

**Figura 27. Capitalización anual promedio de los alquileres residenciales de vivienda renovada y usada en el barrio de San Francisquito**



Fuente: Elaboración propia con información de los portales electrónicos de promoción inmobiliaria del barrio de San Francisquito concerniente al periodo 2014 a febrero de 2020.

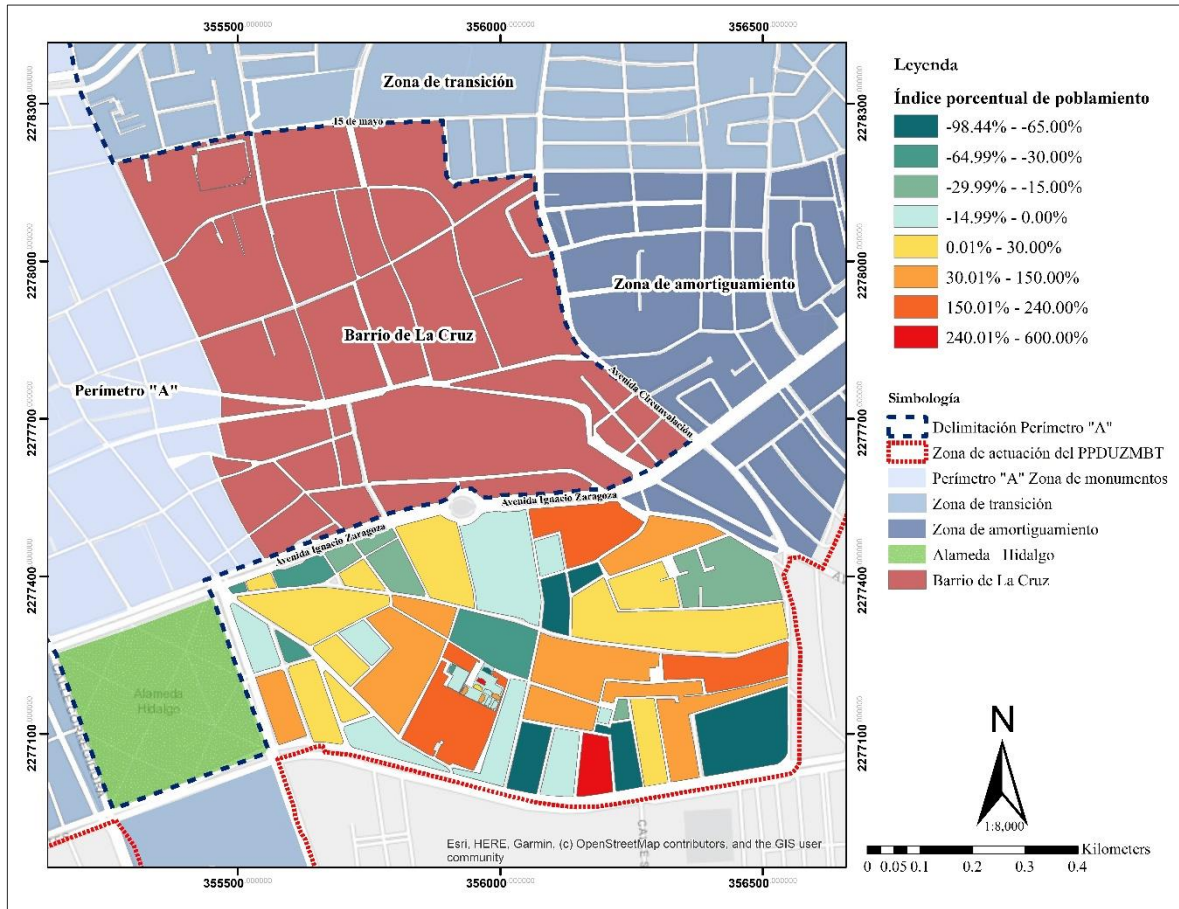
La capitalización observada en la Figura 27 muestra que la rentabilidad más baja se presenta en la zona más antigua del barrio, lo cual indica que paulatinamente se detonaron procesos de depreciación y abandono, ya que el rendimiento de la renta es insuficiente para solventar los costos necesarios tales como el pago mantenimiento, servicios públicos, impuestos, entre otros. Cabe señalar que las viviendas “no son

abandonadas porque no sean utilizables, sino porque no pueden ser utilizadas de forma tal que den beneficios” (Smith, 2012, pág. 125).

Por otra parte, la capitalización más alta se presenta en los inmuebles que se sitúan en las inmediaciones de las zonas que han sido intervenidas con los programas de movilidad y mejoramiento urbano, así como de una activa inversión de capital inmobiliario, cuyo encarecimiento de las rentas de suelo atraen a estratos medios y altos a residir en el barrio, lo que se traduce en nuevos ciclos de inversión de capital por el potencial de ganancia.



**Figura 28. Dinámica poblacional del barrio de San Francisquito 2010-2020**



Fuente: Elaboración propia con información del Censo de población y vivienda, Querétaro 2010 y Censo de población y vivienda, Querétaro 2020, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.

El barrio de San Francisquito presenta una tendencia similar al barrio de La Cruz en cuanto al despoblamiento, ya que del 2010 a 2020 su población disminuyó de 7,428 a 5878 habitantes, (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2020) representando un decrecimiento poblacional de 20.87%, no obstante, de las 62 manzana que conforman el barrio, el 59.68% presenta repoblamiento en áreas caracterizadas por presentar una reconversión al uso de suelo habitacional y contar

con una valorización del suelo creciente, esto se debe al desarrollo de megaproyectos inmobiliarios en las inmediaciones del barrio impactando no solo en las rentas urbanas, sino en “la morfología y las funciones de extensas áreas de la ciudad; y finalmente, estableciéndose un modelo de gestión territorial distinto al tradicional”(Valenzuela, 2013, pág. 102).

### **3.14. Resistencia social y organización ciudadana**

Como resultado de la ausencia de consenso social en los proyectos urbanos y de mecanismo que regulen y garanticen el derecho a la ciudad, los residentes y comerciantes del barrio de La Cruz y San Francisquito, La pastora entre otras colonias se han organizado múltiples agrupaciones entre las que destacan; Asociación de empresarios y residentes del Centro Histórico de Querétaro A.C., Asociación vecinos Centro Histórico y Barrio de La Cruz, Ciudadanos defendiendo Querétaro y la Asamblea del Barrio de San Francisquito, las cuales buscan contrarrestar los efectos de la gentrificación, el aumento de impuestos y a su vez exigir atención a las problemas de índole social y espacial, no obstante, bajo la lógica neoliberal y en particular en los casos de estudio, la atención a tales necesidades se ejercen de formas condicionadas con la participación del sector privado. Un ejemplo de ello es BEMA Centro Cultural, cuyo proyecto fue presentado a la población del barrio de San Francisquito como un espacio para atender mediante el arte y la cultura diversas problemáticas sociales como la violencia y el desempleo a fin de fortalecer el tejido social, sin embargo, la gestión así como las actividades de dicho recinto, se ejerce por

personas ajenas al contexto y necesidades del barrio, las cuales son “ favorecidas de apoyos municipales para la realización de diversos proyectos, tanto en San Francisquito como en el Centro Histórico, adoptando para ello diversas figuras y nombres: Bema Space, Editorial El Caminante, Fundación Multitud, Derive Lab, etc.” (Asamblea de San Francisquito, 2019).

Otro de los proyectos que ha desencadenado en constantes presiones sociales es el Plan Maestro de Movilidad Integral de la Zona Metropolitana de Querétaro, el cual pretende establecer una conexión de las redes de transporte urbano en las inmediaciones del barrio de La Cruz y San Francisquito sobre avenida Ignacio Zaragoza, dicho



Fuente: Trabajo de campo. Mural elaborado por los habitantes del barrio de San Francisquito como muestra de rechazo al establecimiento del eje vial Zaragoza.

proyecto no cuenta con el consenso social y con los estudios de impacto ambiental, ya que su finalidad central es la privatización del transporte público, lo que ha generado la inconformidad de la población desencadenado diversas manifestaciones e interrupciones en los avances de la construcción de dicho eje vial. Cabe mencionar, que este proyecto es el preámbulo a la implementación de otros proyectos urbanos empleados por el sector público y privado como es el corredor turístico, el cual

intervendría directamente el barrio de San Francisquito, lo que aceleraría los ciclos de inversión inmobiliaria.



Fuente: Internet. Manifestación del 2 de julio de 2019 en oposición a la construcción del eje vial Zaragoza.

De lo anterior, el Estado emitió para finales del año 2020 una reforma al código penal al artículo 289, el cual estipula que “Al que procure con actos materiales impedir la ejecución de una obra o trabajos públicos, se le aplicarán de 1 a 2 años de prisión y hasta 200 veces el valor diario de la UMA de multa, o trabajo a favor de la comunidad hasta por cuatro meses. Cuando el delito se cometa por varias personas de común acuerdo se les aplicará prisión de 2 a 4 años y de 300 a 500 veces el valor diario de la UMA de multa” (La Sombra de Arteaga, 2020, Pág. 29968). Detonándose nuevos mecanismos y disputas por el control del espacio público.

## **Conclusiones**

El proceso urbano constituye parte fundamental de la superestructura capitalista debido a su función de producir capital fijo mediante el entorno construido (Harvey, 1977) y adaptarlo acorde a cada régimen de acumulación (Lefebvre, 2013) a fin de generar los mayores beneficios económicos. En ese sentido, ante la inserción de los capitales globales a escala local en la ciudad neoliberal, el desarrollo del sector inmobiliario se vuelve elemento esencial para dinamizar las economías locales para el establecimiento de nuevos mecanismos que favorezcan la reproducción de capital, por lo que la gentrificación adquiere mayor relevancia por los gobiernos como estrategia central de las políticas urbanas para la re-mercantilización del suelo, cuyas acciones de regeneración urbana, sustentabilidad territorial, redensificación poblacional, fungen como nuevos esquemas de negocio para promover el capital productivo y conformar ciudades competitivas.

Dicha tendencia de gestión empresarialista no es ajena a las urbes latinoamericanas, debido a que la participación del sector privado está tomando mayor primacía ya que, en conjunto con los diferentes niveles de gobierno se emprenden políticas y programas urbanos de manera diferenciada a favor de la población de elevados ingresos y de inversionistas inmobiliarios. Un ejemplo de ello es la ciudad de Santiago de Querétaro, cuyo proceso de gentrificación funge como estrategia urbana en la revalorización económica y patrimonial del centro histórico, a

través de acciones de carácter simbólico e identitario (González, 2010), (Hiernaux & González, 2014, Gayosso, 2017), económico (Duering, González Gómez & Hiernaux, 2016) y social.

De manera particular, en los barrios de La Cruz y San Francisquito, el proceso urbano se ha configurado acorde a las siguientes características:

1) *Inversión inmobiliaria incentivada por la desregulación en los usos de suelo.*  
A partir de la declaratoria del centro histórico como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, su desarrollo urbano se ha circunscrito a los lineamientos que establece dicho programa, lo que ha generado que se flexibilice la normatividad en el otorgamiento de licencias para cambios de uso de suelo (principalmente dirigido al uso habitacional mixto) y permisos comerciales (Lezama, 2006) a fin de fortalecer la actividad turística, en ese sentido, el 44.99% de los inmuebles existentes en el barrio de La Cruz desempeñan una actividad comercial (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2018) y alrededor del 4.14% ofertan alquiler turístico (Airbnb Ireland UC, private unlimited company, 2020). Por su parte, en el barrio de San Francisquito de los 1583 inmuebles registrados, el 41.58% son utilizados para actividades de comercio y servicios (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2018).

En términos sociales, se constata que dichos cambios han afectado en la calidad de vida, detonando problemas de inseguridad, contaminación, falta de estacionamiento público, encarecimiento de bienes y servicios, escasez de servicios

públicos, deterioro de la infraestructura urbana, invasión al espacio público, entre otros, lo que ha propiciado que los propietarios decidan arrendar o vender sus inmuebles y dejar el barrio.

2) *Intervención urbana selectiva.* Mediante la estrategia gubernamental denominada “Sistema de transferencia de potencialidades”, se emplea la distribución selectiva de los recursos públicos que, en conjunto con la inversión de particulares y desarrolladores inmobiliarios se determinan las zonas idóneas para desarrollar proyectos urbanos en la ciudad central (Municipio de Querétaro, 2008), en el caso particular de los barrios de La Cruz y San Francisquito se detonaron procesos de especulación inmobiliaria y ciclos de depreciación inducida, esta última, se presenta a través de la baja capitalización ocasionadas por el deterioro del barrio por la falta de intervenciones urbanas y por la desvalorización de las viviendas, impactando directamente en la estructura de las rentas de suelo, ya que si un propietario emplea mantenimiento y mejoras en su inmueble para alquilarlo, difícilmente puede cooptar inquilinos de mayor poder adquisitivo al promedio de la zona debido al abaratamiento de las rentas existente, obteniendo una baja o nula rentabilidad, insuficiente para solventar los costos necesarios, ocasionando eventualmente que los residentes vendan sus viviendas (por un valor inferior al establecido por el mercado) y opten por abandonar el barrio (Smith, 2012).

Cabe señalar que esta depreciación inducida se emplea de manera estratégica para acrecentar la brecha de renta e incentivar nuevos ciclos de inversión en zonas



con alto potencial económico, que a la par de la ejecución de proyectos urbanos, tienden a incrementar la capitalización de las rentas de suelo. Dicha tendencia se observó de manera sobresaliente en el barrio de La Cruz en los alquileres de tipo residencial y turístico de viviendas renovadas y usadas durante el periodo de 2014 a 2020, las cuales generaron una capitalización promedio anual de 6.15% y 19.87%, y de 3.01% y 8.71% respectivamente, registrándose las tasas más altas en las calles de 15 de mayo, Ignacio Manuel Altamirano, 16 de septiembre, Independencia, Felipe Luna, Damián Carmona y Venustiano Carranza, las cuales tuvieron diversas intervenciones en materia de renovación e infraestructura urbana.

En el caso del barrio de San Francisquito los índices más altos de capitalización promedio anual de los alquileres residenciales de inmuebles usados es de 2.80% y viviendas renovadas de 3.92% registrados en las calles Marcial y Piña, Michoacán, Alcor, Av. Industria y Polar situadas en las inmediaciones del barrio, colindantes con zonas que han sido intervenidas con programas de movilidad y mejoramiento urbano, y con una activa inversión de capital público y privado.

De lo anterior, la capitalización de las rentas de suelo no solo es el potencial de rentabilidad generada de un inmueble en determinado periodo, sino que se relaciona con los ciclos de inversión inmobiliaria y desarrollo urbano, en ese sentido, dicho proceso se originó en el centro histórico, el cual se expandió paulatinamente a zonas aledañas como es el barrio de La Cruz y posteriormente al barrio de San



Francisquito, reforzándose con políticas gentrificadoras impulsadas por los programas gubernamentales y agentes privados.

3) *Encarecimiento de las rentas urbanas.* A partir de la implementación del programa de redensificación de la zona de monumentos y barrios tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro, el sector privado adquirió mayor primacía en la gestión urbana debido a que los lineamientos de dicha política establecen como estrategia medular la participación activa de agentes inmobiliarios para fomentar la sustentabilidad territorial, aminorar los impactos de la terciarización y deterioro de la ciudad central y preservar el patrimonio edificado, a través de la promoción de vivienda residencial a las clases medias y altas. En ese sentido, en el barrio de La Cruz el precio promedio por metro cuadrado de los inmuebles renovados en venta en la tipología de casa y departamento incrementaron un 89.90% y 126.07% respectivamente. Por su parte, el precio promedio por metro cuadrado de casas usadas aumentó un 77.85% y los departamentos alrededor del 670.51% en relación a los años de 2014 a 2020, periodo en el que incentivó el programa de redensificación en la zona.

Del mismo modo, los precios por metro cuadrado de los alquileres presentaron alza, en los inmuebles renovados en la modalidad casa fue del 60.33%, departamento 472.95% y habitación 15.82%, en el caso de las viviendas usadas en la tipología casa el aumento fue de 206.17%, departamento 55.17% y habitación 149.88%.

Cabe señalar que las configuraciones manifiestas en los precios de suelo, son el resultado de las mutaciones de las rentas urbanas generadas a partir de la instauración de los alquileres turísticos (Airbnb) y la ejecución de políticas gentrificadoras para la atracción de inversión, cuyo desarrollo inmobiliario se sustenta en la generación de mayores rendimientos (Jaramillo, 2009) mediante la disminución paulatina de oferta inmobiliaria a estratos bajos.

Lo anterior se observa con la distribución de la promoción de vivienda renovada y de nueva construcción, ya que el 52.28 % se dirige a estratos cuyo ingreso estimado va de los 15 hasta superar los 30 salarios mínimos mensuales (\$55,449.00 a más de \$110,898.00) y el 47.72% se orienta a los sectores con percepciones económicas mensuales de 3 a 15 salarios mínimos (\$11,089.80 a \$55,449.00). Cabe señalar que para población de ingresos de 1 a 3 salarios mínimos mensuales (\$3,696.60 a \$11,089.80) no se identificaron registros de este tipo de oferta inmobiliaria.

Lo concerniente a la oferta de vivienda usada, la distribución porcentual se distribuye con el 30.77% a los grupos con ingresos promedio de 15 hasta superar los 30 salarios mínimos mensuales (\$55,449.00 a más de \$110,898.00), el 66.67% se conforma por la población cuyas percepciones económicas mensuales van de los 3 a 15 salarios mínimos (\$11,089.80 a \$55,449.00) y, por último, el 2.56% de la oferta inmobiliaria se ofrece a estratos con remuneraciones mensuales de 1 a 3 salarios mínimos (\$3,696.60 a \$11,089.80).

En el caso del barrio de San Francisquito, las rentas de suelo también han incrementado a partir de las acciones implementadas por el sector público y privado para el incentivo de habitabilidad de estratos medios y altos, en ese sentido el precio promedio por metro cuadrado de las casas y departamentos renovados en venta para uso residencial han aumentado alrededor de 151.93% y 102.09% respectivamente, mientras que las viviendas usadas en venta han presentado un alza en la tipología casa de 189.48% y departamento de 35.53%. De la misma manera, los precios por metro cuadrado de las viviendas para alquiler aumentaron significativamente, en el caso de los inmuebles renovados o de nueva construcción en la tipología casa el incremento fue de 42.60%, departamento 311.04% y habitación 150.48%. Por su parte, el precio por metro cuadrado de las viviendas usadas ofertadas presentó un alza en la modalidad casa de 73.65%, departamento 193.43% y habitación 28.12%.

De lo anterior, dichas transformaciones en los precios de las rentas urbanas responden a diversas causas, destacando la ubicación, los proyectos de mejoras urbanas ejecutados en las inmediaciones del barrio y la activa inversión inmobiliaria en la zona, sin embargo, en la cuestión social, tales configuraciones se traducen en nuevos mecanismos de exclusión social y territorial, manifiestos mediante la disminución en la oferta de vivienda a los sectores de bajo poder adquisitivo, principalmente en los alquileres de inmuebles renovados o de nueva construcción, ya que el 44.45 % se dirige a estratos cuyo ingreso estimado va de los 15 hasta superar los 30 salarios mínimos mensuales (\$55,449.00 a más de \$110,898.00), el 55.57% se

oferta a los sectores con percepciones económicas mensuales de 3 a 15 salarios mínimos (\$11,089.80 a \$55,449.00). Cabe señalar que, para población de ingresos de 1 a 3 salarios mínimos mensuales (\$3,696.60 a \$11,089.80) no se identificaron registros de este tipo de oferta inmobiliaria.

En el caso de la promoción de vivienda usada para alquiler se distribuye con el 42.86% a los grupos con ingresos promedio de 15 hasta superar los 30 salarios mínimos mensuales (\$55,449.00 a \$110,898.00), el 53.06% se conforma por la población cuyas percepciones económicas mensuales van de los 3 a 15 salarios mínimos (\$11,089.80 a \$55,449.00) y, por último, el 4.08% de la oferta inmobiliaria se ofrece a estratos con remuneraciones mensuales de 1 a 3 salarios mínimos (\$3,696.60 a \$11,089.80).

Es así que, el proceso de redensificación poblacional y reciclamiento inmobiliario de los barrios de La Cruz y San Francisquito bajo el urbanismo neoliberal, se ha manifestado con diferentes características e intensidades, sin embargo, el impacto es el mismo, en cuanto a la desigualdad en materia de acceso a la vivienda.

## **Propuesta**

### **“Programa para el desarrollo integral de vivienda adecuada en la zona de monumentos históricos y barrios tradicionales de Santiago de Querétaro”**

#### **Introducción**

A partir la década de 1990 el centro histórico de la ciudad de Santiago de Querétaro comenzó a manifestar problemas de despoblamiento, debido a la creciente terciarización, al deterioro de su infraestructura, abandono y envejecimiento de su población, es así que, para contrarrestar tales efectos se desarrollaron programas de rehabilitación y redensificación basado en un modelo de gestión urbana orientado en el desarrollo del mercado inmobiliario y al fomento de la inversión privada, detonando efectos urbanos negativos tales como; la gentrificación, el encarecimiento de las rentas urbanas y la desregulación de los usos de suelo.

De lo anterior, la presente propuesta tiene como finalidad otorgar una alternativa para contrarrestar los impactos de la gentrificación derivada de una gestión urbana neoliberal. Dicha propuesta, pretende dar acceso a vivienda adecuada a población en situación de pobreza, marginación o en desventaja social y económica en la zona de monumentos y barrios tradicionales de Santiago de Querétaro<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> La presente propuesta emana de múltiples ejemplos de buenas prácticas de programas desarrollados para mitigar diversos problemas urbanos, tales como el encarecimiento de las rentas urbanas, la desregulación de los usos de suelo, la gentrificación, entre otros, destacando los proyectos promovidos en la Ciudad de México, Estados Unidos y Colombia etc.

El concepto vivienda adecuada, emana de la noción de garantizar “el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”, (Organización de las Naciones Unidas, 2018, pág. 52), al respecto los siete elementos que conforman la vivienda adecuada son:

1. *Seguridad de la tenencia.* Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
2. *Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura.* Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.
3. *Asequibilidad.* El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda.
4. *Habitabilidad.* Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

5. *Accesibilidad.* El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.

6. *Ubicación.* La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.

7. *Adecuación cultural.* Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural. (Organización de las Naciones Unidas, 2018, pág. 53)

### **Objetivo General**

Promover el desarrollo integral de vivienda adecuada a población de menores ingresos en la zona de monumentos y barrios tradicionales de Santiago de Querétaro, mediante la coordinación entre el sector público y privado responsables en la producción de vivienda, a fin de garantizar el derecho a la ciudad y lograr la equidad social y territorial.

### **Objetivos específicos**

- Establecer una comisión que facilite la coordinación entre las instancias y programas gubernamentales dedicados a la promoción y mejoramiento de vivienda, la cual permita el óptimo cumplimiento de

lineamientos, regulaciones y reglas de operación, a fin de eficientar la tramitación y gestión para el desarrollo de vivienda adecuada.

- Promover alquiler residencial asequible a población de bajo poder adquisitivo.
- Incentivar la inversión privada en vivienda adecuada a través de beneficios fiscales y facilidades administrativas, apegados a normatividad de construcción vigente y a los lineamientos del Instituto Nacional de Antropología e Historia para los inmuebles catalogados.
- Garantizar la seguridad estructural de los inmuebles de la población en situación de pobreza, marginación o en desventaja social y económica que reside en la zona de monumentos y barrios tradicionales de Santiago de Querétaro.

## **Metas**

- Lograr que la producción de vivienda adecuada abarque al menos el 30% de la oferta inmobiliaria en la zona de monumentos y barrios tradicionales y así mismo, asegurar la permanencia de la población en situación de pobreza, marginación o en desventaja social y económica.



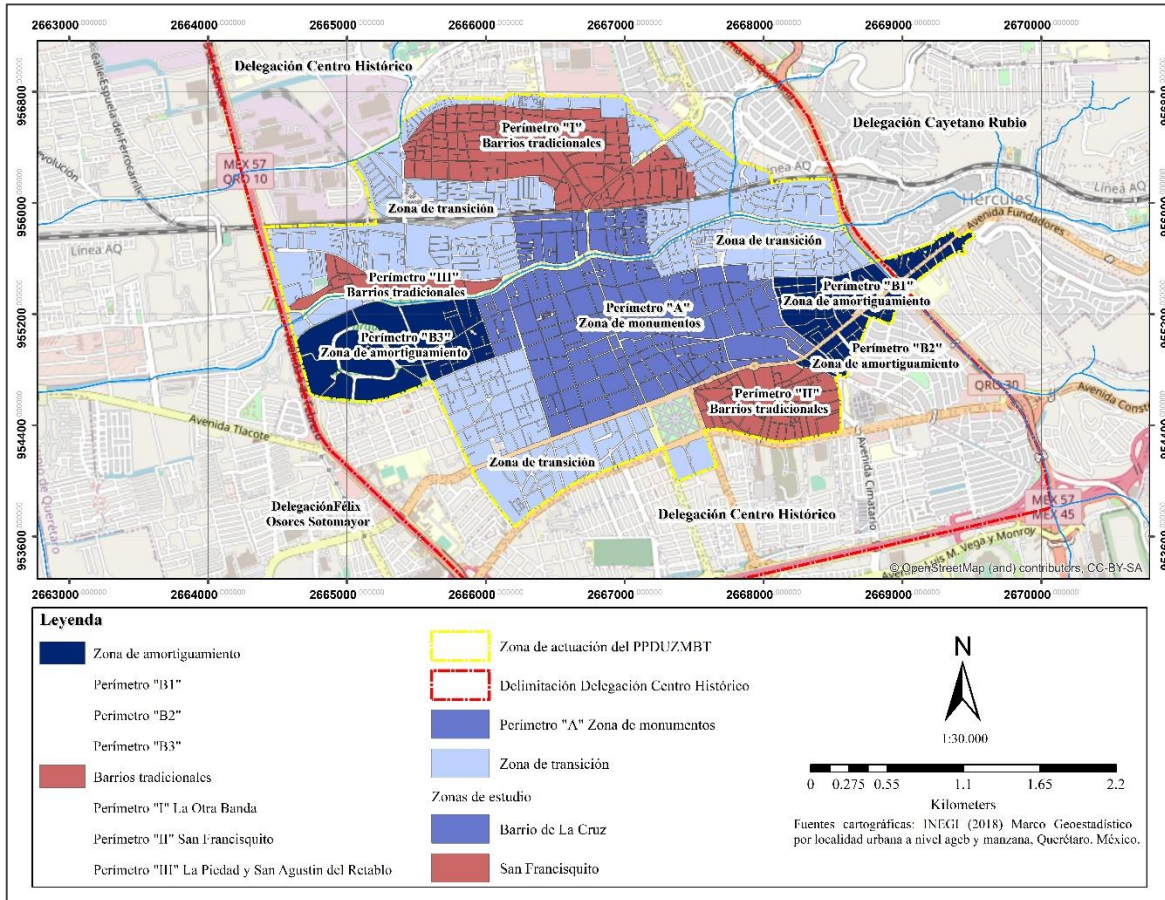
## **Relaciones con otros instrumentos y programas**

La propuesta se articula con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales 2018 para el cumplimiento de metas a mediano y largo plazo para revertir el despoblamiento de la zona y el desplazamiento de sus habitantes.

## **Ámbito de aplicación**

La propuesta se aplica de acuerdo a la delimitación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales 2018, apegado a sus los criterios y a la normatividad vigente de construcción y usos de suelo.

**Figura 29. Mapa de aplicación de la propuesta**



Fuente: Elaboración propia con base al marco geoestadístico por localidad urbana a nivel Ageb y manzana del municipio de Querétaro. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.

El programa se aplicará en zonas y corredores que cuenta con equipamiento urbano, transporte y servicios públicos, clasificados por polígonos:

**Zona de monumentos:**

- Se integra por el perímetro "A" y las zonas de amortiguamiento B1, B2, B3.

**Barrios tradicionales:**

- Perímetro I. denominado como "La Otra Banda" se agrupa de los barrios situados al norte de la vía de ferrocarril, que se identifican como

San Gregorio, Santa Catarina, San Roque, El Tepetate, El Cerrito y La Trinidad ( (Municipio de Querétaro, 2018).

- Perímetro II. “*San Francisquito*”, se sitúa al suroriente de la zona de monumentos y se integra por el barrio de San Francisquito, Las colonias Hidalgo y Observatorio.
- Perímetro III. “*La Piedad y San Agustín del Retablo*”. Se ubica al noroeste del perímetro “A” y se conforma por los Barrios de la Piedad y San Agustín.

#### ***Zonas de transición:***

- Se constituye por construcciones del siglo XX, situadas alrededores de los polígonos de la zona de monumentos y barrios tradicionales (Municipio de Querétaro, 2018, pág. 12).

#### **Ejes de acción**

El programa se sustenta en dos ejes principales, el primero de ellos es garantizar la permanencia de su población y la segunda en ofrecer vivienda adecuada a población de menores de ingresos, cuyas estrategias se presentan a continuación:

***1.- Garantizar la permanencia de la población.*** Como efecto de la creciente actividad inmobiliaria en la ciudad central, algunos habitantes han optado por alquilar parcialmente sus inmuebles para obtener recursos para dar el mantenimiento necesario a la vivienda y mayor funcionalidad y así prolongar su permanencia en el

barrio, no obstante, debido a la depreciación inducida por agentes públicos y privados, los propietarios obtienen una rentabilidad baja, lo que se traduce en ingresos limitados para mantener en condiciones óptimas el inmueble ocasionando que eventualmente abandonen el lugar.

Para contrarrestar dicha problemática, se propone el otorgamiento de un financiamiento para rehabilitar funcional y estructuralmente los inmuebles acordes a los criterios técnicos de vivienda adecuada, la normatividad de construcción vigente y la reglamentación del Instituto Nacional de Antropología e Historia en el caso de ser una edificación catalogada, cuya amortización, se efectuará mediante el alquiler parcial de la vivienda. De igual manera el precio de alquiler residencial y gestión de la misma será regulado por una instancia gubernamental, cuyo monto se establecerá ajena a los precios del mercado, a fin de ofrecer vivienda a población de bajo poder adquisitivo<sup>17</sup>.

2. ***Producción de vivienda adecuada.*** Consiste en desarrollar oferta inmobiliaria residencial dirigida a población de menores ingresos, mediante la coordinación del sector público y privado, cuya estrategia consiste en:

- Reciclamiento de vivienda deshabitada.
- Construcción de vivienda plurifamiliar en lotes baldíos y remanentes urbanos existentes en el área de actuación, la cual en su conjunto, integra

---

<sup>17</sup> Cabe mencionar que el sector privado está adoptando una práctica similar a la propuesta, con la excepción de adjudicarse el inmueble al fallecer el propietario ya que tales convenios se establecen con residentes de la tercera edad.

una superficie de 17.52 ha aproximadamente (Municipio de Querétaro, 2018, pág. 207)

- Desarrollos inmobiliarios de uso mixto con vivienda en plantas altas sobre corredores urbanos.
- Para incentivar la inversión del sector privado se pretende otorgar beneficios fiscales y facilidades administrativas para reducir los periodos en la liberación de permisos y licencias de construcción.

### **Promotores de vivienda adecuada**

Los tipos de promotores para vivienda adecuada:

- Instituto de Vivienda del Estado de Querétaro (IVEQ), Organismo encargado de promover y gestionar ante los particulares y autoridades, la ejecución de programas y proyectos para el aprovechamiento de las reservas territoriales y el desarrollo integral de vivienda en la entidad.
- En el ámbito nacional la producción de vivienda adecuada se ejerce mediante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

- Desarrolladores inmobiliarios particulares. A los cuales se les otorgará los beneficios fiscales y administrativos siempre y cuando destinen el 30% de sus proyectos inmobiliarios en la zona de actuación del programa a población de menores recursos.
- Cooperativas de vivienda social.

La comercialización y gestión de los alquileres de los inmuebles de nueva construcción o rehabilitados se llevará a cabo por parte de las dependencias gubernamentales correspondientes, priorizando el otorgamiento de vivienda a los habitantes que cuenten con una residencia mínima de 10 años en las zonas de actuación en condición de inquilinos y además formen parte de sector socioeconómico que se pretende beneficiar con el programa propuesto.

## Bibliografía

- Airbnb Ireland UC, private unlimited company. (2020). *Estancias en el Centro Histórico de Querétaro*. Obtenido de <https://www.airbnb.mx/s/homes>
- Airbnb Ireland UC, private unlimited company. (2020). *Rental data Santiago de Querétaro*. Obtenido de <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/mx/queretaro/santiago-de-queretaro/overview>
- Álvarez Rivadulla, M. J. (2007). Golden ghettos: gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning A*, 39(1), 47-63.
- Arvizu García, C. (2005). *Evolución urbana de Querétaro, 1531-2005, Municipio de Querétaro*. Querétaro: Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, Querétaro.
- Arvizu García, C. (2012). Santiago de Querétaro: de ciudad antigua a centro histórico. En C. I. González Gómez, *Espacio-temporalidad y prácticas sociales en los centros históricos mexicanos* (págs. 63-96). Querétaro, México: Editorial Universitaria, Colección Academia, Serie Nodos, UAQ.
- Arvizu, García, C. (2006). El centro histórico de Querétaro, un proyecto urbano generado con los siglos. *Cuadernos de Arquitectura y Nuevo Urbanismo*(1), 6-18.
- Atkinson, R. (2003). Gentrification in a new century: misunderstood saviour or vengeful wrecker? What really is the problem with gentrification? *Urban Studies*, 40(12), 2343-2350.
- Atkinson, R., & Bridge, G. (2005). *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*. London: Routledge.

- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria-BBVA. (2020). *Estima el valor de tu vivienda*. Obtenido de <https://www.bbva.mx/personas/productos/creditos/credito-hipotecario/simulador-valora-credito-hipotecario.html>
- Bélanger, H. (2008). Vivir en un centro histórico en Latinoamérica. Percepciones de los hogares de los profesionales en la ciudad de Puebla. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 23(2), 415-440.
- Brenner, N., Peck, J., & Theodore, N. (Marzo de 2009). Urbanismo neoliberal: La ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*(66), 1-12.
- Butler, T., & Robson, G. (2005). *London calling: The middle classes and the remaking of inner London*. London: Berg.
- Cameron, S. (2003). Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration "Going for Growth" in the Newcastle upon Tyne. *Urban Studies*, 40(12), 2367-2382.
- Carrión, F. (2001). *La ciudad construida, urbanismo en América Latina*. Quito, Ecuador: FLACSO.
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *Revista Eure*, 31(93), 89-100.
- Carrión, F. (2007). *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe*. Quito: Flacso-Ecuador.
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios. Revista de investigación social*, 10(22), 19-44.
- Castro Gutiérrez, F. (2010). El origen y conformación de los barrios de indios. En F. Castro Gutiérrez, *Los indios y las ciudades de Nueva España* (pág. 420). Ciudad de México: Instituto de Investigaciones Históricas, Universidad Nacional Autónoma de México.



- Castro Gutiérrez, F. (2010). *Los indios y las ciudades de Nueva España*. Ciudad de México: Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM.
- Chavarría Bravo, J., & Sánchez Andrade, M. C. (1992). *Conformación del espacio urbano de la ciudad de Querétaro 1970-1990: agentes que intervienen*. (Tesis de licenciatura) Facultad de Filosofía y Letras, Colegio de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Checa-Artasu, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *3W. Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 16(914). Recuperado el 5 de febrero de 2019, de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-914.htm>
- Clark, E. (1988). The Rent Gap and transformation of the built environment: Case studies in Malmö, 1860-1985. *Geografiska Annaler: Serie B, human Geography*, 70(2), 241-254.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: A political challenge. En R. Atkinson, & G. Bridge, *The new urban colonialism* (págs. 256-264). London: Routledge.
- Colín E., T. L. (2014). *El proceso de gentrificación de la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac durante el periodo 1970-2014*. México: Universidad Autónoma del Estado de México.
- Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros. (2020). *Simulador de Crédito Hipotecario*. Recuperado el 2 de mayo de 2020, de <https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/datos.php>
- Coulomb, R. (2008). Sustentabilidad de la centralidad urbana e histórica. Una reflexión desde el centro histórico de la Ciudad de México. *Quivera revista de Estudios Territoriales*, 10(2), 29-49.

- Cuenya, B., & Corral, M. (2011). Empresarialismo, economía de suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE*, 37(111), 25-45.
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build "gentrificación" and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*(37), 1165-1190.
- Daville Landero, S. L. (2000). *Querétaro. Sociedad, Economía y Cultura*. Ciudad de México: Instituto de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades, Universidad Nacional Autónoma de México.
- De Mattos, C. A. (2005). Gestión territorial y urbana: de la planeación a la governance. *Ciudades*(66).
- De Mattos, C. A. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En M. Arroyo, A. I. Geraiges de Lemos, & M. L. Silveira, *América Latina: cidade, campo e turismo* (págs. 41-73.). San Pablo: CLACSO.
- Delgadillo Polanco, V. M. (2010). Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación. *Sociedad y Territorio*, 10(34), 835-846.
- Delgadillo Polanco, V. M. (2013). América Latina urbana: la construcción de un pensamiento teórico propio. Entrevista con Emilio Pradilla Cobos. *Andamios*, 10(22), 185-201.
- Delgadillo Polanco, V. M. (2014). ¿Gentrificación sin desplazamiento social? *Ciudades*, 103, 2-8.
- Delgadillo Polanco, V. M. (2014). Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. *Revista de geografía Norte Grande*(58), 111-113.
- Delgadillo Polanco, V. M. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En V. M. Delgadillo Polanco, I. Díaz Parra, & L. A. Salinas Arreortua,

*Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 113-132). Ciudad de México: UNAM.

Delgadillo Polanco, V. M. (2017). Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, un instrumento de gestión neoliberal. En E. Bournazou, *Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudadanía* (págs. 195-218). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Delgado, J. (1993). Querétaro: hacia la ciudad-región. *Estudios Demográficos y urbanos, Colegio de México*, 8(3), 655-700.

Di Virgilio, M. M., & Guevara, T. A. (2015). Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo, urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En V. M. Delgadillo Polanco, I. Díaz Parra, & L. A. Salinas Arreortua, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 31-52). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Diario Oficial de la Federación. (30 de Marzo de 1981). Decreto por el que se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad de Querétaro de Arteaga, Qro. Recuperado el 27 de Enero de 2018, de [http://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=4634634&fecha=30/03/1981](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4634634&fecha=30/03/1981)

Díaz Orueta, F. (2006). Urbanismo neoliberal: el ejemplo Valenciano. *Pensamiento crítico*.(170), 1-4. Obtenido de Pensamiento crítico: <http://www.pensamientocritico.org/ferdia0506.html>

Díaz Orueta, F., & Lourés Seoane, L. (2014). Neoliberalismo, políticas urbanas y reconfiguración socio-espacial. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*(3), 7-16.

Díaz-Guerrero Galván, E. (2012). Transición demográfica, disyuntiva del patrimonio cultural urbano. En C. I. González Gómez, & D. Hiernaux Nicolas, *Espacio-temporalidad y prácticas sociales en los centros históricos mexicanos* (págs.

- 107-128). Querétaro, México: Editorial Universitaria, Colección Academia, Serie Nodos, UAQ.
- Dorantes Castro, J. C. (2012). *La casa vernácula en tiempos de sustentabilidad: Un estudio cruzado entre la Zona Centro y la Sierra Gorda de Querétaro. (Tesis de licenciatura)*. Querétaro: Facultad de Filosofía, Universidad Autónoma del Querétaro.
- During Cufre, E., González Gómez, C. I., & Hiernaux Nicolas, D. (2016). Nuevas políticas urbanas, gentrificación y resistencia: movimientos sociales incipientes en Querétaro. En F. Carrión, & J. Erazo, *El derecho a la ciudad en América Latina. Visiones desde la política* (págs. 241-258). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Font, F., & Font Fransi, J. (1999). *Arquitectura Franciscana en Santiago de Querétaro, Siglo XVII*. (Vol. V). Querétaro, México: Archivo Histórico de Querétaro, GEQ.
- Fortson, J. R. (1987). *Los gobernantes de Querétaro: historia (1823-1987)*. México: Fortson Cia, S.A. editores.
- García Herrera, L. M. (2001). Elitización: Propuesta en español para el término Gentrificación. *Biblio 3W Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales.*, 6(332).
- García Peralta, B. (1986). La lógica de las grandes acciones inmobiliarias en la ciudad de Querétaro. *Estudios demográficos y urbanos*, 1(3), 375-398.
- García Peralta, B. (1988). *La actividad inmobiliaria en Querétaro. México*. Ciudad de México: Instituto de investigaciones históricas, UNAM.
- García Ugarte, M. E. (2016). *Querétaro Historia breve*. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.

- Gárriz, I. (2011). The right to the city as a conceptual framework to study the impact of North–South Migration. *Recreation and Society in Africa, Asia and Latin America*, 2(1), 3-33.
- Gascón, J., & Cañada, E. (2016). *Turismo residencial y gentrificación rural* (Vol. 16). El Sauzal, Tenerife, España: Pasos Revista de Turismo y Patrimonio Cultural.
- Gayosso Ramírez, J. L. (2017). Trabajo y acción colectiva en el espacio público. Gentrificación, prácticas de resistencia y formas de apropiación espacial por parte de los vendedores de la vía pública en el Centro Histórico de Querétaro. *Anuario de Espacios Urbano, Historia, Cultura y Diseño*(24), 301-336.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change. London Centre for Urban Studies and MacGibbon and kee.*
- Gobierno de la Ciudad de México. (15 de Junio de 2020). Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores de la Ciudad de México. *Gaceta Oficial de La Ciudad de México*, págs. 1-27.
- Gobierno del Estado de Querétaro. (28 de diciembre de 2006). Decreto por el que se aprueban las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2007, del Municipio de Querétaro, Qro. *La sombra de Arteaga*, págs. 7823-7874.
- Gobierno del Estado de Querétaro. (18 de Diciembre de 2020). Ley que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Penal para el Estado de Querétaro. *La Sombra de Arteaga. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro*, CLIII(99), págs. 29959-29970. Obtenido de <https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/getfile.php?p1=20201299-01.pdf>

- Gómez Maturano, R. (2015). Gentrificación, fragmentación urbana y mercado inmobiliario. En V. M. Delgadillo Polanco, I. Díaz Parra, & L. A. Salinas A., *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 263-380). Universidad Nacional Autónoma de México.
- González Gómez, C. I. (1999). *El estanco del Tabaco y sus trabajadores 1764-1805 (Tesis)*. Querétaro: Facultad de Filosofía, Universidad Autónoma de Querétaro.
- González Gómez, C. I. (2010). El centro histórico de Querétaro: Gentrificación light y vida cultural. En R. Coulomb, *México: Centralidades históricas y proyectos de ciudad* (Vol. 2, págs. 283-304). Quito, Ecuador: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI).
- González Gómez, C. I. (2013). Una interpretación sobre la construcción del espacio urbano: Querétaro, de la tradición a la modernidad y de la modernidad a la globalización. 1-35. Recuperado el 27 de 02 de 2019, de [https://handbook.usfx.bo/nueva/vicerrectorado/citas/TECNOLOGICAS\\_20/Metal\\_Mecanica/89.pdf](https://handbook.usfx.bo/nueva/vicerrectorado/citas/TECNOLOGICAS_20/Metal_Mecanica/89.pdf)
- González Gómez, C. I. (2015). *Imaginarios y fragmentos de metropoli: Querétaro, México*. Editorial Universitaria, Colección Academia, Serie Nodos. Universidad Autónoma de Querétaro.
- González Gómez, C. I., & González Gómez, O. (1992). *Transporte en Querétaro en el siglo XX: surgimiento y desarrollo del autotransporte, 1900-1965*. Querétaro: Gobierno del Estado de Querétaro.
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 1099-1121.

- Gutman, M., Hardoy, J. E., & Mutal, S. (1992). *Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica. Tendencias y perspectivas*. Madrid, España: Mapfre.
- Hamnett, C. (1991). The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*, 16(2), 173-189.
- Hamnett, C. (1997). Les aveugles et l'éléphant: l'explication de la gentrification. *Strates Matériaux pour la recherche en sciences sociales*, 1-26.
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI editores.
- Harvey, D. (1978). The urban process under capitalism: a framework for analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2(1-3), 101-131. doi:10.1111/j.1468-2427.1978.tb00738.x
- Harvey, D. (2005). El "nuevo" imperialismo : acumulación por desposesión. *Socialist register 2004*, 99-129.
- Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2001). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid, España: Akal.
- Hernández Barriga, C., Cardona Benavide, G., & De la Cruz Ayala, V. (2016). La vivienda tradicional en el barrio de San Francisquito en Querétaro, Qro. En R. Larraga Lara, & R. Rivera Espinosa, *Filosofía de la Sustentabilidad de la Vivienda Tradicional: "Transformando comunidades hacia el desarrollo local"* (págs. 239-252). Ciudad de México: EUMED.
- Herrera Napolén, C. (2018). Gentrificación 'a la caraqueña'. Políticas neoliberales y sus efectos en la ciudad formal-informal. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 53-62. doi:https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.70159

- Hiernaux Nicolas, D. (2006). A reapropriação de bairros da Cidade do México pelas classes médias: em direção a uma gentrificação? En C. Bidou Zachariassen, D. Hiernaux Nicolas, & H. Rivière, *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas* (págs. 229-264). São Paulo: Annablume.
- Hiernaux Nicolas, D., & González Gómez, C. I. (2014). Gentrificación simbólica y poder en los centros históricos: Querétaro, México. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 12(493). Recuperado el 06 de Diciembre de 2017, de <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/15001/18351>
- Hiernaux Nicolas, D., & Lindón, A. (1993). El concepto de espacio y el análisis regional. *Secuencias. Revista de Historia y Ciencias Sociales*(25), 89-110. doi:<https://doi.org/10.18234/secuencia.v0i25.411>
- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*. Washington D.C., United States: Government printing office.
- Icazuriaga Montes, C. (1994). Desarrollo urbano y forma de vida de la clase media en la ciudad de Querétaro. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 9(2), 439-456.
- Iida Kimura, M. (2017). Incidencia de las políticas de redensificación y renovación urbana en el desarrollo de procesos de gentrificación. En E. Bournazou, *Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudadanía* (págs. 165-194). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro. (2021). Que es IVEQ. Querétaro, México. Obtenido de <https://www.iveq.gob.mx/>
- Instituto Municipal de Planeación. (2008). *Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de Santiago de Querétaro*. Querétaro: Gobierno Municipal de Querétaro.



- Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Querétaro. (2017). *Usos de suelo del perímetro "A" de la Zona de Monumentos de Santiago de Querétaro 2017*. Querétaro: Municipio de Querétaro, México.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (1963). *VIII Censo General de Población, 1960. Estado Querétaro*. México: Secretaria de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (1972). *IX Censo General de Población 1970*. México: Secretaria de Industria y Comercio. Dirección General de Estadística.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (1980). *Tabulados básicos, Querétaro*. Recuperado el 11 de Mayo de 2018, de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1980/default.html#Tabulados>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (1990). *XI Censo General de Población y Vivienda 1990, Querétaro*. Recuperado el 11 de Mayo de 2018, de XI Censo General de Población y Vivienda 1990 Conjunto de datos: Población total (con información hasta localidad/Querétaro
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2000). *Censo de Población y Vivienda. Querétaro, México*.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2005). *Conteo de Población y Vivienda*. Querétaro, México.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2010). *Censo de Población Vivienda 2010*. México. Recuperado el 11 de mayo de 2018, de [https://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/consulta/general\\_ver4/MDXQueryDatos.asp?#Regreso&c=27770](https://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/consulta/general_ver4/MDXQueryDatos.asp?#Regreso&c=27770)
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2015). *Encuesta Intercensal 2015*. Recuperado el 11 de mayo de 2018, de

<https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/default.html#Tabulados>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2016). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. *Ingreso corriente total promedio trimestral por hogar, por entidad federativa según deciles de hogares, 2016 y 2018*. Santiago de Querétaro, Querétaro, México. Obtenido de [https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/pxweb/pxweb/es/Hogares/-/Hogares\\_10.px/?rxid=2a7423ff-cf36-4e8f-8cec-f04faba3b2a3](https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/pxweb/pxweb/es/Hogares/-/Hogares_10.px/?rxid=2a7423ff-cf36-4e8f-8cec-f04faba3b2a3)

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2018). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas de Querétaro. Querétaro, México. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2018). *Marco Geoestadístico, Querétaro, México*. Recuperado el 2 de Mayo de 2018, de <https://www.inegi.org.mx/temas/mg/>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. Querétaro, México. Obtenido de [https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Datos\\_abiertos](https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Datos_abiertos)

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2000). *XII Censo General de Población y Vivienda 2000*. México. Recuperado el 11 de mayo de 2018, de [https://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/proyectos/bd/censos/cpv2000/ptl.asp?s=est&c=10261&proy=cpv00\\_pt](https://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/proyectos/bd/censos/cpv2000/ptl.asp?s=est&c=10261&proy=cpv00_pt)

Inzulza Contardo, J. (2012). 'Latino gentrification'? Focusing on physical and socioeconomic patterns of changes in Latin American inner cities. *Urban Studies*, 49(10), 2085-2107.

- Jackiewicz, E., & Crane, T. (2010). Destination Panama: an examination of the migration-tourism-foreign investment. *Recreation and Society in Africa, Asia and Latin America*, 1(1), 5-29.
- Jacobus, R. (2015). *Inclusionary Housing. Creating and Maintaining Equitable Communities*. San Francisco, United State: Lincoln Institute of Land Policy. Obtenido de <https://www.lincolninst.edu/publications/policy-briefs/viviendas-inclusivas>
- Janoschka, M. (2009). The contested spaces of lifestyle mobilities: regime analysis as tool to study political claims in Latin American retirement destinations. *Die Erde*, 140(3), 251-274.
- Janoschka, M., Salinas, L., & Sequera, J. (2013). Gentrification in Spain and Latin America a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37.
- Jaramillo González, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. (Segunda ed.). Bogotá, Colombia: Uniandes.
- Jaramillo González, S. (2012). Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro y del centro histórico de Bogotá. En Ó. A. Alfonso R., *El centro tradicional de Bogotá. Valor de uso popular y patrimonio arquitectónico de la ciudad*. (págs. 45-108.). Bogotá., Colombia.: Universidad Externado de Colombia.
- Jaramillo González, S. (2015). ¿Gentrificación en Bogotá? Repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá. *I Congreso Latinoamericano de teoría social*, (págs. 1-20). Buenos Aires, Argentina. Obtenido de [http://diferencias.com.ar/congreso/ICLTS2015/ponencias/Mesa%2040/ICLT S2015\\_Mesa40\\_Jaramillo.pdf](http://diferencias.com.ar/congreso/ICLTS2015/ponencias/Mesa%2040/ICLT S2015_Mesa40_Jaramillo.pdf)

- Jones, G. A., & Varley, A. (1999). The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico. *Environment and Planning A*, 31(9), 1547-1566.
- Krickberg, W. (1961). *Las antiguas culturas mexicanas, Chichimecas y Toltecas*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Kunz Bolaños, I. (2015). Dinámica Demográfica y Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Querétaro. De la Leyenda Urbana a la Realidad. En I. (. Kunz Bolaños, *El Reto Metropolitano de Querétaro* (págs. 21-37). Instituto Queretano de la Cultura y las Artes, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: Towards a "geography of gentrification". *Progress in Human Geography*, 24(3), 389-408.
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York city. *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York, United States.: Routledge.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid, España: Capitán Swing.
- Ley, D. (1980). Liberal ideology and the postindustrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2), 238-258.
- Ley, D. (1986). Alternative explanations for inner-city gentrification. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521-535.
- Lezama López, Y. (2005). Hacia una definición de políticas de conservación de áreas históricas mexicanas. La conservación integrada y la rehabilitación de las zonas de monumentos históricos en el Estado de Querétaro. *Hereditas*(12), 58-69. Obtenido de <https://www.revistas.inah.gob.mx/index.php/hereditas/issue/view/122/287>

- Lezama López, Y. (2006). Las políticas de planeación de usos del suelo y la conservación integrada de las Zonas de Monumentos Históricos (ZMH). *Memoria del Primer Congreso Internacional de Suelo Urbano* (págs. 1-27). Ciudad de México: Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM. Obtenido de [http://works.bepress.com/yanet\\_lezama/5/](http://works.bepress.com/yanet_lezama/5/)
- Lezama López, Y. (2008). Las políticas públicas para la conservación del centro histórico de Santiago de Querétaro, Qro. (2004-2006): una visión desde la perspectiva de su conservación integrada. *Memorias del 7º Congreso Internacional Patrimonio Cultural: Salvaguardia y Gestión*, (págs. 1-13). La Habana, Cuba. Obtenido de Available at: [http://works.bepress.com/yanet\\_lezama/3/](http://works.bepress.com/yanet_lezama/3/)
- Lipietz, A. (1985). Una versión marxista de la renta del suelo urbano. En M. Martínez Prado, *Estudios sobre la renta del suelo*. Madrid: Comunidad Madrid.
- López Levi, L., Valverde Valverde, C., Fernández Poncela, A. M., & Figueroa Díaz, M. (2015). *Pueblos mágicos. Una visión interdisciplinaria* (Vol. I). Ciudad de México, México: Universidad Nacional Autónoma de México y Universidad Autónoma Metropolitana.
- López Morales, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(270), 1-16. Obtenido de <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>
- López-Morales, E., Gasic Klet, I., & Meza Corvalán, D. (2014). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusinario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 565-586.

- López-Morales, E., Gasic Klet, I., & Meza Corvalán, D. (2014). Captura desigual de renta de suelo y desplazamientoexclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 565-586.
- Miranda Correa, E. (2000). *Políticas públicas y grupos derivados en el desarrollo de Querétaro 1940-1973*. (Tesis Doctoral) Ciudad de México: Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM.
- Moreno Pérez, E. (2005). *Vuelos y andanzas por los barrios de Querétaro*. Querétaro, México: Historiografía Queretana, Gobierno del Estado de Querétaro.
- Moreno Pérez, E. (2010). *Bosquejos del comercio en el centro histórico de Querétaro*. Querétaro, Querétaro, México: Instituto Queretano de la Cultura y las Artes, Gobierno del Estado de Querétaro.
- Moreno Pérez, E., & Barrera Muñoz, G. (1994). *Barrios de Querétaro: El barrio de San Francisquito*. Patronato de las fiestas de Querétaro, Gobierno del Estado de Querétaro.
- Municipio de Querétaro. (1 de Abril de 2008). Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Centro Histórico. *Periódico Oficial La sombra de Arteaga*, págs. 2240-2251. Obtenido de <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/QUERETARO/Municipios/Queretaro/1Plan.pdf>
- Municipio de Querétaro. (2018). *Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales*. Querétaro: Municipio de Querétaro.
- Munilla Fernández, J. (1946). *Informe sobre el clero regular y secular del corregimiento de Querétaro. Año de 1793*. Querétaro.

- Navarrete Escobedo, D. (2020). Foreigners as gentrifiers and tourists in a Mexican historic district. *Urban Studies*, 1-18. doi:<https://doi.org/10.1177/0042098019896532>
- Navarro, M. (12 de diciembre de 2018). Impulso al Centro Histórico con el Distrito Alameda. *El Universal Querétaro*. Obtenido de <https://www.eluniversalqueretaro.mx/metropoli/impulso-al-centro-historico-con-el-distrito-alameda>
- Olivera Martínez, P. (2015). Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados. En V. M. Delgadillo Polanco, I. Díaz Parra, L. Salinas Arreortua, & V. M. Delgadillo Polanco, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 91-112). Ciudad de México.: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Olivera Martínez, P. E. (2013). *Polarización en la ciudad contemporánea. El re-escalamiento de los espacios del neoliberalismo*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Organización de las Naciones Unidas. (2018). Vivienda y ODS en México. México.
- Parsons, D. J. (1980). *Rural gentrification: The influence of rural settlement planning policies*. Brighton, UK: University of Sussex.
- Philibert Petit, E., & Hernández Amador, N. (2006). Cuatro visiones de Querétaro. *Cuaderno de Arquitectura y Nuevo Urbanismo*(1), 19-28.
- Poder Legislativo del Estado de Querétaro. (24 de Enero de 1991). Ley de Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Querétaro. *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga"*, CXXIV(04).
- Pradilla Cobos, E. (2005). Zona metropolitana del Valle de México: Megaciudad sin proyecto. *Ciudades*, 9, 83-104.

- Reclus, É. (1980). *La geografía al servicio de la vida (Antología)*. Barcelona: Colectivo de Geografos.
- Reed, L. (1958). *Queretaro market scene, 1958*. Obtenido de Flickr: <https://www.flickr.com/photos/leonandloisphotos/albums/72157602235826122>
- Romero Sabre, E. (2017). *Gentrificación en la Ciudad de México. El caso de la colonia Juárez (Tesis)*. Ciudad de México., México.: Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Filosofía y Letras. Colegio de Geografía.
- Rosales, P., & Flores, G. A. (13 de octubre de 2016). *Latitud Victoria, lujo y pobreza. El Universal Querétaro*. Obtenido de <http://www.eluniversalqueretaro.mx/sociedad/13-10-2016/latitud-victoria-lujo-y-pobreza>
- Rudo, L. (26 de Septiembre de 2018). *Invierten en Barrio Santiago 1,500 mdp. AM de Querétaro*. Obtenido de <https://amqueretaro.com/queretaro/2018/09/26/invierten-en-barrio-1500-mdp/>
- Ruíz Calado, J. I. (1796). *Plano de la Ciudad de Querétaro*. Obtenido de Instituto Nacional de Antropología e Historia, México: [http://mediateca.inah.gob.mx/islandora\\_74/islandora/object/mapa%3A444](http://mediateca.inah.gob.mx/islandora_74/islandora/object/mapa%3A444)
- Rullan Salamanca, O., & Vives, S. (2014). La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal española. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*(65), 387-408.
- Salinas Arreortua, L. A. (2013). *Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia Condesa en la Ciudad de México: Hacia un proceso de gentrificación*. (Tesis Doctoral) Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.



- San Pancho TV. (18 de Diciembre de 2019). *San Pancho TV. La palabra desde el barrio*. Obtenido de [https://sanpanchotv.wordpress.com/2019/12/18/balance-de-trabajo-de-la-asamblea-del-barrio-de-san-francisquito-2019/?fbclid=IwAR24y38w89Z4IKjdwLimZoh0rxuu7dU\\_1NZIEKCsZaLB6LfESQA5n4p-7pM](https://sanpanchotv.wordpress.com/2019/12/18/balance-de-trabajo-de-la-asamblea-del-barrio-de-san-francisquito-2019/?fbclid=IwAR24y38w89Z4IKjdwLimZoh0rxuu7dU_1NZIEKCsZaLB6LfESQA5n4p-7pM)
- Sargatal Bataller, M. A. (2000). El estudio de la gentrificación. *Biblio 3w: revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, V. Recuperado el 25 de Noviembre de 2017, de <https://raco.cat/index.php/Biblio3w/article/view/65661>
- Schumpeter, J. A. (2003). *Capitalism, Socialism and Democracy*. United States of America: Taylor and Francis e-Library.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y Comisión Nacional de Vivienda. (2019). *Criterios técnicos para una vivienda adecuada*.
- Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto de "gentrificación". La mirada anglosajona. *Biblio3W. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, 20(127).
- Slater, T. (2004). Municipally-managed gentrification in South Parkdale, Toronto. *The Canadian Geographer*, 48(3), 303-325.
- Smith, D. (2005). Patterns and processes of "studentification" in Leeds. *Regional Review*, 12, 14-16.
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548.
- Smith, N. (2001). Nuevo globalismo, nuevo urbanismo. *Documents d'anàlisi geogràfica*(38), 15-32.

- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficante de Sueños.
- Smith, N. (2015). Nuevo globalismo, nuevo urbanismo. La gentrificación como estrategia urbana global. En O. M. (ed.), *El mercado contra la ciudad: Sobre globalización, gentrificación y política urbana* (pág. 279). Madrid: Traficante de sueños.
- Soja, E. W. (2008). *Postmetrópolis: Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid, España: Traficantes de sueños.
- Somohano Martínez, L. (2003). *La versión histórica de la conquista y la organización política del pueblo de indios de Querétaro*. Querétaro, México: Instituto Tecnológico de Estudios Superiores.
- Valenzuela Aguilera, A. (2013). Dispositivos de la globalización: la construcción de grandes proyectos urbanos en la Ciudad de México. *EURE. Revista latinoamericana de estudios urbanos regionales*, 39(116), 101-118.
- Valiñas Varela, M. G. (2016). Gentrificación y mercado inmobiliario: destrucción creativa, modificación del espacio urbano y social. *Academia XXII*, 7(14), 99-111. doi:<http://dx.doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2016.14.57415>
- Wacquant, L. (2010). *Castigar a los pobres: el gobierno neoliberal de la inseguridad social*. Barcelona: Gedisa.
- Ward, P. M. (1993). The Latin American inner city: differences of degree or of kind? *Environment and planning A*, 25(8), 1131-1160.
- Whiteford, A. H. (1964). *Two Cities of Latin America. A Comparative Description of Social Classes*. Wisconsin: Doubleday Anchor Books.
- Zárate Miguel, G. (2011). *Memoria Queretana*. México: Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro/Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Zukin, S. (1987). Gentrification: culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology*, 13, 129-147.

## Anexos

### Cédula de registro de oferta inmobiliaria residencial (Venta)

Información del promotor inmobiliario	
Clave del registro:	Promotora:
Nombre del asesor (a):	Correo electrónico:
Teléfono:	Celular:

Localización	
	Calle:
	Colonia/Barrio:
	Código postal:
	Delegación:
	Municipio:
Estado:	

Información del producto	
Producto:	<input type="checkbox"/> Vivienda usada en venta <input type="checkbox"/> Vivienda renovada en venta
Tipología:	<input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Departamento
No. de unidades:	Vendidas: Inventario:
Niveles:	Antigüedad:
Precio promedio:	Máximo: Mínimo:
M <sup>2</sup> Construcción:	Máximo: Mínimo:
Precio M <sup>2</sup> construcción:	
M <sup>2</sup> terreno:	Máximo: Mínimo:

Referencia gráfica de la oferta inmobiliaria

<b>Financiamiento</b>	
Opciones de financiamiento: Enganche (%): Escritura: Hipoteca: Plazos (años): Mensualidad: Ingreso mensual promedio:	VSM (Veces salario mínimo): Inicio de venta: Inicio de construcción: No. Meses venta: Precio valor presente: Fecha de levantamiento:

<b>Mercadotecnia</b>
Portal electrónico: Publicidad: Casa muestra:

<b>Observaciones</b>

## Cédula de registro de oferta inmobiliaria residencial (Alquiler)

Información del promotor inmobiliario	
Clave del registro:	Promotora:
Nombre del asesor (a):	Correo electrónico:
Teléfono:	Celular:

Localización	
	Calle:  Colonia/Barrio:  Código postal:  Delegación:  Municipio:  Estado:

Información del producto	
Producto:	<input type="checkbox"/> Vivienda usada en alquiler <input type="checkbox"/> Vivienda renovada en alquiler
Tipología:	<input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Departamento <input type="checkbox"/> Habitación
No. de unidades:	Alquiladas: Inventario:
Niveles:	Antigüedad:
Precio promedio:	Máximo: Mínimo:
M <sup>2</sup> Construcción:	Máximo: Mínimo:
Precio M <sup>2</sup> construcción:	
M <sup>2</sup> terreno:	Máximo: Mínimo:
Precio M2 terreno:	

Referencia gráfica de la oferta inmobiliaria

<b>Financiamiento</b>	
Opciones de financiamiento: Enganche (%): Escritura: Hipoteca: Plazos (años): Mensualidad: Ingreso mensual promedio:	VSM (Veces salario mínimo): Inicio de venta: Inicio de construcción: No. Meses venta: Precio valor presente: Portal electrónico: Fecha de levantamiento:

<b>Capitalización</b>	<b>Observaciones</b>
Impuesto predial promedio: Ingreso neto anual: Precio de valuación: % Capitalización anual:	

## Cédula de registro de oferta inmobiliaria (Alquiler turístico)

Información del promotor inmobiliario	
Clave del registro:	
Nombre del asesor (a):	
<input type="checkbox"/> Promotor <input type="checkbox"/> Propietario	Lugar de procedencia:

Localización	
	Calle:  Colonia/Barrio:  Código postal:  Delegación:  Municipio:  Estado:

Información del producto	
Producto:	<input type="checkbox"/> Vivienda usada en alquiler turístico <input type="checkbox"/> Vivienda renovada en alquiler tur.
Tipología:	<input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Departamento <input type="checkbox"/> Habitación
No. de unidades:	
Niveles:	Antigüedad:
Precio promedio:	Máximo: Mínimo:
M <sup>2</sup> Construcción:	Máximo: Mínimo:
Precio M <sup>2</sup> construcción:	
M <sup>2</sup> terreno:	Máximo: Mínimo:
Precio M <sup>2</sup> terreno:	

Referencia gráfica de la oferta inmobiliaria



<b>Estimación de ingresos</b>	
Inicio de alquiler: No. Alquileres: Días promedio de alojamiento por huésped: No. de meses ofertado: No. días ofertado:	Ingreso promedio mensual por unidad: Ingreso mensual promedio por inmueble: Ingreso anual promedio por inmueble: Precio valor presente: Fecha de levantamiento:

<b>Capitalización</b>
Impuesto predial promedio: Ingreso neto anual: Precio de valuación: % Capitalización anual:

<b>Observaciones</b>



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS



## FACULTAD DE ARQUITECTURA

Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio

Jefatura del Programa Educativo de la  
Maestría en Estudios Territoriales,  
Paisaje y Patrimonio

**DR. ALFONSO VALENZUELA AGUILERA**  
**COORDINADOR ACADÉMICO DE LA MAESTRÍA**  
**EN ESTUDIOS TERRITORIALES, PAISAJE Y**  
**PATRIMONIO**  
**Presente.**

HAGO CONSTAR QUE EL TRABAJO TITULADO:

Urbanismo neoliberal y gentrificación. El caso de los Barrios de La Cruz y San Francisquito de Santiago de Querétaro

Elaborado por: María Gabriela López Torres

Constituye tema de tesis para que, mediante el examen, sea acreedor a recibir el Grado de: Maestro en el área de: Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio.

OBJETIVOS LOGRADOS EN EL DESARROLLO DEL TEMA:

La tesis logra cumplir con los objetivos planteados en la tesis la cual se desarrolla con altos estándares de calidad.

ALCANCES Y CLARIDAD DE EXPRESIÓN EN EL CONTENIDO:

Se logra una claridad de expresión elocuente y la tesis cumple con los requerimientos para sustentar el examen de grado con solvencia.

Motivos por los cuales doy mi VOTO APROBATORIO, autorizando la impresión de tesis, para que pueda sustentar la réplica y examen correspondiente.

Cuernavaca, Morelos, a 26 de Octubre del 2021.

ATENTAMENTE

**Dr. Alfonso Valenzuela Aguilera**

Av. Universidad 1001 Col. Chamilpa, Cuernavaca Morelos, México,  
62209, 1er. Piso Edificio 19. Cubículo 04 / maestríaetpp@uaem.mx



*Una universidad de excelencia*

RECTORÍA  
2017-2023



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento firmado electrónicamente de conformidad con el ACUERDO GENERAL PARA LA CONTINUIDAD DEL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA PROVOCADA POR EL VIRUS SARS-COV2 (COVID-19) emitido el 27 de abril del 2020.

El presente documento cuenta con la firma electrónica UAEM del funcionario universitario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración y es válido de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ESTADO DE MORELOS emitidos el 13 de noviembre del 2019 mediante circular No. 32.

Sello electrónico

ALFONSO VALENZUELA AGUILERA | Fecha:2021-10-27 14:14:46 | Firmante

GrV475Cq0/N+DT8Nn2P2y9yo1+MV+ARJcJDR/dfTjViewKLfsZ53st1iPeAHfF7fKM0xD/p39fetBDdV0ekgiQGPIwWgaPsOzLXM4vXmUYrYM75bwmTEfrAep0TWC0zwZJ1eedLQ MjbWhMrplra4XhgZ+57Fero6eTRx5QvIDGOwPEqS0C1qLVcBDfMOz76TcDXfZ9MpBw0diWgSWiqdYeccjhsOyOrDZjVqZ9skj5ZBHPGHbIGj7vLf20Z5hT4wS7eFDkFoHZf7sTq L4uprpwNCAXxSjovxfT3eolkoPTBwVOYkySH0VV0hugJHFgem9ARtUQUnlfromBb8g==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



xj4Y2O0yV

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/otBOpaCJR9sHmbIPgLxOmQLCiAjmO0wM>



Una universidad de excelencia

RECTORÍA 2017-2023



**DR. ALFONSO VALENZUELA AGUILERA**  
**COORDINADOR ACADÉMICO DE LA MAESTRÍA**  
**EN ESTUDIOS TERRITORIALES, PAISAJE Y**  
**PATRIMONIO**  
**Presente.**

HAGO CONSTAR QUE EL TRABAJO TITULADO:  
Urbanismo neoliberal y gentrificación. El caso de los Barrios de La Cruz y San Francisquito de Santiago de Querétaro

Elaborado por: María Gabriela López Torres

Constituye tema de tesis para que, mediante el examen, sea acreedor a recibir el Grado de:  
Maestro en el área de: Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio.

OBJETIVOS LOGRADOS EN EL DESARROLLO DEL TEMA:

El análisis de caso de los dos barrios de Querétaro es riguroso y sustentado sobre un amplio trabajo de campo, con dimensiones cualitativas y cuantitativas que cumple muy satisfactoriamente con los objetivos planteados en el proyecto de tesis

ALCANCES Y CLARIDAD DE EXPRESIÓN EN EL CONTENIDO:

Los resultados de la investigación y la calidad de la redacción y de la presentación de datos son adecuados para una tesis de maestría.

Motivos por los cuales doy mi VOTO APROBATORIO, autorizando la impresión de tesis, para que pueda sustentar la réplica y examen correspondiente.

Cuernavaca, Morelos, a 30 de septiembre de 2021.

A T E N T A M E N T E



**Dr. Daniel Arthur Jacques Ghislain Hiernaux Nicolas**



Se expide el presente documento firmado electrónicamente de conformidad con el ACUERDO GENERAL PARA LA CONTINUIDAD DEL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA PROVOCADA POR EL VIRUS SARS-COV2 (COVID-19) emitido el 27 de abril del 2020.

El presente documento cuenta con la firma electrónica UAEM del funcionario universitario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración y es válido de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ESTADO DE MORELOS emitidos el 13 de noviembre del 2019 mediante circular No. 32.

**Sello electrónico**

**DANIEL ARTHUR JACQUES GHISLAIN HIERNAUX NICOLAS** | Fecha:2023-05-09 08:18:59 | Firmante  
a01mB7TJoXxeVR3GUMhUQZaLuNDb2v/YCvJHg0Fod6+QS/wqA+Exbl8wpc9s7b/kGnCOVLILDksdqQpIWbKkn6wit3SZdSr5siogGMDmxc4UF0OEDeob/OPyxOc3lsS+TC1zRf  
Oi2mZFM7uOi1jr2aRh4nNLE1g6jlcZD/0101BflYyVexBwD4QQJAX1f+Piac7FEWaRw6F3CpykFkDC6p20YCiAUdsVH5445cTmKwEst8hEv/X/ZvlauuvnCKyVE1a7UJXy1j3gMNtarR  
8oLHZtRSEJK1Gj1+zEaohHQTWWI9yx/6VrHu4Kj7yZrGkxrpNdb8nb0lPdYa84JrAcQ==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



**O2d5A04ov**

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/5zKB8zE3carBL3A70LDBK4cGrHTbSqa0>



Una universidad de excelencia

RECTORÍA  
2017-2023





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS



**DR. ALFONSO VALENZUELA AGUILERA**  
**COORDINADOR ACADÉMICO DE LA MAestrÍA EN**  
**ESTUDIOS TERRITORIALES, PAISAJE Y PATRIMONIO**  
**Presente.**

HAGO CONSTAR QUE EL TRABAJO TITULADO: Urbanismo neoliberal y gentrificación. El caso de los Barrios de La Cruz y San Francisquito de Santiago de Querétaro

Elaborado por: María Gabriela López Torres

Constituye tema de tesis para que mediante el examen, sea acreedor a recibir el Grado de: Maestro en el área de: Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio.

**OBJETIVOS LOGRADOS EN EL DESARROLLO DEL TEMA**

El presente trabajo buscó analizar los efectos sociales y espaciales derivados del encarecimiento de las rentas urbanas, vinculándolo a procesos de gentrificación. Para ello, se desarrollaron dos casos de estudio, los cuales fueron los barrios de La Cruz y San Francisquito de Santiago de Querétaro. Destaca la revisión teórica sobre las distintas perspectivas sobre gentrificación así como el trabajo metodológico que permite desarrollar dicha discusión sobre las transformaciones urbanas.

**ALCANCES Y CLARIDAD DE EXPRESIÓN EN EL CONTENIDO:**

Presenta una estructura adecuada, así como claridad en el problema de investigación, lo que permite mostrar un estudio acorde a nivel maestría.

Motivos por los cuales doy mi VOTO APROBATORIO, autorizando la impresión de tesis, para que pueda sustentar la réplica y examen correspondiente.

Cuernavaca, Morelos, a 4 de octubre del 2021.

ATENTAMENTE

**Dr. Luis Alberto Salinas Arreortua**  
**Investigador Titular de T. C.**  
**Instituto de Geografía, UNAM**

Av. Universidad 1001 Col. Chamilpa, Cuernavaca Morelos, México, 62209,  
1er. Piso Edificio 19. Cubículo 04 / maestriaetpp@uaem.mx



Se expide el presente documento firmado electrónicamente de conformidad con el ACUERDO GENERAL PARA LA CONTINUIDAD DEL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA PROVOCADA POR EL VIRUS SARS-COV2 (COVID-19) emitido el 27 de abril del 2020.

El presente documento cuenta con la firma electrónica UAEM del funcionario universitario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración y es válido de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ESTADO DE MORELOS emitidos el 13 de noviembre del 2019 mediante circular No. 32.

#### Sello electrónico

LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTUA | Fecha:2023-05-02 12:21:40 | Firmante  
I9Xh2y0kQDIKSwrzeLb50g/m59GCyQ/Q5Nlh10FK0IVuXPLTRU/t1JbXypQ4kC2ce2Dq6saFO6S0FzQfRuKtTm/RRfB8gexyBnbvU6vAvmhXJEXbmieEbp3V/ay+s6bYUMaHflyTB  
17taTEO1Sz5/jzOrYpo7SC6FU5Sjgl661kC/xx9QDz0HJgnPQBfaUgNkhXb1pNXJeBqn7Bewp+AFlef/IgOIJdPMgdvJlW7sk13o6eEAGUMs7+vJTeynaZmsaDyoRfrIZG9XBRIrOx  
m2Q3CJHG2ALddgq+zJ3Oq10uK6RG4NiF1JsWaE7cM5XmpI4FIKWdlnsGS7WjYw0pag==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o  
escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



[phxANfauD](#)

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/Cz8uZc22eOpP5tQQxrIWLROmhyEptpR>







Se expide el presente documento firmado electrónicamente de conformidad con el ACUERDO GENERAL PARA LA CONTINUIDAD DEL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA PROVOCADA POR EL VIRUS SARS-COV2 (COVID-19) emitido el 27 de abril del 2020.

El presente documento cuenta con la firma electrónica UAEM del funcionario universitario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración y es válido de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ESTADO DE MORELOS emitidos el 13 de noviembre del 2019 mediante circular No. 32.

**Sello electrónico**

**GUADALUPE ALEJANDRA MONTES DE OCA O REILLY | Fecha:2021-10-04 13:25:47 | Firmante**  
nxv+s6EMSfh5Ekne0ejrczLJacMcbPr5uNPMcDKth11dfgj8kA5xlnacLzOI2Gh1ZqU865EB4niyEO+GQzbNLpBwDYgWBRsgj2zb/5aQN1AaKhrTSgM8LUWti9SV+p14IVPubocC2N1XEIUoLNKYttjqG/015DX91WJz6FORTgKRzZUK6S/kjG5z9pz0SC4puBKLDzuaSeg4MCIHe9s62SPFCZ7K82NaI0cB3wHtoraLFqFQSSdv5VCw+jWaMney4Xc3sLjzQZK3Td5SPEfmRyU2q2G8fmQpgiX7MrYc23gmXBpRcgFi+sEGd3/8DIB7TJUJZlhv3f8Qrh4eAI4Q==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



[aA4YtTWyo](#)

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/J6iKzg9tHcMwcu4j6mMfGBT8s8sxiU7s>





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS



**DR. ALFONSO VALENZUELA AGUILERA**  
**COORDINADOR ACADÉMICO DE LA MAESTRÍA**  
**EN ESTUDIOS TERRITORIALES, PAISAJE Y**  
**PATRIMONIO**  
**Presente.**

HAGO CONSTAR QUE EL TRABAJO TITULADO:  
Urbanismo neoliberal y gentrificación. El caso de los Barrios de La Cruz y San Francisquito de Santiago de Querétaro

Elaborado por: María Gabriela López Torres

Constituye tema de tesis para que, mediante el examen, sea acreedor a recibir el Grado de Maestro en el área de: Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio.

OBJETIVOS LOGRADOS EN EL DESARROLLO DEL TEMA:

Se ha empleado una metodología adecuada y la investigación se ha visto recompensada por la abundante documentación recogida en este trabajo. Los resultados fruto de la presente Tesis de Maestría son interesantes y su difusión puede ser muy útil.

ALCANCES Y CLARIDAD DE EXPRESIÓN EN EL CONTENIDO:

El estudiante presentó claramente los objetivos que quiere lograr con su tesis y la hipótesis planteadas tienen claridad y solidez y un planteamiento muy coherente en todo el proceso de investigación.

Motivos por los cuales doy mi VOTO APROBATORIO, autorizando la impresión de tesis, para que pueda sustentar la réplica y examen correspondiente.

Cuernavaca, Morelos, a 4 de octubre del 2021.

ATENTAMENTE

Dra. Patrizia Granziera



Se expide el presente documento firmado electrónicamente de conformidad con el ACUERDO GENERAL PARA LA CONTINUIDAD DEL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA PROVOCADA POR EL VIRUS SARS-COV2 (COVID-19) emitido el 27 de abril del 2020.

El presente documento cuenta con la firma electrónica UAEM del funcionario universitario competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración y es válido de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ESTADO DE MORELOS emitidos el 13 de noviembre del 2019 mediante circular No. 32.

**Sello electrónico**

**PATRIZIA GRANZIERA** | Fecha:2023-05-09 22:33:15 | Firmante  
tarjOYOB53T3ld/yz+0hm9a9QGwdHHcCsQP2+kHEYpOEvnCqb/vD+Vz4EIE7A+Oip7qctgKSIIIEJUFqI0WorK+V6WtCA0kuP8iW4hPRKu+xXEzdo5fg8/RGdO8QyLc0PoltckZwvx31SpvHbx04UONfsg61x29m2RMcceGfKj8SXzYKn/IYoNYO7yD0fcokAg8cmU8jtaMTpbDy1dOVjEHv+La8eYFV8muPTnpCURHkcfF86c4IV4E4Msm0TbKHxreaVU/K8RnF4tdudtOktaOwZWZ4T2cJcL55ZMj0GKxky/fTLvAHJt9P+R6Vld3ln6n39Zy9Y7XsO/IFqyd+hA==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



**VEUbdSsP7**

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/G5eKo9q3U6EODXpUYBMQMiXLCYga5gp2>



Una universidad de excelencia

RECTORÍA  
2017-2023