

LA FRAGMENTACIÓN URBANA DEL MERCADO INMOBILIARIO, ANÁLISIS POR MEDIO DE SIG

Ricardo, Gómez Maturano¹

Omar Sánchez Quevedo²

Jesús Manuel, Rueda Tabuada³

RESUMEN

En el contexto de las transformaciones impulsadas por la globalización, algunos autores identifican a finales de los años ochenta la aparición de la noción de fragmentación urbana en la literatura dedicada a la ciudad, su discusión se ha centrado en la evolución de la metrópolis, para lo cual se ha recurrido a diversas metáforas, la ciudad fracturada o cuarteada, “la ciudad fragmentada”, “ciudad de islas”, “urbanismo posmoderno”, etc. así cada una de ellas describen a su manera los actuales proceso de transformación territorial (Gómez, 2014).

Al respecto, este concepto parece ser la respuesta a algunas preguntas que se han planteado investigadores urbanos. Por ejemplo, las que hicieron los estadounidenses Marcuse y Van Kempen (2000: 2) en su libro *Globalizing cities. A new spatial order?*: ¿Existe algo distinto en el patrón espacial de las ciudades actuales que las diferencia de las ciudades de antes? ¿Qué sería nuevo en las ciudades y, particularmente, en la estructura intra-urbana? En este contexto esta investigación tiene como alguna conclusión parcial que el concepto de fragmentación urbana busca describir, analizar y explicar el nuevo orden espacial.

¹ Doctor en Urbanismo, Universidad Autónoma del Estado de Morelos, alternz@hotmail.com,

² Estudiante de la Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio, Universidad Autónoma del Estado de Morelos, oms-gary@hotmail.com.

³ Estudiante de Arquitectura de la Facultad de Arquitectura de Universidad Autónoma del Estado de Morelos, manuelrueda21@gmail.com.

En este sentido, ¿Qué es lo que determina este nuevo orden urbano? para el economista urbano Pedro Abramo señala que el discurso de la asignación espacial vía mercado ha retornado con fuerza durante los años ochenta. Estos discursos tienden a rechazar la cultura del plan y a conducir a una revalorización del mercado como “El” mecanismo de coordinación de las decisiones de localización urbana, es decir, la “mano invisible urbana” (2001: 10-11). Así este trabajo tiene el objetivo, de responder la siguiente pregunta de investigación ¿Cómo se relacionan las transformaciones que ha impulsado el mercado inmobiliario con la fragmentación urbana de la Zona Metropolitana de Querétaro?

PALABRAS O CONCEPTOS CLAVE:

Fragmentación urbana, Mercado inmobiliario, SIG.

FRAGMENTACIÓN URBANA FUNCIONAL, GLOBALIZACIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO.

La noción de fragmentación urbana apareció a finales de los años ochenta en la literatura dedicada a la ciudad, tanto del sur como del norte; sin embargo, el uso tan amplio que se ha hecho del término lo hace ambiguo, por lo cual es pertinente la pregunta que se hace Mari-France Prévôt Schapira (2001:38-39) en su texto fragmentación espacial y social: conceptos y realidades, la palabra fragmentación ¿Qué designa exactamente? Al respetos existen dos clasificaciones que pueden apoyar a la comprensión de este concepto, una realizada por Mari-France Prévôt Schapira (2001) (Argentina) y otra por el investigador Felipe Link (2008) (Chile).

En la primera, Prévôt (2001) señala que sobre la fragmentación urbana todos los enfoques tienen en común establecer un vínculo entre las dinámicas espaciales ligadas a la metropolización (extensión, movilidad, surgimiento de nuevas centralidades) y los procesos de fragmentación de la unidad, como resultado de la agravación de las desigualdades sociales (formas no solidarias y reagrupamientos por afinidad) (Prévôt, 2001). La segunda, desarrollada

por Felipe Link (2008) afirma que hay dos dimensiones principales, por un lado, una dimensión macro de la fragmentación urbana, asociada a un proceso amplio de relocalización de espacios funcionales en la ciudad, es decir, proceso asociado a la generación de nuevos “distritos” urbanos que responden a la lógica de organización de la producción del capitalismo en su fase actual; por otro lado, aparece un proceso de fragmentación urbana a nivel micro, asociado a una ruptura, separación o distanciamiento social en la ciudad, estudiado básicamente a través de la idea de segregación (Link, 2008).

En relación con lo anterior, se puede establecer que no existe un enfoque único para caracterizar este proceso, es decir, puede cambiar a partir de las disciplinas que lo estudien y también se modifica debido a la dimensión en que se analice de la ciudad, macro o micro. En este trabajo sólo se desarrollara uno de las categorías de análisis que se puede desprender de las clasificaciones anteriores, la fragmentación urbana funcional. Esta se pueden retomar de Prévôt (2001) quien señala las dinámicas espaciales ligadas a la metropolización o a partir de (Link, 2008) como un proceso amplio de relocalización de espacios funcionales en la ciudad; pero ¿Qué es la fragmentación urbano funcional?

En este sentido, fundamentado en investigaciones de McGovern (1998), Garreau (1991), Janoschka (2002), Dear & Flusty (1998), Soja (2000), Dear (2000), y Link (2008) se caracteriza a la categoría analítica de la fragmentación funcional urbana con base en dos procesos paralelos que afectan la estructura urbana de la ciudad, por una parte, nuevas centralidades que generan una dispersión urbana caracterizada por una suburbanización y periurbanización; y por otro parte, el surgimiento de enclaves dirigidos hacia dentro, impulsando áreas parciales independientes que están causando que el funcionamiento global de la ciudad haya estallado en múltiples unidades.

Por otra parte, la mayor parte de los estudios que se analizaron sobre fragmentación, se sostienen en una mayor o menor medida del término globalización y neoliberalismo; sin embargo, existen fuertes cuestionamientos al respecto y la utilización de este concepto se toma con reservas. Por ejemplo, Felipe Link (2008) explica que la discusión actual se ha centrado en la posible adscripción o no de las ciudades latinoamericanas a la denominación de “ciudades globales”; pero, subraya que la realidad de estas es mucho más compleja (Link, 2008: 28). Otra crítica a la utilización del marco teórico de las “ciudades globales”, es la de los investigadores Michael Janoschka y Geors Glasze (2003) que hacen una seria de cuestionamiento al modelo explicativo dominante sobre difusión de las urbanizaciones cerradas, que tiene como uno de sus aspectos centrales la hipótesis de las “ciudades globales”. Estos autor concluye, que si bien esta explicación macroeconómica (investigación urbana neomarxista) aclara tanto la dimensión internacional del origen de las urbanizaciones cerradas como su formación en el mundo contemporáneo, sí; pero afirma que: “esta explicación desde una escala universal presenta limitaciones si se quieren medir las consecuencias o igualmente si se intenta explicar la diferenciación social o regional de las urbanizaciones cerradas” (Janoschka y Glasze, 2003: 12). Una simple pregunta, es demoledora: ¿Por qué, incluso algunas de las ciudades globales como Tokio y Paris todavía no tienen una difusión masiva de las urbanizaciones cerradas?

A pesar de estas críticas a los paradigmas explicativos de las ciudades globales, lo cierto es que algunos autores retoman parte de este desarrollo teórico, por ejemplo, Mari france Prévot (2001), señala que la idea de fragmentación tan debatida va acompañada a la de una ciudad dual, pues afirma: “conviene reubicar las recomposiciones socio territoriales, alguna de las cuales son espectaculares (los grandes proyectos urbanísticos), otras más sutiles (micro-privatizaciones, lógicas de separación) pero todas, a su manera, participan del procesos de fragmentación de los territorios de la ciudad y de la dualización de la sociedad” (Prévot, 2001)

En este mismo sentido, otro estudio que describe una transformación de los factores que condicionan el nuevo orden urbano, es el trabajo de los Uruguayos Rubén Kaztman, Fernando Filgueira y Fernando Errandonea (2008), explican en la primera parte de este trabajo que en los años ochenta se asiste a una ciudad notoriamente distinta a aquella que en base a barrios obreros y barrios populares heterogéneos forjaba la esencia de la geografía urbana del Montevideo popular. Abundando, en este sentido el estudio de Michael Janoschka (2002), describe que en el marco del endeudamiento y a la presión ejercida por organismos supranacionales, se diseñaron políticas que implicaron la retirada de la acción estatal en los países Latinoamericanos. Así tanto el Estado Nacional y provincial, como el Estado local, es decir la administración urbana, se retiró como promotor de proyectos y de infraestructura, restringiéndose a ser actores que sólo dictaminan el marco jurídico. Por lo cual, lo que caracteriza a los diversos desarrollos urbanos en las ciudades latinoamericanas, es que: “Estos desarrollos tiene un denominador común, dado que pueden ser definidos a través del concepto de privatización” (Janoschka, 2002: 289).

En conclusión el modelo analítico de la fragmentación urbana establece que en el proceso de globalización y las políticas neoliberales existen algunas raíces estructurales claras: se presentó simultáneamente una reestructuración del Estado a favor de la aplicación de políticas neoliberales que privilegiaron la desregulación y la privatización, propiciando una mayor intervención del Capital internacional y una reestructuración del Capital nacional en favor de las nuevas lógicas económicas, impactando la cantidad, calidad y tipos de trabajo: redefiniendo así la estructura y composición de los estratos sociales.

Estas transformaciones estructurales se convirtieron en factores de reestructuración urbana simultáneamente: pues se transformó el rol del Estado como proveedor de bienes y servicios en la ciudad, como regulador y promotor de la inversión inmobiliaria y de la producción social.

También se modificaron las lógicas de inversión del capital, en el financiamiento, la producción, y los mercados suelo y vivienda. Estos procesos modificaron las estrategias residenciales: tanto en su localización urbana como en las forma de habitar: generando la fragmentación urbana, desde las diversas categorías de análisis: la funcional urbana, la fractura social y la fragmentación física-material.

MERCADO INMOBILIARIO Y FRAGMENTACIÓN URBANA.

Para conocer la relación entre el mercado inmobiliario y el orden urbano, se utilizó una de las últimas aportaciones teóricas de la economía urbana: la visión heterodoxa propuesta por el investigador Pedro Abramo. Este investigador explica que en los últimos años ha tomado importancia el discurso de la ciencia económica (ortodoxa) y que identifica en el mercado un mecanismo de coordinación de las elecciones de localización de los individuos libres: el proyecto de la "mano invisible urbana" (2001: 10-11).

Al respecto ¿cómo es que el mercado altera el orden urbano? En el libro ciudad caleidoscópica, una visión heterodoxa de la economía urbana Abramo (2006) expone algunos de estos mecanismos: Los actores, los emprendedores y los oportunistas; las externalidades, como elemento para las decisiones de localización; y por último, el papel de las innovaciones en la estructura del mercado. Retomando estos conceptos, es que se puede explicar cómo el mercado puede ser el mecanismo productor de un nuevo orden, como lo es la fragmentación urbana.

La transformación del orden urbano, se da en dos actos. El primer acto es del capitalista-emprendedor "schumpeteriano" quien coloca la oferta en el mercado y la relación que este establece entre las nuevas ofertas (flujo) y las del pasado (stocks). Al respecto los emprendedores capitalistas en la búsqueda de ganancias excepcionales, van a introducir en el

mercado decisiones que este no prevé dentro del objetivo principal de sorprender a los competidores, estas “decisiones sorpresa” van a indicar una profunda ruptura con las características del pasado y muchas veces asumirán la forma de innovaciones. Las estrategias de diferenciación, las verticales, correspondientes a un cambio restringido a las calidades del bien (en particular en el número absoluto de las características relativas a cada unidad de ese bien) y las diferenciaciones horizontales, que ocurren cuando la especificación cambia (modificación en el ordenamiento de las características del bien). En este sentido, la innovación-diferenciación confiere a los emprendedores “schumpeterianos” cierto poder que les permitirá imponer un mark up al mercado de la demanda; al liberarlos de la competencia de las producciones del pasado (los stocks), la innovación los deja en la condición virtual de “price maker” (Abramo, 2006).

Un segundo acto, los consumidores están en competencia con los diferentes “tipos” de familias, generando así decisiones de localización formuladas basándose en una “búsqueda de aglomeración” entre las familias del mismo tipo, debido a los efectos positivos de las sinergias así producida; esto es, decisiones volcadas para “externalidades de vecindad”. Aunque también se dan los consumidores oportunistas que son familias de menores recursos que llegan a un nuevo sector y está decisión puede provocar que las familias tipo de altos recursos se relocalicen en otro lugar. Así cada decisión de localización traerá consigo el poder de “hacer la historia”, es decir, una “micro decisión” individuales posible que resulte en una “macrotransformación” de orden urbano (Abramo, 2006). En síntesis, los emprendedores y los consumidores oportunistas en la búsqueda uno de ganancias extraordinarias y los otros de externalidades positivas alteran el orden urbano.

En la presente investigación retomando el marco teórico de la fragmentación urbana funcional y del mercado inmobiliario se puede plantear el siguiente modelo explicativo de una de las

subcategorías de la fragmentación urbana. Los emprendedores “Schumpeterianos” introdujeron en el mercado ofertas que este no previo dentro del objetivo principal de sorprender a los competidores. Estas fueron innovaciones-diferenciaciones de sentido horizontal, es decir, en el proceso de producción por medio de nuevas localizaciones. Estas se caracteriza porque las lógicas de localización se basan en la búsqueda de suelo barato para convertirlo en un breve tiempo en suelo caro, por lo cual, estas inversiones en la periferia pretenden posiciona sus complejos inmobiliarios creando expectativas de nuevas centralidades en el espacio suburbano y la “exurbia” en detrimento de las centralidades de la ciudad ya existente. Así estos emprendedores en búsqueda de imponer un “mark up” al mercado de la demanda están generando en lo urbano la fragmentación urbana.

METODOLOGÍA POR MEDIO DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.

En el análisis de la fragmentación urbana funcional y el mercado inmobiliario que se presentan en este artículo solo se estudia una de sus subcategorías. Esto parte del supuesto de que en la fragmentación urbana funcional se presenta en la estructura urbana el surgimiento centralidades completamente nuevas aisladas en el espacio suburbano, o incluso en la exurbia como señalan McGovern (1998), Garreau, (1991) y Janoschka (2002).

La metodología se basa en sistemas de información geográfica ya que los mapas son una de las principales herramientas de la categoría de análisis de la fragmentación urbana funcional, ya que permiten mostrar la transformación de la configuración de la estructuración socio-espacial interna de las ciudades. Al respecto, se adopta un enfoque territorial a escala de Áreas Geoestadísticas Básicas AGEB, estos fueron generados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI para los Censos Generales de Población y Vivienda. Las unidades espaciales de análisis están referidas a 329 AGEB's urbanos de los cuatro municipios que conforman la Zona Metropolitana de Querétaro, Corregidora, El Marques y Huimilpan.

Se realizó un análisis temporal de la dinámica de cambio y convergencia regional entre los periodos de 1990 al 2000 y las del 2000 al 2010, según sea la circunstancia de los datos. En las variables se definieron una serie de indicadores ya que éstos facilitan una percepción científica de problemas complejos, los cuales se agrupan en estas dos dimensiones. Así se realizó un análisis dinámico y bivariado. El objetivo era apreciar la evolución, es decir, el signo e intensidad de los cambios acaecidos en el período, para determinar si hay avances o retrocesos en las sub categorías, valorando luego los mismos.

La representación cartográfica de intervalos de cambios. La forma de representación espacial propuesta para los datos, aun la pluralidad de valores en los cambios temporales (tanto en amplitud, como en signo) se siguió utilizando aun dicotomizando previamente los datos según el signo (positivo o negativo). En la práctica, las variaciones temporales abocaban a 2 posibilidades, cuyo tratamiento fue como sigue. La primera es que los valores de cambios o diferencias en el período sean positivos. La segunda es que los valores de cambios sean negativos.

El último elemento a utilizar son los análisis de tendencias. Este proporciona un gráfico de tres dimensiones que ayuda a identificar tendencias globales en los datos. La localización de los puntos muestrales se llevó a cabo mediante el cálculo de las coordenadas X y Y de los centroides de los AGEB's. El valor de cada variable de estos puntos es representado por la altura de un vector en la dimensión Z. La única característica de esta herramienta del ArcGis es que los valores son proyectados en dos direcciones; la dirección Norte - Sur sobre el plano y-z y la dirección Este - Oeste sobre un plano x-z. El resultado es una gráfica de dispersión visto en tres dimensiones. Sobre cada plano lateral se ajustan polinomios y las curvas son representadas sobre los gráficos.

Así el análisis de localización de las nuevas centralidades se realizó por medio de estas dos capas:

- Análisis intraurbano de las transformaciones en la concentración de la población en los últimos 20 años (análisis estático univariado).
- Análisis temporal de la dinámica de cambio y convergencia de la dinámica poblacional, espacio que han perdido y ganado población (análisis dinámico y bivariado).

ANÁLISIS DE LA FRAGMENTACIÓN URBANA EN LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO.

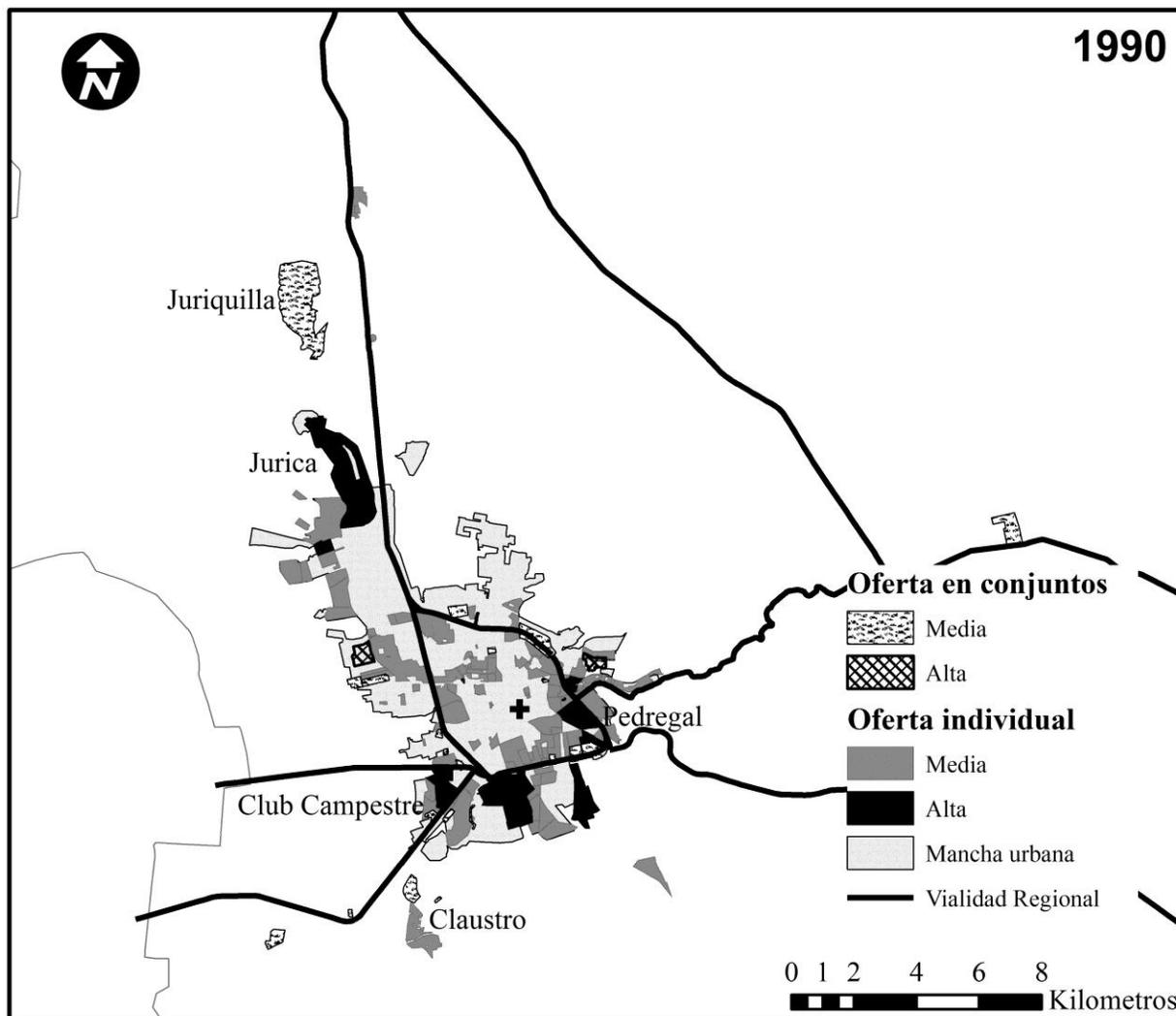
La selección del caso de estudio se basó en dos requerimientos principales: el primero, debería ser una ciudad media debido a los pocos estudios de este tipo de ciudades y los actuales procesos urbanos en México; en segundo, la ciudad seleccionada tenía que haber experimentado un acelerado crecimiento demográfico y urbano puesto que esto implicaría una rápida transformación de su estructura urbana, como es el caso de la ZMQ.

El primer elemento a estudiar son las lógicas de localización de la oferta del mercado inmobiliario, con el fin de demostrar que los emprendedores “Schumpeterianos” en la búsqueda de imponer un “mark up” al mercado de la demanda están creando expectativas de nuevas centralidades en el espacio suburbano y la exurbia frente a las centralidades de la ciudad ya existente.

Este análisis muestra que en los años de 1990 se registraron 1,382 ofertas de vivienda ofrecida de manera individual o al interior de conjuntos habitacionales, se clasificó en dos el grado de densidad de la oferta, en media y alta. Esta oferta impulsó la producción de vivienda sobre todo en el espacio suburbano, es decir, fuera del polígono que conforman las vialidades regionales. Al norte de la ZMQ en el fraccionamiento de Jurica; al este en el Pedregal de Querétaro; al

oeste en la zona del Club Campestre; y se dan las primeras urbanizaciones en la exurbia (no conectada a la mancha urbana), al norte en Juriquilla, al suroeste, en la zona del Claustro y Tejeda (Figura 1).

Figura No. 1. Localización de la oferta inmobiliaria en conjuntos habitacionales y de forma individual en el año de 1990.

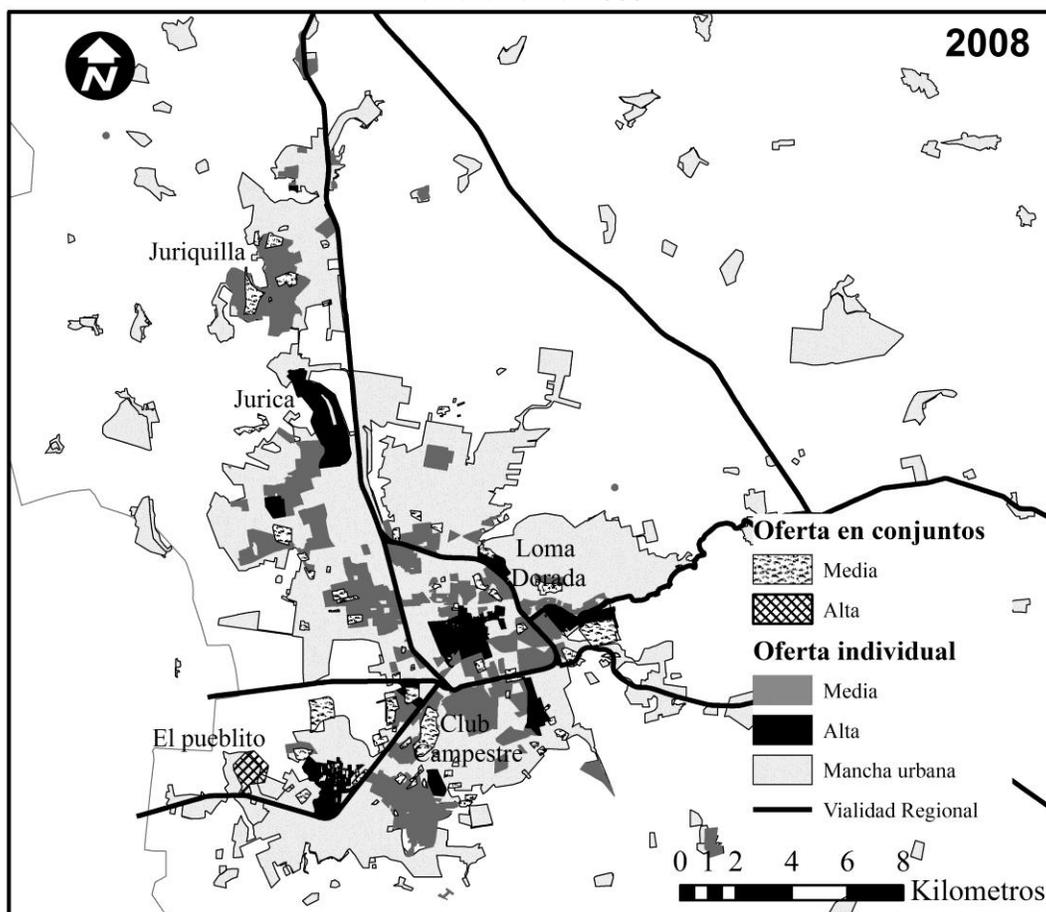


Fuente: elaboración propia con base en el estudio de los anuncios del periódico del Diario de Querétaro de 1990.

En año del 2008 se registraron 1,213 ofertas de vivienda, estas en general se localizaron de manera difusa en toda la ZMQ. El mapa ejemplifica la expansión de la Zona Metropolitana de Querétaro, aunque ya la oferta inmobiliaria, por un lado, ha quedado dentro del espacio urbano, al norte en el fraccionamiento de Jurica, al este en Loma Dorada y al oeste en la zona del Club

Campestre; y por otro lado, se consolidaron dos nuevas centralidades que iniciaron el 2000, al norte la zona de Juriquilla y al suroeste la zona de El Pueblito. En conclusión, se puede establecer que la oferta del mercado ha impuesto un mark up en el espacio suburbano en el año de 1990 o incluso en la exurbia en el año del 2008; sin embargo, al contrario de lo planteado en la hipótesis inicial vuelve aparecer el centro con una importante oferta inmobiliaria (ver figura 2).

Figura 2. Localización de la oferta inmobiliaria en conjuntos habitacionales y de forma individual en el año del 2008.



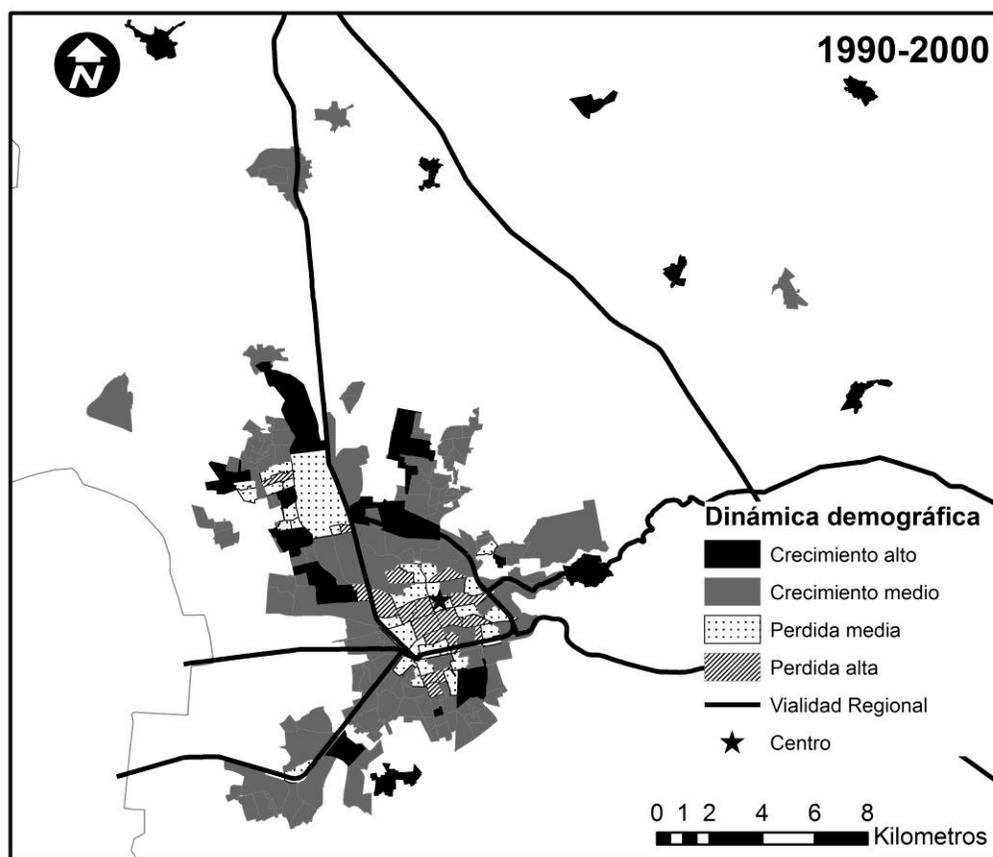
Fuente: elaboración propia con base en el estudio de los anuncios del periódico del Diario de Querétaro de 2008.

El segundo elemento a estudiar son los cambios en la estructura urbana de la ciudad, para determinar si las lógicas de localización de la inversión inmobiliaria han impulsado en la práctica densidad de demanda habitacional que explique el surgimiento de nuevas centralidades y el

detrimento de las centralidades antiguas. Esto se realizó por medio de un análisis dinámico de la variable población en dos periodos, 1990 - 2000 y 2000 – 2010.

El estudio de la pérdida y ganancia de población de los AGEB's en el primer periodos de 1990 al 2000 presenta dos grandes tendencias, el crecimiento alto, medio y la perdida media y alta. La primera es que la pérdida de población se concentra en el centro de la ciudad y cerca de la zona industrial. La segunda es que se da el crecimiento de manera primordial fuera del área central de la ciudad, en el espacio suburbano (fuera del polígono formado por las vialidades regionales) (ver figura 3).

Figura 3. Análisis de tendencias de la dinámica poblacional del periodo de 1990 al 2000.

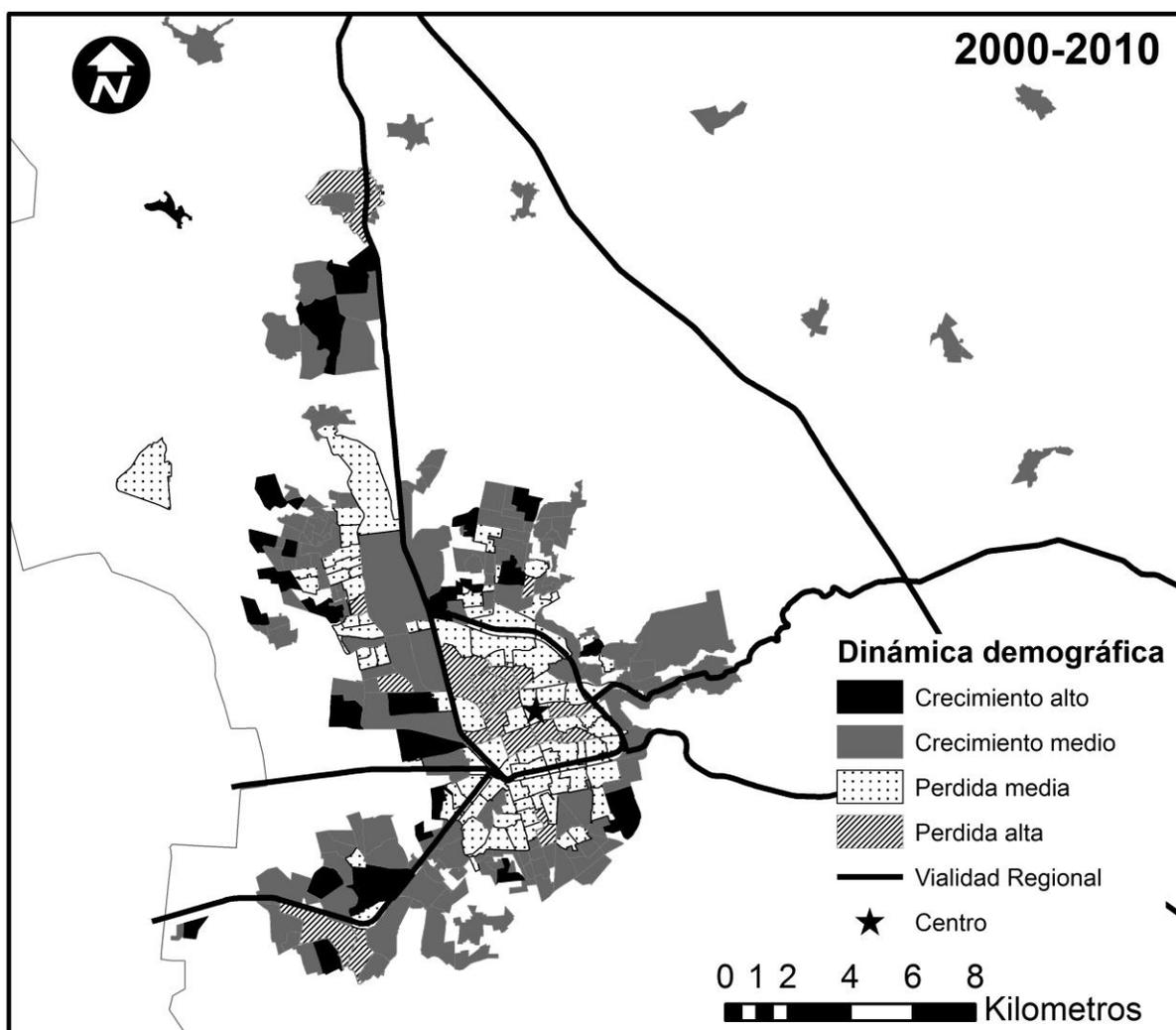


Fuente: elaboración propia con base en la resta de la población total del 2000 a la de 1990 del Censo de Población y Vivienda.

El segundo periodo analizado es entre los años del 2000 al 2010. En él se aprecian tres grandes tendencias; la primera es que continúa la pérdida de población en la parte central de la

ciudad. La segunda, ahora se presentan zonas fuera de la ciudad central que también están perdiendo población en el perímetro urbano, al sur y al noreste. La tercera muy interesante es que en la exurbia se ha presentado en dos polos una pérdida importante de población, en la parte norte de Querétaro y en la cabecera del municipio de Corregidora. Y por último, se da un crecimiento en diversos puntos de la ZMQ aunque en general se van hacia el este, en donde han surgido dos zonas que se ha concentrado el crecimiento, en el sur en El Pueblito y en el norte en Juriquilla (ver figura 4).

Figura 4. Análisis de tendencias de la dinámica poblacional del periodo de 2000 al 2010



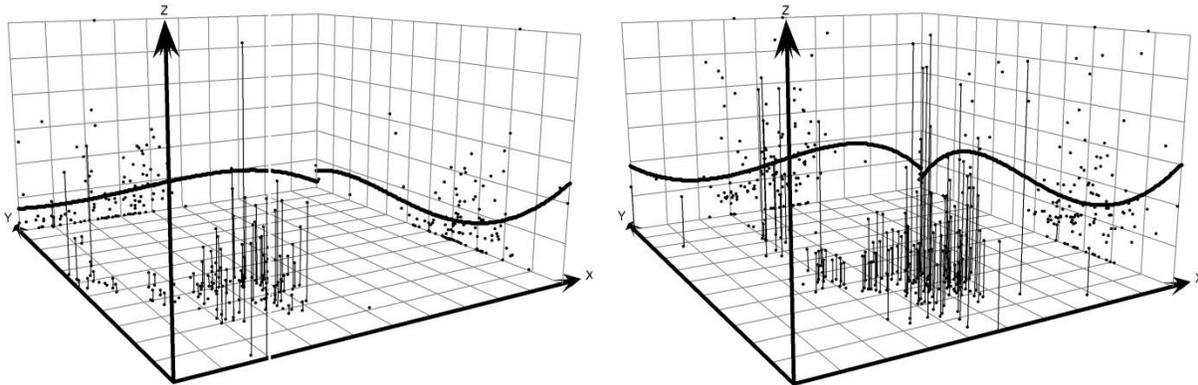
Fuente: elaboración propia con base en la resta de la población total del 2010 a la del 2000 del Censo de Población y Vivienda.

El análisis de tendencias de la población total nos indica el surgimiento de condiciones de densidad de demanda para el surgimiento de nuevas centralidades. Estas aparecen por fuera del área tradicional, aisladas en el espacio suburbano o incluso en la exurbia cómo señalaba la teoría; sin embargo hay particularidades regionales como la proximidad de estas nuevas centralidades a antiguos poblados cercanos a la ZMQ. Por otro lado, un aspecto que hay que destacar es la dinámica de pérdida de la población en último periodo, no solo en el centro de la ciudad; sino no en el perímetro urbano y en la exurbia. Este indica que las lógicas del mercado inmobiliario, por un lado han posicionado sus espacios en las nuevas centralidades; y por otro lado, han impulsado el abandono de otras centralidades de la ZMQ.

El último elemento estudiado es la transformación es la dinámica de los precios de la oferta, en este sentido son muy útiles las curvas de tendencia que comparan la media en los precios en el año de 1990 y del 2008. En primer caso comparando el eje que va de este-Oeste ejemplifica que los mayores precios en el año de 1990 se encuentran del centro al oeste de la ZMQ, al formar una línea ascendente en este sentido; sin embargo en el año del 2008 se puede apreciar un curva negativa, que muestra que los precios más altos se localizan el extremo este y Oeste de la ZMQ, aunque al final del lado Oeste desciende (ver figura 5 izquierdo).

La segunda comparación es en el eje que va de sur-norte evidencia el mismo proceso; sin embargo hay que hacer notar que la parte sur de la ZMQ desde los noventas se ha posicionado con valores inmobiliarios altos. La transformación más radical se da al norte pues en el año de 1990 mostraba valores inmobiliarios muy semejantes al centro de la ZMQ, para el año del 2008 en el extremo norte se genera una curva positiva indicando que estaba superando al centro en valores inmobiliarios (ver figura 5 lado derecho).

Figura 5. Curva de tendencias de los precios de la oferta inmobiliaria individual de 1990 (izquierdo) y 2008 (derecho).



Fuente: elaboración propia con base en el estudio de los anuncios del periódico del Diario de Querétaro. En el eje de las Y se presentan los valores que van de sur a norte de la ZMQ; en el eje de las X se presentan valores que van de este a oeste; en el eje de la Z se presentan de manera proporcional los valores de las variables.

En conclusión, sobre el mercado inmobiliario se demuestra que estas nuevas centralidades fueron impulsadas sobre todo por las inversiones inmobiliarias en la periferia, creando expectativas de ganancia al comprar suelo barato y vender productos inmobiliarios caros, sobre todo en el espacio suburbano y la exurbia; generando en el valor una declinación de las centralidades ya existente en la ciudad.

CONCLUSIONES

El estudio de nuevas centralidades se realizó por medio de sistemas de información geográfica, mediante un análisis estático univariado de la variable de la población total de los censos de población y vivienda del INEGI y el registro de la oferta inmobiliaria.

En primer lugar, podemos concluir sobre el comportamiento de las lógicas de localización de la oferta del mercado inmobiliario muestra un impulso de la suburbanización y periurbanización. Esto ha sido causado desde 1990 por las inmobiliarias al concentran sus inversiones en la periferia urbana, aunque en el año 2000 se presenta una disminución de esta tendencia inmobiliaria; sin embargo la zona norte continuaba teniendo en un solo espacio la mayor oferta

de vivienda. En el año 2008 se da un proceso de intensificación del patrón de distribución periférico de los años noventa, no obstante la zona donde se concentran la oferta es distinta, es decir, el mercado diversifica sus localizaciones de inversión aunque mantengan la localización periférica.

En segundo lugar, el análisis dinámico de las pérdidas y ganancia de población de los AGEB's en el periodos de 1990 al 2000 muestra dos grandes tendencias. La primera es que la pérdida de población se concentra en el centro de la ciudad, primordialmente y cerca de la zona industrial. La segunda es que se da el crecimiento de manera primordial fuera del área central de la ciudad, en todas direcciones, pero en particular se encuentra un pequeña centralidad en la zona norte de la ciudad, en Jurica.

El segundo periodo analizado es entre los años del 2000 al 2010. En él se aprecia tres grandes tendencias; la primera es que la mayor pérdida de población se sigue dando dentro de la parte central de la ciudad. La segunda muy interesante es que en el periurbano se ha presentado en dos polos una pérdida importante de población, en la parte norte de Querétaro y en la cabecera del municipio de Corregidora. La tercera es que se da un crecimiento en diversos puntos de la ZMQ aunque en general se van hacia el Este, donde se crean dos centralidades en el sur en la zona de El Pueblito y en el norte en Juriquilla.

El estudio demuestra que los emprendedores "schumpeterianos" introdujeron en el mercado ofertas que este no previo dentro del objetivo principal de sorprender a los competidores. Estas se caracterizaron porque las lógicas de localización de las inmobiliarias se basan en la búsqueda de suelo barato para convertirlo en un breve tiempo en suelo caro como se demostró en la gráfica de tendencia de los valores inmobiliarios, por lo cual, estas inversiones en la periferia posicionaron sus complejos inmobiliarios creando expectativas de nuevas

centralidades en el espacio suburbano y la exurbia en detrimento de las centralidades de la ciudad ya existente como lo demuestras las dinámicas de población de los años de 1990, 2000 y 2010. Así estos emprendedores en búsqueda de imponer un mark up al mercado de la demanda generaron en lo urbano la fragmentación urbana.

BIBLIOGRAFÍA.

Abramo, Pedro (2001). *Mercado e orden urbana. Do caos á teoría da localizacao residencial*. Edit. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro. Brasil.

Abramo, Pedro (2006). *Ciudad Caleidoscópica, Una visión heterodoxa de la economía urbana*. Edit. Netbiblo, S. L. España.

Dear, M. & S. Flusty (1998). "Postmodern Urbanism". *En: Annals of the Association of American Geographers*, No. 88, Págs. 50-72. Estados Unidos.

Dear, M. (2000). *The Postmodern urban condition*. Edit. Blackwell Publisher. Estados Unidos, Oxford.

Garreau, Joel (1991). *Edge City. Life on the New Frontier*. Edit. Anchor Books. New York, London, Toronto, Sydney.

Janoschka, Michael (2002). "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". *En: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, EURE*. Vol.28, No.85, Págs. 11-20. Chile, Santiago.

Janoschka, Michael Y Glasze, Geors (2003). "Urbanizaciones Cerradas: un modelo analítico". *En Ciudades*, Red Nacional de Investigación Urbana. Núm. 59, julio-septiembre, Págs. 3-8. México, Puebla.

Kaztman, Filgueira Y Errandonea (2008). "La ciudad fragmentada. Respuesta de los sectores populares urbanos, a las transformaciones del mercado y del territorio en Montevideo". *En: Portes, Alejandro; R. Roberts, Bryan; Grimson, Alejandro (Coord.), Ciudades latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*, Colección Desarrollo y Migración, Porrúa, Págs. 369-420. U. A. de Zacatecas. México.

Link, Felipe (2008). "Fragmentación urbana y consecuencias sociales". *En: Ciudades, pensar la ciudad Latinoamericana*. Red Nacional de Investigación Urbana, No. 77, enero-marzo. Págs. 28- 37. México, Puebla.

Marcuse, P. Y R. Van Kempen (2000). *Globalizing Cities. A New Spatial Order?* Edit. Blackwell Publishers. Estados Unidos, Oxford.

McGovern, P. S. (1998). "San Francisco Bay Area Edge Cities. New roles for planners and the general plan". En: *Journal of Planning, Education and Research*. Edit. Sage Publications, Vol. 3, No. 17, Págs. 246-258.

Prévot, Mari-France (2001). "Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades". En: *Perfiles latinoamericanos*. FLACSO, año 10, Núm. 19, Págs. 33-56.

Soja, E. (2000). *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*. Edit. Blackwell. Estados Unidos, Oxford.

Vidal, Domínguez (2006). "Nociones básicas de cartografía temática y galería de mapas". En: Moreno Jiménez (Coord.). *Sistemas de análisis de la información geográfica*. Manual de auto aprendizaje en ArcGIS. Edit. Alfaomega, Ra-Ma, Madrid, España. Págs. 115-170.