



DOCTORADO EN
GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

Análisis de la Transformación Territorial Inducida por los Procesos de Modificación Socioespacial Guadalajara, 2000-2020

Presenta:
Director:
Codirectora:

Arias Castro Sandra Lorena
Dr. Juan Jorge Rodríguez Bautista
Dra. Rosario Cota Yáñez
Guadalajara Jal. Octubre 2023

Dr. Jesús Rodríguez Rodríguez
Coordinador del Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial

P R E S E N T E

Por este conducto informo que la tesis titulada: **Análisis de la transformación territorial inducida por los procesos de modificación socioespacial en Guadalajara, 2000-2020**, que presenta la estudiante **Sandra Lorena Arias Castro**, se ha revisado y a mi juicio cumple con los requisitos metodológicos y de contenido, para que pueda ser sometido al examen de grado con el fin de obtener el título de Doctora en Geografía y Ordenación territorial

Sin más por el momento agradezco la atención a la presente y me despido con un cordial saludo.

Atentamente
Zapopan, Jal. 23 de junio de 2023



Dr. Juan Jorge Rodríguez Bautista
Director de la tesis

**H. Junta Académica del Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial
Presente**

Por este medio me permito hacer de su conocimiento que, en mi calidad de Codirectora de la tesis titulada **“Análisis de la Transformación Territorial Inducida por los Procesos de Modificación Socioespacial Guadalajara, 2000-2020”**. De la alumna **Sandra Lorena Arias Castro**, considero que cumple con los requerimientos mínimos de forma y fondo necesarios para ser turnada a los miembros del jurado del examen recepcional para su defensa pública y eventual obtención del grado de Doctora en Geografía y Ordenación Territorial.

En virtud de lo anterior, no tengo inconveniente en autorizar la impresión definitiva de este trabajo de tesis.

Sin otro particular, agradezco su atención y quedo a sus apreciables órdenes.

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco. 15 de Junio de 2023



Dra. María del Rosario Cota Yáñez
Codirectora

Ameca, Jalisco a 09 de agosto del 2023

Dr. Jesús Rodríguez Rodríguez

Coordinador del Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial

Centro Universitario de Ciencias, Sociales y Humanidades

Universidad de Guadalajara

PRESENTE

En mi carácter de lector del trabajo recepcional "Análisis de la Transformación Territorial Inducida por los Procesos de Modificación Socioespacial Guadalajara, 2000-2020" de la tesista Sandra Lorena Arias Castro. Expongo que lo he revisado y que a mi juicio cumple con todos los requisitos metodológicos y de contenido, para que pueda ser sometido al examen de grado correspondiente al Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial del Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad de Guadalajara.

Por lo antes expuesto, me permito emitir el presente oficio de liberación del trabajo recepcional, con la finalidad de que pueda llevarse a cabo la defensa del mismo.

Atentamente



Dr. Manuel Bernal Zepeda

“La empresa más extraña de todas las emprendidas por nuestros antepasados, consistió quizás en aislar la tierra y hacer de ella un mercado”

Karl Polanyi

Dedicatoria:

A todas las personas que individual y colectivamente defienden el derecho a la ciudad, que comprenden que “una injusticia contra uno representa una amenaza hacia todos los demás” Montesquieu.

Agradecimiento:

Agradezco infinitamente a mis directores por su guía y paciencia, por sus correcciones precisas y por su invaluable colaboración.

Agradezco a mi familia su constante apoyo y su contención.

Contenido

Introducción	11
1. Definición y antecedentes de la transformación urbana en la era del capital	17
1.1 Casos de transformación urbana capitalista del siglo XX.....	21
a) Tokio, Japón.....	21
b) Londres, Inglaterra	24
c) Bombay, India.....	28
d) San Francisco, Estados Unidos	30
e) Buenos Aires, Argentina	32
f) Ciudad de México, México	34
2. Transformación urbana en la era del capital: Marco teórico conceptual.....	38
2.1 Urbanismo capitalista.....	40
2.1.1 Ciudad Global.	45
2.2 Acumulación por desposesión	56
2.2.1 El mercado de suelo.	60
2.2.2 Sector inmobiliario.	63
2.3 El desarrollo local	67
2.3.1 El enfoque territorial.....	70
2.3.2 Procesos socio-espaciales.	74
3. Transformación territorial urbana en México.....	84
3.1 Contextualización de la transformación territorial en Guadalajara.....	87

3.1.1 Aspectos sociales y económicos.....	94
3.1.2 Aspectos urbanos.....	102
3.1.3 Hallazgos del trabajo de campo.....	115
4. Caracterización del sector inmobiliario en Guadalajara	136
5. Análisis de los fenómenos socio espaciales en Guadalajara derivados de la reconfiguración socio residencial.....	149
5.1 Socioeconómicos.....	150
5.2 Equipamiento vial.....	163
5.3 Urbanísticos.....	169
5.4 Servicios.....	177
Conclusiones	188
Bibliografía	196

Índice de figuras

Figura 1 Jerarquización de conceptos teóricos	39
Figura 2 Articulación espaciales en 30 ciudades globales.....	48
Figura 3 Categorización de ciudades globales 2021	49
Figura 4 Mecanismos de segregación y concentración.....	77
Figura 5 Políticas para disminuir la segregación residencial	79
Figura 6 Plano de la ciudad de Guadalajara hacia 1920.....	90
Figura 7 Población total en Guadalajara 1900 a 2020	100
Figura 8 Gasto público.....	101
Figura 9 Crecimiento urbano del Área Metropolitana de Guadalajara, 1970-2009	103
Figura 10 Cantidad de edificios construidos por década	104
Figura 11 Efecto de la política de desarrollo urbano capitalista en ciudades Latinoamericanas	111
Figura 12 Localización de las torres de vivienda y usos mixtos Guadalajara	117
Figura 13 Imagen a dos periodos (1960-2022) de la vista oriente/poniente y norte de La Minerva	118
Figura 14 Edificios reconocidos por Google Earth en 2019	119
Figura 15 Edificios reconocidos por Google Earth 2019 Distrito Chapultepec (vista sur a norte)	126
Figura 16 Panorámica de poniente a oriente y de norte a sur	127
Figura 17 Torres de apartamentos y usos mixtos 1950-1989	129
Figura 18 Torres de apartamentos y usos mixtos 1990-1999	130
Figura 19 Torres de apartamentos y usos mixtos 2000-2009	131
Figura 20 Torres de apartamentos y usos mixtos 2010-2019	132
Figura 21 Torres de apartamentos y usos mixtos 2020-2022	133
Figura 22 Torres de apartamentos y usos mixtos 1950-2022	134
Figura 23 Crecimiento en construcción de edificios 1950-2022	135

Figura 24 Detalle de actividades relacionadas con el sector inmobiliario Guadalajara y Zapopan	140
Figura 25 Detalle de las actividades relacionadas al sector inmobiliario 2015 al 2020	141
Figura 26 Detalle de actividades relacionadas con el sector inmobiliario 2010-2020	142
Figura 27. Distribución de desarrollos verticales en Guadalajara	143
Figura 28 Oferta de vivienda en Gauadalajara según su segmento.....	143
Figura 29 Población local y variables sociales	144
Figura 30 Concentración espacial de las torres de vivienda y usos mixtos por colonia	145
Figura 31 Precios del suelo.....	146
Figura 32. Tabla de desarrolladores inmobiliarios en la ZMG.....	148
Figura 33 Variables de análisis por tema	150
Figura 34 Distribución de la población 2010.....	151
Figura 35 Distribución de la población 2020.....	152
Figura 36 Grado promedio de escolaridad 2010.....	154
Figura 37 Grado promedio de escolaridad 2020.....	155
Figura 38 Promedio de ocupantes por cuarto 2010	156
Figura 39 Promedio de ocupantes por cuarto 2020	156
Figura 40 Grado de Marginación en Guadalajara, 2010	159
Figura 41 Grado de marginación Guadalajara 2020	160
Figura 42 Distribución geográfica por nivel de ingreso.....	161
Figura 43 Precio promedio de suelo por m2 (catastral).....	163
Figura 44 Localización de ciclo puertos y ciclovías 2008-2022	164
Figura 45 Centro de gravedad MiBici y Apartamentos de vivienda y usos mixtos	165
Figura 46 Distancia expresada a partir de los centros de gravedad	166
Figura 47 Infraestructura de transporte masivo y alimentador.....	167

Figura 48 Proyectos del Fondo Metropolitano	168
Figura 49 Usos de suelo y concentración de torres en Guadalajara	170
Figura 50 Intersección de áreas de protección al patrimonio y torres de vivienda.....	172
Figura 51 Polígonos de Intervención Urbana Especial	174
Figura 52 Vivienda desocupada por manzana y concentración de torres por AGEB.....	175
Figura 53 Vivienda desocupada por AGEB y concentración de torres.....	176
Figura 54 Distribución espacial de tiendas de consumo de abarrotes en Guadalajara	178
Figura 55 Distribución de restaurantes y cafeterías en Guadalajara	179
Figura 56 Relación de estaciones y conexiones de mi bici en la ciudad	181
Figura 57 Distribución espacial de bancos, hospitales y cajas populares	182
Figura 58 Efectos de la transformación socio-espacial	183

Introducción

Esta investigación se enmarca en el campo de la geografía urbana y pretende explicar los fenómenos relativos a la transformación territorial en la de Guadalajara en el periodo de 2000 al 2020, derivados de los procesos de modificación socioespacial relativos a la verticalización.

El estudio de la ciudad puede abordarse desde la geografía o economía urbana, la sociología y el ordenamiento territorial, que son disciplinas centradas en las ciudades y su desarrollo.

Hablar de desarrollo en las ciudades comprende explicar casi exclusivamente el aspecto urbano, la distribución del espacio y las políticas que se establecen tanto para su regulación como para su administración.

Durante los últimos cincuenta años, la reconfiguración urbana obedece en gran medida a la influencia del neoliberalismo, cuyos procesos se instalan en el territorio a través de políticas y acciones concretas tendientes a la mercantilización y plusvalía del espacio físico, además de una apreciación en términos monetarios no sólo del suelo privado, sino también del conjunto de los espacios públicos que lo circundan por encima de valorar los aspectos sociales de las urbes, lo que propicia en algunos casos crecimiento económico, pero no necesariamente desarrollo (Harvey, 2007).

La explotación del espacio y el libre mercado han tendido a favorecerse de manera discrecional en muchos países entre sí. Las estrategias de planeación alentadas por el branding urbano¹ (Dinnie, 2011), han provocado que se privilegien unas zonas de las ciudades

¹ El *branding urbano*, también llamado *marketing urbano*, es un término que tiene como objetivo generar una marca de la ciudad (desde una perspectiva global), dotarla de una identidad propia y deseable que incluye caracterizarla con valores culturales, sociales económicos, arquitectónicos, paisajísticos, etc. para promoverla como un producto de mercado ya sea para el sector turismo o para el inmobiliario a fin de atraer inversión o población. Se crea una marca de la ciudad con atributos específicos para destacarla del resto. El discurso del branding urbano versa sobre el desarrollo integral de la ciudad, al mismo tiempo la ciudad debe cumplir distintas exigencias para posicionarse como marca éstos son: servicios de alta calidad, iniciativas económicas, sociales y culturales de interés de propios y turistas, infraestructura adecuada para la movilidad además de conservar y sostener sus valores estéticos y funcionales, los factores que influyen en el branding

selectivamente de otras con el objetivo específico de atraer inversión, modificando como consecuencia la morfología, la dinámica social, productiva, económica y urbana de éstas.

Ante este panorama, el Estado es el actor obligado a fomentar y fortalecer los marcos institucionales apropiados para garantizar a todos los ciudadanos igualdad de derechos en el uso y ocupación de la ciudad, no obstante, las acciones de éste continuamente se supeditan a los ordenamientos del mercado y del capital; hecho que en conjunto genera nuevas dinámicas de interacción a través de políticas de ordenamiento deliberadamente creadas para generar dinero para los inversionistas que promueven la privatización del suelo y el incremento de las rentas; así se anteponen los intereses del capital global a las necesidades y requerimientos de la ciudadanía local que alientan fenómenos urbanos negativos e indeseables como segregación, exclusión, polarización social hasta la gentrificación (Moskowitz, 2018).

En las ciudades latinoamericanas desde el año 2000, se han gestado y registrado procesos urbanos ligados directamente al repoblamiento de la ciudad que propician interés por la comercialización y el encarecimiento del suelo, México no es la excepción, la natural evolución de las ciudades mexicanas ha cedido paulatinamente el espacio físico construido al interés mercantilista, siendo éste un instrumento para la adaptación de diferentes modelos urbanos, uno de ellos encaminado a la transformación y revitalización del entorno edificado, particularmente de los centros históricos y en algunos casos barriales con la anuencia de las autoridades o en el peor de los casos, con su colusión.

Dichas iniciativas por recuperar el espacio urbano y por revalorizarlo han sido analizados primero en Europa (desde hace más de cincuenta años) y recientemente en América, dichos estudios demuestran en cada caso diferencias significativas en la implementación y desarrollo de los programas y acciones urbanísticas pero con resultados similares; son iniciativas urbanas de

urbano son: espacios públicos de calidad, cultura y creatividad, arte urbano (Comunicare 2019), (Muñoz & Cervantes, 2010).

corte capitalista, con inversión pública diferenciada y con un actor común: una industria inmobiliaria (externa y local) que se fortalece cada vez más, que somete la mayoría de las veces las capacidades del Estado para la toma de decisiones respecto al destino del suelo urbano y termina por desplazar, segregar y despojar a los habitantes originales de los espacios centrales.

Aunque desde mediados de 1970 se ha documentado la existencia del urbanismo capitalista, este proceso en ciudades de todo el mundo pareciera no tener la importancia que merece; particularmente en Latinoamérica y México los procesos de desarrollo urbano están influenciados por la lógica neoliberal y generan impactos directos en el territorio que afectan el espacio físico, a las relaciones sociales y a las dinámicas de la ciudad entera.

Guadalajara² no es la excepción, las administraciones de la ciudad, con el argumento de satisfacer la demanda de vivienda y redensificación del centro histórico, realizan a través del Ayuntamiento cambios de uso de suelo, así como expedición de licencias de construcción para giros comerciales y habitacionales de alta densidad en distintos polígonos; la problemática reside en que el sector inmobiliario y la administración local son los actores que han transformado radicalmente áreas específicas con derrama económica de la iniciativa privada. Se trata de inversión pública diferenciada, vinculadas al interés de los inversionistas sobre polígonos particulares de intervención: espacios renovados, conectados y equipados que devienen en procesos de exclusión, segregación y polarización social al amparo de políticas locales de desarrollo urbano que legitiman estas acciones, mismas que repercuten en el desarrollo integral de la ciudad completa.

Para el abordaje del problema es indispensable conocer ¿cuáles son las externalidades derivadas de los procesos de modificación socio-espacial promovidos por la inversión inmobiliaria

2 Se hace referencia a Guadalajara por ser el municipio central del Área Metropolitana, el análisis de este documento versa sobre los municipios de Guadalajara y Zapopan que, por las características de verticalización son los que presentan mayor concentración de unidades y mayor inversión localizada. Este documento explicará bajo el término *Guadalajara* el área de estudio, misma que se determina en la metodología de investigación.

en Guadalajara y cómo se reconfigura la ciudad a partir de ello?, a la par de ¿cómo se expresa espacialmente el capital global? Lo anterior implica caracterizar el lugar y la temporalidad, conocer los componentes del sector inmobiliario, identificar actores e intencionalidad, así como relacionar los procesos o vinculaciones entre éstos en distintos ámbitos de interacción o escalas, con el fin de realizar las lecturas adecuadas para comprender las pautas de la transformación territorial y sus implicaciones en el desarrollo local.

El panorama de inversión para los desarrolladores inmobiliarios ha sido favorable en la ciudad gracias al otorgamiento de licencias y cambios de uso de suelo, a las políticas de redensificación de la ciudad pero sobre todo, a la aceptación que han tenido los desarrollos verticales que han proliferado en la mancha urbana. Según Herrera (2018), del 2008 al 2018 la plusvalía de los proyectos inmobiliarios ha crecido en 180% y en 2017 Guadalajara concentró el 9.5% de la inversión inmobiliaria nacional, durante 2017 se posicionó como el quinto destino más atractivo a nivel nacional del mercado de bienes raíces (Sillieri Koncept, S.F.). Del 2005 al 2020, se han construido más de 700³ torres de uso residencial, comercial y de servicios; el incremento en la renta y el valor de las propiedades es un incentivo para los inversionistas locales y externos que ven en la ciudad un importante nicho de negocio (Herrera, 2018).

El objetivo principal de esta investigación es analizar la relación entre la inversión inmobiliaria de carácter vertical y los procesos de transformación territorial en la ciudad de Guadalajara de 2000-2020. Éste se explica a través de las teorías de Urbanismo Capitalista, Acumulación por Desposesión y Desarrollo Local como ejes rectores para demostrar la incidencia del sector inmobiliario en la transformación de la ciudad a partir de la modificación residencial.

Para lograrlo se realizaron los siguientes procesos.

³ Este número corresponde con el levantamiento realizado durante de trabajo de campo.

- a) Análisis de la distribución espacial de los proyectos inmobiliarios verticales habitacionales y comerciales.
- b) Establecimiento de su relación espacial con la infraestructura, el equipamiento urbano y los servicios existentes.
- c) Caracterización del sector inmobiliario local.
- d) Descripción de las externalidades observadas como resultado, así como su implicación en el desarrollo local.

La investigación se centra en la localización espacial de las torres de vivienda y usos mixtos, la exploración de bases de datos de obras públicas municipales, catastro y de la oferta comercial en la ciudad del año 2000 hasta el 2020, el análisis de variables sociales y económicas para conocer los cambios significativos a partir de la modificación espacial de zonas específicas de Guadalajara.

Para la delimitación de la zona de estudio, en primer lugar se realizaron diversos recorridos de reconocimiento en la ciudad, se identificaron las torres (nuevas o en construcción) y se georreferenciaron, ello evidenció de manera natural las fronteras físicas de un polígono preliminar para denotar que el proceso de verticalización no es heterogéneo en todo el espacio urbano, sino que se concentra en áreas específicas en los municipios de Guadalajara y Zapopan.

En la realización de esta investigación existieron dificultades principalmente en la obtención y manejo de información de fuentes primarias o secundarias ya sea por su especialización, su escala o su disparidad, también resistencia del sector privado e incluso de algunas dependencias públicas para el acceso a datos específicos como autorizaciones de cambios de uso de suelo, licencias de construcción, montos de inversión entre otros.

Este documento se divide en cinco capítulos y conclusiones; el primero contextualiza la transformación urbana de la ciudad, explica distintas posturas teóricas y debates recientes

relativos al urbanismo capitalista y la relación de la inversión inmobiliaria con procesos sociales indeseables, el segundo, es el corpus teórico que fundamenta la investigación, el tercero, expone la transformación urbana en Guadalajara, el cuarto capítulo caracteriza el sector inmobiliario local, mientras que el quinto y último, expone las externalidades del proceso de transformación territorial desde la perspectiva del desarrollo local, con lo que se concluye el trabajo de investigación.

1. Definición y antecedentes de la transformación urbana en la era del capital

Todas las ciudades del mundo tienen rasgos comunes, desde su creación hasta hoy, forman nodos relacionales internos y externos, desarrollan eficientes sistemas de comunicación interna e interconexiones con otras ciudades; sus límites están claramente delimitados y su organización espacial está determinada ya sea por religión, economía y/o sociedad, lo que se distingue en la morfología de los barrios. A su vez, tienen distinciones significativas que las hacen únicas y reconocibles (Woolf, 2022).

La organización actual de las ciudades es el resultado de la herencia y reproducción de los modelos precedentes, donde el cambio es la única constante. Las dinámicas económicas, demográficas, laborales, organizacionales y espaciales entre otras, son los elementos base para su permanente reconfiguración. La incidencia de fuerzas internas y externas afectan su equilibrio en todos los ámbitos, complican su análisis, e imposibilitan su suscripción teórica a un único modelo tanto de explicación como de desarrollo, que consisten en explicar las construcciones sociales en el espacio y el tiempo.

La forma, función, vocación, vinculaciones, gobernanza, los movimientos sociales, el crecimiento económico, los cambios políticos y los actores, son factores que participan de la consolidación y evolución de las ciudades, por lo tanto, no existe una causa única que las explique integralmente. Abordar las ciudades implica suscribirse a un enfoque que reúne múltiples disciplinas (Llanos, 2010), por lo tanto, hablar integralmente de las ciudades es hablar del territorio.

Así mismo, explicar el territorio es todo un desafío, puede definirse como una construcción social que representa niveles de abstracción de la relación de la sociedad con el medio, también alude al espacio que continuamente se transforma por la acción social, por la cultura o la economía, como concepto geográfico describe los elementos empíricos contenidos en él; es

contenedor y contenido, es a través de éste que se describen las relaciones de la sociedad con su entorno, hay tantas posibles definiciones de territorio como lugares en el mundo, “todo territorio es una construcción social manifiesta en diversos niveles de escalas espaciales. Los territorios constituyen, por lo tanto, la expresión histórica de las dimensiones espacio y tiempo” (Morales & Jiménez, 2018, pág. 15).

Entonces, la transformación territorial explica, entre otras cosas, los cambios de las estructuras de un lugar en el tiempo, ya sea en algunos o en todos sus componentes, la ciudad entonces, implica un análisis desde un enfoque territorial transversal en diferentes escalas.

La transformación urbana en la era de la globalización⁴ supone además que las ciudades participen activamente de la economía mundial, gracias a las telecomunicaciones se ha intensificado el creciente volumen de capital con mecanismos e instrumentos que operan en tiempo real y en cualquier destino, en este tenor, las ciudades constituyen el medio propicio para el crecimiento económico, la inversión y la acumulación de capital, no obstante, en un mismo espacio urbano, los niveles de inversión están condicionados por las oportunidades de plusvalía que los lugares pueden ofrecer (Mattos, 2007).

Esta condicionante en todos los casos cuenta con aval de los gobiernos locales, que mediante un enfoque mercantilista de la gestión urbana permiten la creación de estrategias de competitividad interna a fin de atraer deliberadamente capital externo, lo que alienta un desarrollo desigual no sólo en términos de estructura urbana, sino territoriales.

Bajo este esquema, la inversión inmobiliaria privada establece espacialmente en las ciudades el destino de sus inversiones, al mismo tiempo que dirige el rumbo de la transformación urbana y territorial para su propio beneficio.

⁴ No todas las ciudades participan en el mismo grado de la economía mundial, pero son susceptibles de explicarse a través del enfoque territorial.

Desde 1960, el neoliberalismo está presente como uno de los ejes rectores del desarrollo de las ciudades modernas que, arropado por políticas públicas diseñadas a modo, produce cambios radicales a través del mercado inmobiliario, incide en los procesos de crecimiento con una premisa constante: la especulación, revalorización y comercialización del espacio urbano.

Las teorías expuestas por Harvey (1979), Sassen (1984), Friedmann (1997) y otros definen las urbes como el lugar en el cual el neoliberalismo se materializa espacialmente con inversión privada dirigida en un modelo denominado “urbanismo capitalista”⁵, que establece las bases para considerar la ciudad como un “producto”⁶, sin tomar en cuenta de inicio las construcciones sociales que se desarrollan en ella y que se fortalecen con las políticas públicas de los gobiernos locales.

En su afán por captar inversión, el Estado pugna por políticas urbanas encaminadas a favorecer el sistema económico por encima del social, esto establece las bases para la construcción de lo que Hackworth (2007) y Smith (1996), (2009) denominan “ciudad neoliberal”, un fenómeno que comprende las dimensiones gubernamental, económica, espacial y social, en tanto las transforma y genera polarización socioespacial y procesos contradictorios con el anhelado desarrollo.

Heineberg (2005) y Janoschka y Sequera (2014) refuerzan la idea de que la globalización y el neoliberalismo económico inciden en las dinámicas del desarrollo local a través de la revalorización, reestructuración del espacio edificado y la transformación productiva, entre otros.

Particularmente, las ciudades latinoamericanas utilizan la reestructuración urbana como una posibilidad de potencializar sus recursos con la intención de atraer inversión externa, fundamentalmente en el caso del turismo, no obstante, es posible transferirlo a otros esquemas

⁵ Topalov (1979), Mattos (2007), De Theodore, Peck y Brenner (2009) definen un modelo de desarrollo urbano en ciudades caracterizado por la especulación, revalorización del suelo y por la inversión inmobiliaria.

⁶ La consideración de una ciudad como un objeto de mercadotecnia en la actualidad se denomina *branding urbano* (Dinnie, 2011).

como el de la redensificación, el crecimiento vertical y la recuperación de espacios patrimoniales (Janoshka & Sequera, 2014).

Este interés de posicionar a las ciudades como entes atrayentes de inversión, propicia que se creen estrategias de competencia intraurbana que privilegian algunas áreas sobre otras en lo que a la dotación de equipamiento y distribución de los recursos se refiere, uno de los objetivos es moldear la ciudad con inversión pública y privada (postura meramente economicista) para “caber” en los índices que impulsan la lógica económica del urbanismo capitalista.

Desde este punto de vista se pretende posicionar las ciudades (o partes deseables de éstas) en el ámbito global para atraer, y aumentar la inversión y por ende, el crecimiento económico. Ésta es una de las múltiples estrategias que los investigadores señalan como impulsoras de los procesos de vulnerabilidad social.

En el debate actual, el binomio Estado-sector inmobiliario juega un papel importante en la gestación de procesos de urbanismo capitalista o neoliberal, donde el Estado deja de ser precursor de los modelos de desarrollo democráticos para ser subsidiario y promotor de las transformaciones del espacio urbano, sometido por estrategias tendientes a la mercantilización del suelo, que es contemplado como un recurso y por lo tanto, susceptible de ser explotado económicamente para reproducir el capital (de los que pueden pagar), no para resolver problemas concretos de vivienda en la ciudad. Con ello, se ejerce violentamente dominio sobre el espacio y se inducen dinámicas territoriales verticalmente, visión opuesta a las premisas del desarrollo local.

Particularmente en lo que se refiere a las estrategias de desarrollo urbano del siglo XX, Hernández (2016) señala que, por causa del neoliberalismo, las ciudades están envueltas en procesos de destrucción creativa⁷ que se entrelazan con mecanismos de acumulación por

⁷ Las ciudades en su evolución natural implementan procesos de destrucción creativa, sin embargo, los que describe Hernández son resultantes de las intervenciones del sector inmobiliario, por lo tanto, son inducidos, no producto de su evolución social.

desposesión dirigidos que convierten el desarrollo urbano en la expresión espacial de la economía de mercado en todo el mundo.

En todas las ciudades es posible registrar cómo a través de las inversiones inmobiliarias el capital global modifica la morfología urbana y en consecuencia, interviene otros ámbitos territoriales como lo social, cultural, productivo y de gobernanza; los reestructura en todos los niveles y disipa sus efectos no sólo sobre el espacio tangible, sino también en lo intangible, lo que compromete sus recursos territoriales.

1.1 Casos de transformación urbana capitalista del siglo XX

Entre los casos actuales que documenta esta investigación, se destaca la participación del gobierno y la colusión con el sector inmobiliario como el eje fundamental para establecer las nuevas pautas de desarrollo urbano en importantes ciudades como Tokio, Londres, Bombay y otros que se describen a continuación.

a) Tokio, Japón

Durante la década de 1990 la influencia de la globalización se hizo presente en el desarrollo urbano japonés, se modificaron las políticas públicas de desarrollo urbano de la capital del país, donde no se priorizó la calidad de vida en las áreas urbanas, la premisa: convertir a Tokio en una “ciudad global”, su reestructuración se basó en las tesis de ciudad global, discutidas ampliamente por Friedmann (1997), Sassen (1984), Goetz y Clark (1993), Knox y Taylor (1995), Eade (1997), entre otros, quienes resaltan el efecto local de las acciones globales, particularmente el flujo de capital en ciudades que están mejor vinculadas a los procesos de globalización en una relación directa y bidireccional.

Bajo esta premisa de ordenamiento territorial, la agenda neoliberal fue ganando terreno a la resistencia social japonesa y se impulsó la reconstrucción del centro de la ciudad que había combatido por décadas la edificación de rascacielos (que en el contexto de la globalización son

considerados símbolo del poder económico y político). La relativa baja densidad constructiva en el centro de Tokio, comparada con las principales ciudades de los países desarrollados, fue vista como un problema por algunos catedráticos japoneses que incentivaron a “corregir” los planes de ordenamiento metropolitanos para favorecer la verticalización del centro y “lucir más como Nueva York” (Sorensen, 2004).

Tras el aparente éxito de la nueva regularización urbana se instó por una segunda etapa, sin considerar los efectos que esta reconstrucción generaría, el más inmediato: los precios de la tierra se dispararon exponencialmente tanto en la capital como en todo el país, con lo que se abrió una brecha de desigualdad infranqueable, el sector inmobiliario detonó la especulación de suelo e inició una continua lucha por aumentar cada vez más su valor, a la que sucumbieron paulatinamente todos los desarrollos residenciales de baja densidad en el perímetro urbano. Según (Hayakawa & Hirayama, 1991), el sector inmobiliario a través de terceros amenazó, intimidó y violentó a la población local que se resistió al desalojo respaldado por las nuevas políticas de desarrollo y el pujante mercado inmobiliario.

No hay duda de que la explosión de la inversión inmobiliaria de la década de 1990 aumentó el conflicto sobre el suelo en Tokio, la desregulación debilitó la capacidad de las comunidades para mantener con vida las dinámicas de la ciudad trastocadas por la invasión del capital externo (considerado capital golondrina⁸) que se afianzó en el territorio con el fin de aumentar la ganancia de los promotores inmobiliarios, los cuales modificaron comunidades urbanas, y provocaron nuevos problemas sociales, además de aumentar considerablemente los existentes con el perjuicio de los muy pobres.

⁸ Se considera *capital golondrino* a aquél que entra en un país por una temporada y por un fin determinado, esto sucede porque se garantizan ciertas circunstancias de mercado que permiten altos rendimientos a los capitales extranjeros, una vez explotado el mayor potencial de ganancia estos capitales “vuelan” a buscar otro mercado que les ofrezca mejores rendimientos (Gerencie, 2017).

En 20 años el suelo de la ciudad se fragmentó progresivamente, entre otras cosas, por la voracidad de los promotores inmobiliarios para obtener mayores ganancias de un área limitada de suelo. Esta multiplicidad de fragmentos ha creado un Tokio más diverso y desigual, con una serie de consecuencias y contradicciones entre las que destacan la alta densidad (14 mil habitantes/km², el doble de la Ciudad de México), saturación de servicios y vías públicas en horas pico y excesiva contaminación, por mencionar algunos, según explica Tella (2013), los programas de redensificación persisten, toda vez que los barrios de la primera periferia concentran altos niveles de hacinamiento, calles estrechas, con débiles conexiones viales e insuficientes espacios verdes y recreativos (Smith M. , 2021).

La fragmentación del suelo de Tokio surgió como consecuencia de las políticas de desarrollo intensivo, neoliberal, el suelo se dividió en porciones mínimas, hecho que se atribuye a los siguientes factores.

- Mayor demanda resultante del crecimiento demográfico de la ciudad.
- Encarecimiento, dada su baja disponibilidad, factor que utilizaron los propietarios a su favor.
- Aumento de impuestos en materia de propiedad y explotación de suelo. Por lo tanto, existieron casos en los que resultaba incosteable para los dueños originales pagar los derechos de propiedad lo que los obligó a subdividir, vender o desalojar.
- Controversias de edificación, puesto que la regulación inicial no fue clara respecto a la gestión y división del suelo, por lo que se generaron distinciones con la nueva tipología constructiva, es decir, se aprobaron torres de apartamentos multifamiliares en áreas residenciales sin tomar en cuenta las quejas interpuestas por comunidades vecinales con lo que anularon su derecho a la toma de decisiones.

Este panorama propició que el sector inmobiliario se hiciera presente aprovechando el crecimiento económico de la ciudad y la demanda de vivienda; compraron grandes extensiones de terreno, crearon una burbuja que les permitiera controlar los derechos de propiedad, el valor del suelo y su explotación a largo plazo.

Los actores empresariales dispuestos a invertir en la renovada Tokio incrementaron su capacidad para la toma de decisiones, relegaron por décadas al gobierno local, comercializaron su suelo como uno de los más caros a nivel mundial (Ecosistema Urbano, 2010).

Actualmente, más de 3 mil rascacielos dominan la panorámica de la ciudad, modernas torres residenciales, de las cuales únicamente el 10% corresponde a rascacielos que sobrepasan los 50 niveles, pero que tras 30 años de aprendizajes urbanos ahora son regulados por el gobierno local, mientras que se ofrecen incentivos por la cesión de áreas construibles para espacios públicos abiertos, por la edificación de vivienda mixta, por la restricción de alturas o en su caso, el volumen edificable. Se busca respetar la escala de calle a la par de priorizar el uso intensivo de espacios abiertos, vivienda en áreas centrales y espacios verdes de calidad.

b) Londres, Inglaterra

En el periodo 1976-2010 se reconoce en Londres la etapa de mayor injerencia de las políticas neoliberales (etapa de la intervención del Fondo Monetario Internacional en Inglaterra) que como resultado, se enfatizan la reducción de la equidad política y el deterioro de las condiciones socio-económicas para el sector más deprimido de la sociedad (Drozdz, 2014). Las políticas generales se enfocaron en dos líneas principales: la renovación urbana que estaría dirigida por el sector privado y el suministro de los servicios públicos que estaría garantizado por el sector público.

Este esquema benefició directamente a los inversionistas privados, dado que el flujo de su inversión les redituó ganancias exponenciales y directas por sus negocios sin necesidad de hacer

aportaciones al capital social ni en infraestructura ni compensaciones, lo que representó para la población una forma de despojo.

En el periodo descrito, se identificaron en Londres dos etapas de transformación urbana, la primera: la renovación de “Canary Wharf” el hoy corazón financiero de Londres, la segunda: el cuadrante central “East Side” a partir de su nombramiento como sede de los Juegos Olímpicos en 2012.

La renovación de la zona financiera londinense obedeció al declive del puerto hacia la década de 1980, el deterioro urbano deprecia el suelo, por lo que se reconsideró por parte del gobierno rehabilitarlo para albergar el nuevo centro urbano de negocios, esta transformación urbana es considerada como de mayor envergadura en toda Europa.

Para 1988 se construyeron los primeros edificios, en 1995 se consolidó el desarrollo como Canary Wharf Group, considerado el Manhattan⁹ de Londres. A través de la lógica de Diseño Orientado al Transporte (DOT) se pretendió la multiplicidad de usos de suelo, la proximidad a las líneas de transporte y los servicios con el fin de mejorar la eficiencia energética (Díaz, 2022).

Este modelo urbano favoreció la instalación de comercios de comida, bebida, ocio, entretenimiento y cultura, así como conjuntos habitacionales de alta densidad. Al mismo tiempo se instalaron los corporativos de firmas internacionales como HSBC, Citigroup, el Hotel Plaza, Grupo Santander y otros.

Con el objetivo de la compactación de la ciudad y la oferta de nuevas opciones de vivienda y desarrollo laboral (con la consolidación del proyecto se generaron miles de nuevos empleos), se renovó o restituyó la vieja infraestructura con recursos públicos para ofrecerla a los desarrolladores y aumentar su ventaja competitiva.

Para lograr la renovación del viejo puerto se consideraron cuatro factores clave.

⁹ Otro ejemplo en el que Nueva York es el referente de arquitectura y urbanismo modernos.

- 1) El sector público como administrador y líder de las distintas estrategias y programas de desarrollo.
- 2) Los fondos públicos como catalizadores de la regeneración, y como el anclaje para la iniciativa privada y la participación ciudadana.
- 3) La colaboración del sector privado como un medio para lograr el desarrollo.
- 4) La población como el objetivo primario de la regeneración (Nassar, 2021).

El proyecto se realizó bajo el esquema de participación público-privada, como único motor de la renovación, la empresa inmobiliaria Olympia & York¹⁰ fue el desarrollador del “nuevo centro financiero”, se otorgaron exenciones tributarias durante el período de ejecución, lo que aumentó más las ganancias directas sobre el incremento del valor del suelo y su uso especulativo una vez que los equipamientos de transporte se consolidaron (Tsenkova, 2002).

En el segundo ejemplo, la renovación del “East Side”, consideró un área aproximada de 60 hectáreas en donde se localizó el nodo fundamental de equipamiento olímpico que consistió en un parque temático, la villa olímpica, el estadio olímpico y otras edificaciones deportivas para la mayoría de las disciplinas, así como hoteles y centros comerciales, corredores gastronómicos y espacios de comercio regulado.

Sassen (1991), Lizieri y Mekic (2014), Lizieri (2015) y Diaz (2022) consideran que en la reconfiguración urbana de Londres los inversionistas inmobiliarios tuvieron un papel fundamental en la forma y función de la ciudad relegando la participación del Estado como promotor del desarrollo.

¹⁰ La empresa se declaró en quiebra una vez vencido el plazo de exención, por lo que el gobierno tuvo que rescatar el proyecto con dinero público.

Bajo las premisas de la destrucción creativa y de acumulación por desposesión, la transformación urbana del área londinense de Stratford, marcaron un antes y un después en la ciudad¹¹ y la modificación formal del espacio construido.

Se dotó de nuevo equipamiento de movilidad a través de un denso sistema de transporte que el gobierno absorbió en su totalidad, se redensificó el suelo, y en consecuencia se incrementó el valor de las residencias tanto de venta como de renta.

En Londres destaca como en la mayoría de los casos de urbanismo capitalista, el suministro de los servicios públicos, así como la infraestructura local que se realizó por parte del gobierno, lo que permite a los actores de servicios empresariales operar redes de bienes raíces de inversión internacional comercializando el suelo urbano adecuado con los recursos públicos, esto es una forma de despojo puesto que el dinero que se invierte para mejorar el entorno urbano es público, mientras que las ganancias por venta de los inmuebles, son privadas.

Las intervenciones urbanas en el East Side, indirectamente “limpiaron” la ciudad de pobres e indeseables, para ofertar el espacio urbano renovado por y para los ricos, que con las nuevas unidades privativas y espacios comerciales extendieron su posibilidad de generar ganancias adicionales.

El nombramiento como sede de los Juegos Olímpicos (JJOO) fue un motivo perfecto para los procesos de expulsión de indigentes, expropiación de viviendas y revitalización de las zonas deprimidas no sólo en el polígono sede, sino también en las áreas contiguas, cuyos alquileres se incrementaron hasta en 594% (Calvo, 2020).

Se construyeron apartamentos de lujo en terrenos públicos, el gobierno local y nacional invirtieron en equipamiento urbano en la zona sede, toda la estrategia de renovación y redensificación se organizó verticalmente, contrario a la premisa de Harvey que versa sobre la

¹¹ Se reconocen comportamientos similares en Barcelona, Río de Janeiro, Sydney y otras ciudades sede de los JJOO.

libertad de los ciudadanos para hacer y rehacer las ciudades como un derecho humano impostergable (Kumar, 2016).

Un punto central del debate de Lizieri y Merik (2014) sobre la renovación londinense es que, con la participación de inversionistas privados y la reestructuración de los espacios urbanos, también cambió la motivación y la capacidad para la tenencia de propiedades en la ciudad, hecho que repercutió profundamente en la planificación urbana y el desarrollo integral de la población local, aunque se han documentado suficientemente las externalidades negativas de estos modos de desarrollo de ciudad, pareciera no existir una conexión directa entre la teoría y la práctica.

c) Bombay, India

Actualmente, bien documentado y reciente es el caso de la ciudad de Bombay, en donde a partir del 2010 se han planteado estrategias de desarrollo urbano que pretenden demoler y reconstruir uno de los barrios más emblemáticos de la ciudad: Dharavi, un barrio de 2.5 kilómetros cuadrados con población oscilante entre los 700 mil y un millón de habitantes¹². En una decisión unilateral y desde el Estado, plantean sustituir las “casuchas” por “torres dignas” de apartamentos.

Basado en gran medida en el modelo de Tokio, se busca “reorganizar” el espacio urbano bien vinculado y valioso (que actualmente ocupan sectores deprimidos de la población), para sustituirlo por otras edificaciones y naturalmente, otros vecinos (Echanove, 2011).

Dharavi, en el corazón de Bombay, es un barrio con más de cien años de historia, habitado densamente por personas de bajos recursos que basa su economía en la informalidad que interactúa en un barrio con condiciones deplorables pero cuya localización y conectividad son óptimas, contigua al centro financiero de la ciudad más rica de la India; estos dos y medio kilómetros cuadrados se estiman con un valor de la tierra tasado en 1.3 mil millones de dólares (Crear, 2018).

¹² La variación de población se argumenta según la época del año y la fuente consultada.

En el espacio de Dharavi se plantean nuevamente procesos de destrucción creativa y de acumulación por desposesión (como en los casos anteriores) se pretende que el gobierno suministre la infraestructura necesaria que sirva de base para la reconstrucción, igual que en Londres y con zonificaciones de uso mixto como en Tokio. Adani Group¹³ es uno de los organismos interesados en formar parte del proyecto de renovación catalogado como uno de los más grandes del mundo, se espera que con la intervención de Adani se impulse el sector inmobiliario (Joshi & Sanjai, 2022).

La licitación para la destrucción (decenas de miles de viviendas) y reconstrucción del nuevo barrio Dharavi fue otorgada a una empresa de Emiratos Árabes Unidos con una inversión estimada de 3,500 millones de euros. El discurso: crear una ciudad inteligente, con zonas habitacionales y comerciales al más puro estilo neoyorkino, otro ejemplo de modernidad para el resto del mundo.

Los retos implican la reubicación de la población local de bajos recursos, que son una mezcla de ocupaciones, etnias y religiones distintas que no sólo vive en Dharavi, sino que trabaja allí mismo; el barrio representa el 25% del producto interno bruto de Bombay.

La promesa: no destruir el tejido social, realojar a todos los inquilinos antes de cinco años; cabe destacar que los habitantes originales son personas sin economía formal y sin capacidad de obtener créditos, por lo tanto, sin poder económico ni financiero para reocupar las nuevas unidades habitacionales, por lo que se prevé que tendrán problemas para protegerse de los embates del mercado.

Es evidente que la promesa no se cumplirá, no obstante, en caso como en otros, se normalizan estrategias de acumulación por desposesión y pareciera no tener la importancia que

¹³ Empresa de Gautam Adani, el tercer hombre más rico del mundo y el más rico de Asia, de origen indio, su fortuna está por encima de la de Bill Gates y Warren Buffet, estimada en 125 mil millones de dólares. Sus empresas se encuentran en una cartera diversificada, entre la generación de energías limpias, la explotación de minas, operación de puertos y aeropuertos, transporte de alimentos y desarrolladoras inmobiliarias y constructoras entre otras.

merece, Dharavi es considerado el tugurio más grande de Asia. Lutz Konernmann citado en DSilva (2010) señala que, aunque la ganancia económica se estima en 300% por encima de la inversión inicial con la venta de las unidades de vivienda, el retorno económico por la plusvalía no será para la población original. No se mitigarán los problemas sociales con la modernización, solamente se busca presentar el barrio como brillante mercancía disponible al mejor postor y aprovechar las ventajas competitivas que le brinda su localización Kalpana Sharma (2000), (DSilva, 2010), el cuestionamiento es ¿quién comprará las nuevas unidades habitacionales?, ¿quién asumirá el costo social que implica la reubicación de la población original?

d) San Francisco, Estados Unidos

En Estados Unidos, existen distintos ejemplos de urbanismo capitalista, Moskowitz (2018) documenta de qué manera cinco ciudades han sucumbido ante los embates de la inversión inmobiliaria, San Francisco, Nueva York, Chicago, Nueva Orleans y Detroit que se han convertido en inhabitables para un gran segmento de la población. La agresiva inversión inmobiliaria de agentes privados impulsada por capital externo, patrocinada y liderada por el Estado (en todos los casos), dirigida a proyectos de desarrollo habitacional, ha desplazado a los habitantes originales, las pérdidas de algunos se han convertido en oportunidades para otros que han multiplicado exponencialmente sus ganancias de las transacciones inmobiliarias. Como resultado, según su investigación, se han acrecentado los problemas de desigualdad social, racismo, discriminación y segregación por mencionar algunos, a decir de Moskowitz, esta manera de promover la reestructuración de la ciudad “a favor del desarrollo” es un acto premeditado y sistemático, en detrimento de los menos favorecidos y con ventajas económicas para los más ricos (Moskowitz, 2018).

San Francisco es una ciudad delimitada espacialmente por agua, con imposibilidad de expandirse horizontalmente, el área denominada Silicon Valley es el lugar por excelencia para los emprendedores tecnológicos y el centro de desarrollo de software en el mundo.

A partir de la Segunda Guerra Mundial, comenzó una incipiente agrupación de empresas del ramo tecnológico que respaldadas por la Universidad de Stanford y la transferencia del conocimiento desarrollaron una serie de innovaciones en un ambiente propicio de colaboración y competencia con lo que consolidaron el clúster tecnológico que conocemos hoy en día.

Este *boom* tecnológico se expandió desde la década de 1990 por toda el área de la bahía de la ciudad donde se instalaron los cuarteles centrales de las grandes empresas tecnológicas como Apple, Twitter, Facebook y Google que demandan programadores e ingenieros de todo el mundo, éstos con sus altos salarios y predilección por los barrios centrales que han desplazado a la población local. A la par, las rentas se han quintuplicado, y dividido la ciudad entre los habitantes que trabajan en el ramo tecnológico y los que no, específicamente el barrio de La Misión, un barrio pobre, centro de la comunidad latina, cultural e históricamente reconocido. A lo largo de treinta años se ha transformado radicalmente; este proceso se ha plasmado en los murales urbanos que muestran el desplazamiento y la segregación resultante de las políticas públicas que benefician a los inversionistas privados¹⁴ ante las que la población local nada puede hacer (Radio Bilingue, 2019).

Se reconoce la intervención de las empresas inmobiliarias en la transformación socio-residencial de estos sitios que son de interés para los nuevos prospectos de inquilino en tanto producen un aumento generalizado de los precios del alquiler (a pesar de la ley de rentas controladas), migración interna en la que nuevos residentes de múltiples características sociales y culturales pero de nivel económico alto desplazan de los barrios marginales a los habitantes

¹⁴ La Ley Ellis es reconocida como un motor de la gentrificación, respalda el desalojo.

originales produciendo una transformación cultural y demográfica de la ciudad (Cobo, 2013), (Urban Displacement Project, 2018).

e) Buenos Aires, Argentina

Latinoamérica no es la excepción, numerosos autores describen las consecuencias de la globalización que como proceso afecta casi todas las ciudades sin importar su tamaño, principalmente las capitales latinas se han modificado sustancialmente en su organización, sus funciones y en su imagen a medida que son absorbidas por esta corriente que consolida nuevas estructuras económicas basadas en la terciarización (Marcuse & Kempen, 2000). Las políticas de renovación urbana están enfocadas en los espacios enclave de la ciudad y juegan un papel central en el urbanismo de las ciudades más importantes de América Latina (Zapata, Diaz, & Diaz, 2018).

Río de Janeiro, Santiago, Montevideo, Lima, Buenos Aires por mencionar algunas capitales atraviesan procesos de reestructuración urbana similares a los descritos, en los cuales el binomio Estado-capital inmobiliario es evidente, las estrategias de destrucción creativa son el eje del desarrollo y la política urbana está profundamente influenciada por la inversión privada del capital local y externo que a través del sector inmobiliario moldean fragmentos de la urbe, por lo que se considera que este debate es generalizado y actual.

Como caso representativo, en Buenos Aires la renovación de Puerto Madero iniciada en la década de 1990, los efectos espaciales de las medidas neoliberales ejercidas no se suscriben únicamente al puerto, sino que se diseminan por toda el área metropolitana. La intervención en esta zona de la ciudad, rápidamente repercutió en la modificación residencial de otras zonas colindantes, en el alza de los precios de suelo y en el incremento de la migración interna como resultado de la oferta laboral.

La especulación inmobiliaria fue el eje rector; la renovación del antiguo puerto de Buenos Aires por parte de la iniciativa privada significó el fin del espacio público, dio pauta a un modelo de

desarrollo urbano capitalista y privatizador del cual el gobierno local fue actor determinante, “170 hectáreas de la ciudad que nos pertenecían a todos”, la consecuencia: un espacio urbano más caro y exclusivo de la ciudad, impulsado por los modelos internacionales de urbanismo neoliberal financiado con dinero público para la adecuación de infraestructura que sirvió al sector inmobiliario para la comercialización del proyecto, el cambio de uso de suelo privilegió los giros comerciales, culturales, residenciales y turísticos destinados a población de alto poder adquisitivo (Casas, 2017), (Schachater, 2015).

La iniciativa privada aprovecha la renta potencial del suelo urbano bien articulado del puerto para conectar a la ciudad en la red de ciudades globales, en posición de competir para la atracción de capital externo, turismo, inversión y negocios. El Estado se convirtió en el aval de la reconfiguración que aportó el suelo, lo equipó y dotó de servicios para garantizar el éxito de las operaciones del sector inmobiliario.

Como en todos los casos, el discurso versó en la rehabilitación del espacio para mejorar las condiciones de vida de la población en general, con ello se orquestó el despojo más grande registrado en Argentina; los desarrolladores inmobiliarios adquirieron un terreno público a bajo costo que se modificó con dinero público y se vendió a precios exorbitantes puesto que el paisaje urbano que por siglos fue un bien público se convirtió en moneda de cambio exclusiva de las clases altas.

Aunque existen distintos puntos de vista sobre si la intervención urbana benefició a la comunidad entera y los que contradicen esta postura, coinciden en que, la intervención desvinculó al puerto de la ciudad entera, se rompió la continuidad del paisaje tradicional de la ciudad y se condicionó el paisaje urbano a capricho de los desarrolladores inmobiliarios. Además, la concentración de riqueza que se expresa en el lenguaje arquitectónico genera una frontera

imaginaria entre los habitantes locales para acceder a esa área que les era familiar y un lugar común, en una manera de despojo.

f) Ciudad de México, México

Las ciudades mexicanas dan cuenta también de procesos de reestructuración urbana basados en el capital, en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), según Jorge Gamboa de Buen (2020), la transformación económica del país inicia en la década de 1990. La apertura de los mercados y la estable economía impulsaron un clima de inversión tanto local como extranjera, un gobierno promotor de la obra pública¹⁵ aunado a la necesidad de reconstruir particularmente el centro histórico tras el sismo de 1985, propiciaron una serie de cambios que han sido determinantes en el desarrollo de la ciudad.

El abandono del Centro histórico (tugurización) y las nuevas políticas urbanas se inspiraron en la reconstrucción de la Barcelona Olímpica, implicaron el cambio de los usos de suelo que estuvieron enfocados principalmente en desarticular los giros industriales y “reordenar” la ciudad provocando la expulsión de gente, industria y comercio de las áreas centrales del entonces Distrito Federal (Gamboa, 2020).

Con estas acciones se “recuperaron” importantes polígonos que hoy conocemos como zonas comerciales y de lujo, “el espacio que ocupó la planta Ford se convirtió en un importante centro comercial... el espacio que dejó General Motors se transformó en Antara y las viejas instalaciones de Chrysler se convirtieron en Parques Polanco” (Gamboa, 2020), esto implicó el cambio en las principales actividades económicas de todo el Distrito Federal, que pasó de ser una ciudad industrial a una ciudad de servicios.

¹⁵ Gamboa de Buen hace alusión al gobierno de Carlos Salinas de Gortari como un impulsor de los procesos urbanos en algunos segmentos centrales de la ciudad, espacios bien conectados e idóneos para la reconfiguración urbana con la intención de convertirlos en “zonas chic”, los polígonos elegidos: Polanco, Antara, Mazaryk entre otros.

Esta terciarización permitió el crecimiento económico mediante la atracción de capitales externos y situó a la ciudad en el contexto global, por lo que se reforzó el sistema financiero y comercial en áreas específicas, Paseo de la Reforma, Polanco y Las Lomas, además, se consolidó Santa Fe como el centro financiero.

Al mismo tiempo se renovaron áreas específicas, el Centro Histórico, La Condesa, San Ángel, Coyoacán, Nápoles, Roma y Polanco, con estas intervenciones según De Mattos (2002), se desvincularon del conjunto del espacio urbano generalizado y se recrudeció la polarización social, la exclusión y la fragmentación socioterritorial.

Las transformaciones socio-espaciales resultantes de las intervenciones descritas han sido estudiadas por García (2005), Salinas (2013), Di Virgilio y Perelman (2014), González y Lara (2014), Olivera (2015) y otros que evidencian el genuino interés de los agentes inmobiliarios por generar espacios rentables con inversión privada y apoyos públicos en áreas específicas de la ciudad que gracias a la modificación de las leyes y planes reguladores, materializan proyectos que resultan atractivos por sus atributos a segmentos estudiados de la población, contribuyendo con esto a la perpetuación de dinámicas de sustitución de clases, así como la concentración de capital tanto público como privado en zonas específicas de la mancha urbana.

Salinas (2013) explica el proceso de transformación social y espacial de la colonia Condesa, en la cual el cambio en los usos de suelo precedió a una transformación integral del espacio urbano, expone cómo la sustitución del comercio barrial (abarrotes, carnicería, panadería) por bares, restaurantes, centros nocturnos o academias culturales, también modificó la población circulante, la proliferación de edificios de vivienda y usos mixtos que repercutió en la llegada de nuevos vecinos con intereses distintos de la población local. El cambio en la densidad habitacional generó caos vial, contaminación por ruido y excesiva de basura, falta de estacionamiento y manifestaciones de los residentes originales que se quejaron por los cambios de uso de suelo,

originalmente habitacional y unifamiliar a giros comerciales y habitacional de alta densidad lo que favoreció la construcción de torres.

La colonia sufrió una especie de “elitización”, es decir, paulatinamente se desplazó a la población de ingresos medios que se mudó a áreas menos conectadas y centrales; se reconfiguró la colonia en lo físico, económico, social y cultural. Se ejercieron acciones de desplazamiento directo e indirecto¹⁶ hecho que provocó un cambio en la composición socio demográfica de la colonia que se respaldó en las acciones del gobierno por aprovechar el espacio e incrementar los impuestos por uso de suelo de habitacional unifamiliar a plurifamiliar y de usos mixtos.

El desarrollo de un corredor gastronómico en una de las calles principales de la colonia da pauta para proliferación de oficinas, como consecuencia se incrementaron las rentas y rápidamente entre 2010 y 2020 la densidad habitacional decreció, por su parte el gobierno local impulsó las modificaciones urbanas y la dotación de equipamiento a fin de convertir a La Condesa en un atractivo turístico y comercial con potencial para albergar oficinas de corporaciones internacionales y población con poder adquisitivo para gozar de las bondades de la zona, población que se configura según Salinas como habitantes jóvenes, con instrucción superior, con salarios por encima del promedio, nacionales y extranjeros con posibilidades de trabajo remoto o cuyas actividades productivas se desarrollan en el entorno inmediato.

La Condesa pasó de ser una colonia horizontal de vivienda unifamiliar a un espacio de complejos habitacionales verticales plurifamiliares, antiguas casonas con catalogaciones de protección histórico-cultural fueron intervenidas, modificadas o en el peor de los casos, demolidas para dar paso al moderno desarrollo urbano. Esta transformación como en otras de la Ciudad de

¹⁶ El desplazamiento directo se considera cuando la gente es forzada a abandonar sus viviendas por acciones ejercidas por terceros, violentas legales o no, mientras que el desplazamiento indirecto supone que la población se mueve por razones económicas como el encarecimiento de la renta y los servicios, o porque las transformaciones en el espacio y los nuevos modos de habitar incomodan a los viejos residentes, se reconoce como voluntaria pero como consecuencia de las acciones que se toman por el gobierno y la iniciativa privada sobre el territorio próximo (Salinas, 2013).

México ha sido liderada por el sector inmobiliario, donde el gobierno local es un actor que favorece los intereses del capital en detrimento de la población local con intervenciones de corte neoliberal en el ámbito urbano.

Es evidente que en todo el mundo la globalización ha permeado en los espacios locales, Saskia Sassen (2017) es contundente al indicar que en las principales ciudades de cada país, particularmente las denominadas *ciudades globales* el suelo concentra una gran valor e interés para los desarrolladores inmobiliarios y los capitales externos; la ganancia económica es por partida doble: en la construcción de nuevos edificios, pero, además, en la generación de hipotecas que se acreditan con bancos nacionales e internacionales, lo que convierte a los barrios en parte del sistema financiero mundial (Sassen, 2017), los vincula territorialmente en un espiral que atraviesa todas las escalas posibles con premisas que se anteponen al desarrollo local.

Específicamente, las políticas de urbanización capitalista acrecientan la brecha de la desigualdad, los más pobres son los más vulnerables, son “el primer eslabón en invisibilizar” (Zapata M. C., 2017, pág. 37), territorialmente hablando, con la revalorización del suelo es común su progresiva expulsión hacia áreas periféricas, menos valoradas y subdesarrolladas; las implicaciones territoriales del neoliberalismo se expresan en la concentración de capital en áreas específicas de la ciudad; produce nuevas maneras de polarización social, agudiza la desigualdad existente y evidencia la crisis de gobernanza y el respeto por las instituciones.

Ante esto, la población queda expuesta de manera desigual, según sus capacidades, al desempleo, la descapitalización, el encarecimiento de la vida cotidiana, la degradación del nivel de vida y la restricción espacial que se genera con las inversiones del capital sobre áreas de la ciudad que antes les fueron familiares pero que se han transformado radicalmente¹⁷ para servir a los

¹⁷ Harvey (2005) denomina *vulnerabilidad selectiva* a las condiciones de partida de la población ante las embestidas de los cambios producidos por el urbanismo neoliberal.

nuevos espacios de habitación y consumo que comúnmente se convierten en las nuevas áreas de servicios (Harvey, 2005).

En Guadalajara, el cambio en las estructuras urbanas y barriales a partir de la verticalización de la vivienda y las torres de usos mixtos ha influido directamente en el equipamiento urbano, en el gasto público diferenciado, creación de ciclovías, ciclo puertos y nuevas áreas comerciales concentradas y específicas; ha provocado una desestructuración y en muchos casos, desaparición del comercio barrial (tiendas de esquina) sustituidas por las tiendas de conveniencia. La transformación de los modos de residencia implica transformaciones también en los patrones de tránsito, despliegue diferenciado de la inversión (tanto pública como privada), terciarización que repercute en nuevas formas de empleo que modifican el tejido laboral y comercial preexistente y en la manera de adquirir los nuevos bienes inmuebles a través de créditos hipotecarios o instituciones financieras a las que el grueso de la población local no tiene acceso (Bardahan & Kroll, 2007).

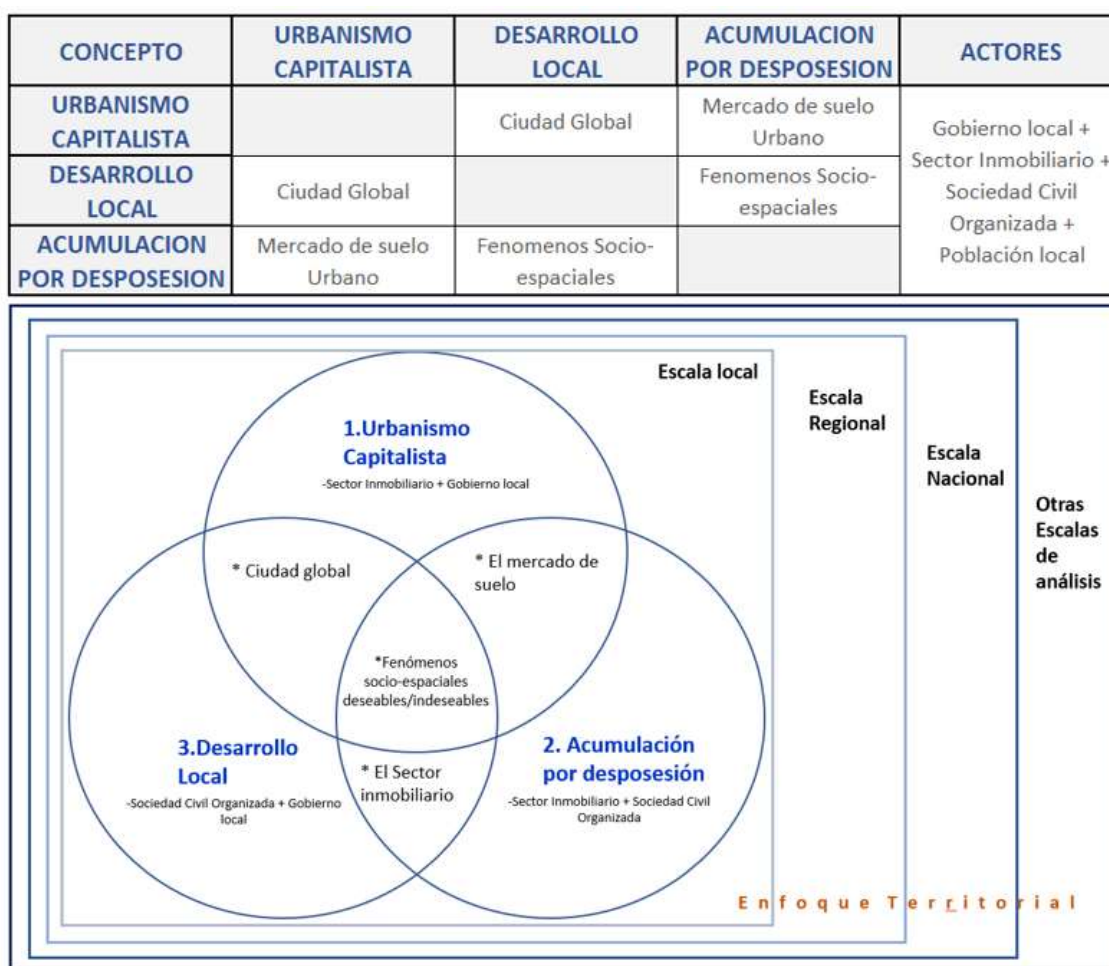
Las decisiones sobre el desarrollo de la ciudad se discuten en esferas por encima de la población local, con agentes de inversión externa que están poco o nada relacionados con el sitio y que vislumbran crecimiento del capital a través de la explotación de los recursos locales, para lograrlo, en la mayoría de los casos invisibilizan y anulan las asociaciones vecinales y otras figuras organizadas en defensa del espacio público y la ciudad.

2. Transformación urbana en la era del capital: Marco teórico conceptual

La explicación actual del fenómeno de desarrollo urbano en la ciudad de Guadalajara se fundamenta en tres postulados teóricos desde los que se desprenden las ideas que rigen la investigación y que se organizan como se aprecia en la Figura 1.

Urbanismo capitalista, desarrollo local y acumulación por desposesión, de éstos se desprenden los conceptos que complementan la sustentación teórica: ciudad global, fenómenos socio-espaciales y mercado de suelo que se entrelazan por los actores en escalas de análisis locales, regionales y nacionales. Desde el punto de vista del enfoque territorial es posible contextualizar el problema de investigación para exponer los resultados finales.

Figura 1 Jerarquización de conceptos teóricos



Fuente: elaboración propia

Esta imagen muestra la organización de las teorías y conceptos que son el hilo conductor de la investigación. Figurativamente, los círculos que son las teorías se entrelazan para mostrar los puntos de confluencia de los conceptos derivados, mismos que para explicarse requieren el

contexto del conjunto en sí. A cada teoría se le adjuntan además los actores¹⁸ que también resultan en común: el sector inmobiliario, el gobierno y la sociedad civil organizada, el fenómeno se explica en escalas de acción local, regional, nacional e internacional.

2.1 Urbanismo capitalista

Las teorías del urbanismo capitalista se configuran a partir de los análisis de Henry Lefebvre (1974) sobre las ideas marxistas del capital y la acuciosa revisión de la carta de Atenas, que trasladados a la realidad observada en las ciudades francesas del siglo XX inspiraron numerosas reflexiones alrededor de la vida y la cotidianeidad urbana parisina, donde la vida gira en torno a los medios de producción y de consumo. Estas discusiones fueron recuperadas y a su vez enriquecidas por Jane Jacobs (1961), que en su columna periodística evidenció la realidad social de las ciudades norteamericanas de mediados de siglo XX, inmersas en desigualdades recrudescidas y generadas por las falacias de la planificación urbanística que en nombre del progreso y la modernidad omiten frecuentemente el factor social, el equilibrio en la densidad o la preponderancia del espacio público sobre el privado, entre otras.

Posteriormente, otros escritores como Christian Topalov (1979), David Harvey (1979) y Saskia Sassen (1984) retoman las ideas de Jacobs y Lefebvre para argumentar y tratar de exponer los fenómenos sociales que viven las urbes de todo el mundo, cada una en su proporción y con sus peculiaridades, fenómenos que en mayor o menor medida pueden ser explicados bajo la misma idea: la manera de construir la ciudad moderna es contradictoria a las premisas del desarrollo local, porque basada en las teorías del capital recrudescen la de por sí marcada desigualdad y segregación que son problemas inherentes y recurrentes de las ciudades.

¹⁸ Evidentemente el espectro de actores que inciden en los procesos de desarrollo de las ciudades es muy amplio, esta investigación se centra en los tres que se derivan consistentemente en la bibliografía documental.

Para comprender el urbanismo capitalista es necesario entender las reflexiones de Lefebvre (1974) sobre la comprensión del espacio como el eje a través del cual se analiza la complejidad del mundo, Lefebvre contextualiza la realidad humana en un marco físico-temporal en el que todo sucede: producción, cotidianeidad, mercado, sociedad y cultura, bajo esta premisa la vida humana se suscribe al espacio y viceversa indivisiblemente.

Harvey (1979) evoluciona el concepto lefebvriano, que pasa de comprender el espacio como construcción social a entenderlo también como un producto comercializable, tanto físico como empírico, esta nueva concepción es determinante para entender el urbanismo capitalista. Expresa la dialéctica existente entre la forma espacial y los procesos sociales que se gestan y cómo se retroalimentan uno al otro. La forma de la ciudad obedece a lo que sucede en ella, el uso y distribución del espacio urbano están determinados por las actividades y construcciones sociales que suceden en éste, por ejemplo: las ciudades industriales son diferentes sustancialmente de las que no lo son, dado que sus dinámicas también son distintas.

Las modernas ciudades de los siglos XIX y XX se caracterizaron por el predominio de la industrialización que paulatinamente ha sido sustituida por el sector terciario¹⁹, desde su origen, según Lefebvre, forman parte de un sistema que ha evolucionado en distinguir las capitales (o espacios productivos) sobre el resto, esta configuración permite evidenciar la centralidad que es el núcleo alrededor del cual se organizan otras ciudades. Este análisis hacia afuera de las urbes es posible replicarlo también al interior para reconocer y estudiar los elementos sociales, económicos y productivos dentro de la ciudad misma, con ello se establecen las bases para el estudio urbanístico desde múltiples perspectivas, en tanto expone la importancia de la multidisciplinariedad dado que los estudios de las ciudades hasta entonces descuidan el análisis

¹⁹ El sector terciario está constituido por todas las actividades económicas cuyo propósito es la producción de los servicios que demanda la población. También se le conoce como sector servicios. Comprende otros sectores como el financiero, turismo, transporte, salud, educación, y administración pública.

del factor humano, hace el planteamiento abreviado de “el sistema” como modelo de análisis, mismo que desarrollan más ampliamente David Harvey (1979) y Saskia Sassen (2001).

El urbanismo tecnocrático de los S. XIX y XX revisado por Lefebvre evidencia incipientemente la visión global con la que se regirán las ciudades “del futuro”, así como la influencia del mercado y sus promotores que “ya no venden alojamiento o inmuebles, sino urbanismo” el cual se convierte en valor de cambio, ayudado por la publicidad, el posicionamiento de los centros urbanos como centros de consumo y centros decisionales que describe como los centros operacionales en los que se concentran los medios del poder. De esta manera, las ciudades modernas, dejan de producir y ofrecer objetos para ofrecerse a sí mismas como espacio (Lefebvre, 1972), este ciclo de infinita reproducción se expresa a través de mayor presencia y agresividad del sector financiero y el mercado inmobiliario, de nuevas formas de marketing urbano para promover y manipular la imagen de la ciudad y de nuevos mecanismos económico-financieros que permiten el flujo local del capital mundial.

Gracias a la expansión de los mercados financieros y el comercio internacional de objetos y servicios ha sido posible el crecimiento de los negocios inmobiliarios, Sassen (2002), (2010) complementa las ideas de Lefebvre respecto a cómo las ciudades se articulan y se jerarquizan en niveles ya no basados en sus medios de producción, sino según su capacidad de integración de funciones, posibilidad de participar de la globalización, o para atraer capital externo. En consecuencia, el modelo de crecimiento y desarrollo de las ciudades es producto de cómo se asimilan y se territorializan los procesos globales (Sassen, 2010).

El símbolo que representa la ciudad como núcleo compuesto por elementos, por funciones y por estructuras busca transmitir a diferentes escalas nacionales e internacionales una imagen determinada que se proyecta y vincula de unas ciudades contra otras (Sassen, 2003).

Es importante comprender que las transformaciones de las ciudades obedecen a procesos de todo tipo, globales, productivos, sociales o económicos. Sin embargo, es primordial distinguir entre una evolución propia de la ciudad y sus procesos inherentes a las modificaciones profundas impulsadas por factores externos, específicos, relativos al papel que juega ésta en el contexto global; éstos últimos, además de actuar en el espacio urbano, inciden sobre las relaciones sociales, la gobernanza, las formas de producción, las relaciones entre grupos, así como en la manera de producir y reproducir el espacio. En función de ello, se reconoce cómo la inversión de capitales (locales y externos) tiene sustanciales modificaciones en la sociedad local y es inducida, en otras palabras, se trata de “hacer ciudad” con base en los intereses del capital (Harvey, 1979).

David Harvey (2019) explica detalladamente cómo los excedentes de capital global son invertidos en el espacio urbano, en múltiples ejemplos ya descritos, la construcción de ciudad basada en el capital implica inversión de capital público y privado en construcción de infraestructura y unidades de vivienda para albergar la población.

Con deuda pública se construyen los equipamientos necesarios: aeropuertos, puertos, centros comerciales, culturales y unidades habitacionales para diferentes estratos socioeconómicos modificando el paisaje de múltiples ciudades alrededor del mundo.

Las intervenciones a gran escala como en La Defense en París, Barcelona, los Docklands de Londres, la Postdamer Platz en Berlín, el puerto de Róterdam y el más reciente Puerto Maravilla en Río de Janeiro, con las particularidades propias de su localización y de quiénes y cómo lo realizaron, expresan una manera de pensar el funcionamiento, el paisaje y la vida social de la ciudad, un nuevo modo de concebir el urbanismo, acorde a los procesos de transformación de las metrópolis, con una reasignación de roles y relaciones entre el Estado y los actores privados (Schachater, 2015).

Esto es solamente un ejemplo de lo que sucede de manera global, el dinero de firmas internacionales como Goldman Sachs²⁰, Vinci, Grupo Carso, por mencionar algunas, se establece

²⁰ Es una firma creada en 1869, como banco de inversión y de valores es de los más grandes del mundo, actúa como asesor financiero de algunas de las compañías más importantes, grandes gobiernos y familias ricas del mundo; ofrece asesoría en inversiones y adquisiciones, en comercio de propiedades, inversión privada y gestiona la riqueza de personas o familias influyentes de todo el mundo. Tiene oficinas diseminadas en las capitales más importantes. Se ha especulado sobre su participación en la caída del mercado

en el territorio a modo de inversión inmobiliaria en ciudades (principalmente capitales) que resulta imposible sin la colaboración de los gobiernos locales y regionales, esta inversión desregulada produce lo que se conoce como *burbuja inmobiliaria*.²¹

Con el establecimiento de políticas de urbanización capitalista, se crea una hegemonía sobre zonas específicas de la ciudad, que se traduce en acciones directas sobre el espacio: cambios de uso de suelo, redistribución de los recursos públicos, aumento de la densidad habitacional, segmentación de los mercados inmobiliarios, distribuciones y rezonificaciones urbanas favorables a las nuevas actividades terciarias, zonas financieras, zonas de ocio, zonas mixtas o zonas habitacionales plus.

Esta división no solamente es espacial, también es evidente en la división del trabajo y en la constitución de sistemas productivos, los capitales financieros se disgregan (dentro de la ciudad) para generar áreas de producción, áreas de consumo, áreas de turismo y áreas de administración y control, por lo tanto, las ciudades o zonas de éstas, elegidas para captar el capital en inversión urbana son cada vez más terciarias, mientras que otras zonas de la ciudad o del país son los que concentran los sistemas de producción.

Ello conduce a que en las principales metrópolis se reubiquen las áreas productivas industriales que tienen una localización eminentemente centralizada (heredada) y bien comunicada para convertirse en áreas de especulación de capital que propician procesos de urbanización periférica o suburbana, donde el acceso a la vivienda y la dotación de servicios es más restringido (Topalov, 1979), (Calderon, 2004).

inmobiliario de E.E.U.U en 2018 y la crisis derivada de ello a nivel mundial a fin de beneficiar a los clientes que representa.

²¹ La burbuja inmobiliaria se refiere al proceso de auge prolongado de la construcción residencial y de la venta de viviendas, a la vez que los precios de estas últimas han experimentado un aumento intenso, se genera cuando las inversiones privadas para la construcción de vivienda se ven garantizadas por la expedición de créditos hipotecarios favorecidos por políticas monetarias expansivas.

Lefebvre (1971), (1974) y Topalov (1979) reconocen en la planeación urbana el método más efectivo para la regulación social, ayudada por la publicidad permite la producción tecnocrática y mercantil del espacio con lo que generan una contradicción entre la dominación por parte del Estado-capital y la apropiación por parte de los individuos y la sociedad en su conjunto. Si bien cada sociedad modela su espacio, el capitalismo lo modifica, a la par que altera las relaciones urbanas a fin de perpetuar la utilidad de su inversión (Harvey, 1979), (Lefevre, 1974).

Por lo tanto, el urbanismo capitalista responde a una organización jerárquica, desvinculada del orden social que prevalece en la ciudad entera “es concebido como una estrategia de dominio que fragmenta el espacio y lo hace evidente de cara al mercado, reúne en piezas homogéneas y funcionales la vida en el espacio y el espacio mismo” (Lefebvre, 1974, pág. 42) descuida la realidad para convertir a la ciudad (o zonas de ésta) en un ente fragmentado, heterogéneo y jerarquizado.

2.1.1 Ciudad Global.

Según Wallerstein (Osorio, 2015), el capital trasciende las fronteras en la búsqueda por multiplicar los dividendos, ello conduce a una desigual captación de la riqueza dado que los recursos (comercializables) son distintos en todas las regiones del mundo. Los países con capital explotan los recursos de los países en vías de desarrollo y propician que los dueños del dinero tomen decisiones sobre los recursos que no les pertenecen pero que son capaces de adquirir gracias a su dinero, a gobiernos corruptos y a la falta de políticas territoriales incluyentes y democráticas, lo que les permite acceder a éstos por encima de los intereses de la comunidad.

Esta explicación denota la desigualdad existente en las relaciones, en este caso, entre países por lo que quienes poseen el capital, desarrollo tecnológico o control del mercado, ejercen su dominio sobre el resto.

Utilizando estas premisas de Wallerstein podemos entender que el “urbanismo capitalista” y la “ciudad global” conceptualizada por Friedmann y Wolff (1982) señalan el

nacimiento de una nueva era urbana caracterizada por una serie de transformaciones impulsadas por el sistema capitalista y su capacidad para invertir en territorios específicos y jerarquizándolos y diferenciándolos del resto.

Si bien, la nueva división internacional del trabajo generó polos de inversión y crecimiento, el rompimiento de las barreras comerciales entre naciones dio como resultado que las empresas se convirtieran en organismos multinacionales con capacidad de transportar el capital y distribuirlo geográficamente complejizando las funciones económico-productivas a nivel global y tal como Lefebvre y Harvey habían descrito, el sistema capitalista en los ámbitos urbanos produjo crecientes desigualdades dado que en las áreas urbanas (al igual que en el mundo) la distribución del capital no es homogénea, se concentra en espacios bien definidos relativamente monopolizados en donde se especula el recurso más importante: el suelo urbano bien localizado, a fin de generar la mayor plusvalía en un tiempo razonable convirtiendo las empresas (dueñas de capital) en potenciales actores con capacidad para la toma de decisiones en el ámbito local ante el panorama de colusión o incapacidad de parte del Estado por regular las operaciones de la inversión externa en el espacio local (Wallerstein, 1974), (Harvey, 1979).

Knox y Taylor (1995) exponen esta diferenciación de inversión entre el desarrollo del centro y la periferia en las ciudades en tres espacios bien definidos, el Centro, las áreas semiperiféricas y la periferia urbana; así demuestran que las teorías de Wallerstein y de Knox se entrelazan para evidenciar el papel que tiene el territorio en la reproducción de modelos de desarrollo desigual.

Sassen (1984) establece con base en las aportaciones de Lefebvre, Friedman y otros, una reorganización de los territorios que se articulan entre sí, este nuevo orden evidencia el debilitamiento de las naciones como unidad espacial, mientras que la globalización y los capitales privados crean las condiciones propicias para la jerarquización de otras unidades espaciales sub y

supranacionales. Destacan las ciudades por su éxito económico, social, cultural y técnico entre otros y su capacidad de intercambiar estos ámbitos en flujos continuos con otras ciudades, aun cuando hay autores que cuestionan y contradicen este postulado teórico²².

Después de dos décadas, Sassen (2001) sostiene que las ciudades se constituyen en una red, representan un nodo, su posición depende de la jerarquía que tengan respecto a otras ciudades de la red; en tanto más centros de comando de empresas internacionales concentren, más infraestructura y mayor flujo de capital nacional y extranjero, más peso específico concentrarán. Estas ciudades corresponden al centro (nodo central) al que se articulan otras con menores capacidades desarrolladas que representan las áreas periféricas. Mientras más integrada está una ciudad en la economía mundial, más capacidades desarrolla para convertirse en nodo o centro (Sassen, 2004).

En este contexto, las administraciones locales o nacionales buscan impulsar políticas que permitan a las ciudades desarrollar elementos que crezcan su competitividad para atraer capital externo, al mismo tiempo que los inversionistas buscan nuevas oportunidades para hacerse de los derechos de propiedad del suelo. Esta dialéctica se convierte en el punto central de discusión de las teorías de urbanismo capitalista y ciudad global. “La Ciudad global²³ puede referirse a la clase de ciudades que juegan un rol conductor en la articulación espacial del sistema económico global” (Friedmann, 1997, pág. 3), Sassen usa el término para referirse a las ciudades que concentran procesos globales que forman un sistema con otras ciudades; el sistema se organiza jerárquicamente por su importancia relativa y su poder económico también relativo. La Figura 2

²² Ruediger Korff realiza un análisis cuestionando el modelo de ciudad global planteado por Friedmann y Sassen, argumentando que los análisis en los que se basa la organización del sistema están sesgados dado que no existe manera de realizar una comparativa objetiva porque todas las ciudades responden a características muy particulares y es imposible homologar los criterios para su análisis (Korff, 1987).

²³ También denominadas “súperciudades”, “ciudad mundial” o “ciudad informacional” según el autor que se consulte.

muestra el orden de treinta ciudades que Friedman catalogó en 1995 según su importancia relativa.

Figura 2 Articulación espaciales en 30 ciudades globales



Fuente: Friedmann (1997)

Esta ordenación de ciudades se modifica cada año, según Kearney²⁴ (2021), para la categorización en 2021 (Figura 3) se tomaron en cuenta aspectos como competitividad, incremento de capacidades comerciales, así como conexiones alrededor del mundo y resiliencia. La modificación anual en la escala obedece a que “la ciudad global no es un lugar, sino un proceso en el que los centros de producción y consumo de servicios avanzados y los territorios locales se conectan en la red global en virtud de los flujos de información” (Rodríguez J. J., 2006, pág. 83).

²⁴ Kearney es una empresa estadounidense dedicada a la prestación de servicios y consultoría tecnológica a nivel mundial.

El análisis revela cuáles ciudades globales han crecido y transformado su estructura urbana basado en los aspectos descritos y cuáles se quedan atrás, se demuestra así que en casi 30 años Nueva York es la ciudad con más atributos deseables para la atracción de capital a nivel global, seguido de Londres y Tokio que oscila en el Top 5. Las ciudades latinoamericanas están fuera de la jerarquización de 2021, en la cual las capitales asiáticas presentan una escalada importante incluso superando a las europeas.

Figura 3 Categorización de ciudades globales 2021

City	2021 rank	2020 rank	Δ 2020-2021
New York	1	1	—
London	2	2	—
Paris	3	3	—
Tokyo	4	4	—
Los Angeles	5	7	+2
Beijing	6	5	-1
Hong Kong	7	6	-1
Chicago	8	8	—
Singapore	9	9	—
Shanghai	10	12	+2

Fuente: (Kearney, 2021)

Aunque no es determinante, la actividad empresarial sigue siendo el factor dominante de la categorización, entre otros, se cuentan la capacidad para realizar negocios, el intercambio de información, mejoras en la economía y en la gobernanza que son elementos evaluables, no

obstante, el capital humano y la experiencia cultural también se toman en cuenta, así como la capacidad para innovar, aunque en las escalas de valor de Kearney ninguna ciudad cumple al cien por ciento con las métricas, Nueva York ocupa el primer sitio como ejemplo de ciudad global desde hace décadas.

Para Sassen (2010), “la ciudad global” es el resultado de la aplicación de políticas económicas neoliberales en el espacio urbano, implica la conexión de redes de trabajo y de capital transfronterizos, que se pueden explicar en el territorio mediante siete postulados estructurales.

- a) La dispersión de las actividades productivas. Tiene como resultado una integración de distintos territorios a través de la cadena de valor, esta situación complejiza las operaciones corporativas por lo que es necesario integrar nuevas actividades relacionadas con la administración, control, distribución y/o marketing. En esta nueva integración, las ciudades juegan un papel importante como medio de desarrollo para cualquiera de las actividades antes descritas.
- b) Especialización. Las actividades centrales de las cadenas productivas (la mayoría nuevas a partir de la década de los 80) son tan complejas que requieren alta especialización; en la mayoría de los casos no existe en el territorio, por lo cual las corporaciones tienden o bien a migrar nuevo personal o a contratar despachos externos impulsando el desarrollo local a través de la demanda de nuevos espacios (oficinas, áreas de vivienda, áreas comerciales), nuevos puestos de trabajo (contadores, consultores, asesores legales o financieros), nuevas dinámicas sociales, urbanas y organizativas²⁵.
- c) Interconectividad entre clústers. Las nuevas empresas especializadas dependen de la economía de aglomeración para subsistir, por lo que las interconexiones entre empresas

²⁵ Cuando se creó el clúster tecnológico con el gobernador de Jalisco Alberto Cárdenas se establecieron nuevos mecanismos en la ZMG para dar abasto a las empresas de tecnología que se instalaron en el espacio metropolitano, el anclaje de estas empresas paulatinamente desarrollo nuevas dinámicas territoriales.

locales y externas propician la creación de un entorno urbano que funciona como centro de información. Lo que beneficia que otras empresas busquen asentarse y participar de esta red espacial multiplicando las interconexiones y definiendo nuevas relaciones comerciales.

- d) Creación de core de servicios corporativos. En las ciudades se concentran actividades medulares de los sistemas productivos, al estar ampliamente estandarizadas (un despacho jurídico puede atender numerosos clientes), los core corporativos pueden operar desde distintas latitudes y con ello se inicia una era de alta especialización de servicios entre ciudades altamente interconectadas que destacan del resto y al mismo tiempo unidas entre sí. Este fenómeno, posible al desarrollo tecnológico y las telecomunicaciones se replica en todas las regiones del mundo.
- e) Red de servicios y equipamientos transfronterizos. Las empresas especializadas requieren fortalecer relaciones transurbanas y transfronterizas para subsistir, ello conduce a la cobertura de las redes de servicios y equipamientos de carácter global que le son requeridos. Ante el ingreso de capital que suponen dichas empresas, los gobiernos locales pierden fuerza en lo que a la regulación de las actividades internacionales se refiere y ceden espacios de decisión a fin de figurar en la trama de los mercados globales para atraer el capital mundial.
- f) Los fenómenos que atraviesan las ciudades en su carrera por participar de la globalización generalmente las desvincula de las ciudades nacionales o regionales dado que el interés es relacionarse con las de igual envergadura “en los principales centros de negocios mundiales cada vez cobran la importancia las redes transnacionales” (Sassen, 2010), esta alta especialización produce en la mayoría de los casos migración de personal calificado para la realización de las tareas específicas (con sueldos bien remunerados) y al mismo

tiempo desplazamiento laboral de la población local que conduce a la precariedad con consecuente abandono del círculo vicioso de desarrollo desequilibrado.

- g) Mercado desregulado. Como resultado de la alta especialización productiva y la baja competitividad de la sociedad local se genera una vida económica paralela basada en la informalidad y por lo tanto, en la nula participación del mercado inmobiliario que se alimenta del capital externo.

Aunque existen otras disertaciones para explicar los fenómenos de la globalización y el capitalismo en el mundo como la de Sassen (2001), (2004); Braudel (2002) y Castells (2019) también coinciden en que el motor de cambio es el capital mundial y el desarrollo tecnológico, generadores de procesos de crecimiento y articulación de las ciudades alrededor del mundo.

Respecto al crecimiento acelerado de unas ciudades sobre otras, Sassen evidencia la laxitud e ineficiencia de los gobiernos para mantener control sobre las operaciones de las empresas trasnacionales que tienen impacto sobre los territorios, hecho que transforma los mecanismos de gobernanza con las operaciones desreguladas de los mercados virtuales globales y sobre los cuales los gobiernos de escala local no tienen jerarquía. A la par, realiza un profundo análisis de las articulaciones de las redes económicas globales, reconoce que las corporaciones controlan el sistema económico mundial; relegan a las naciones y sobrepasan su capacidad económica, gubernamental y de relaciones auxiliadas por las telecomunicaciones. Este planteamiento evidencia la relación entre el desarrollo tecnológico y la globalización de los mercados y las actividades productivas (2009) en una ciudad determinada.

Una ciudad no es global por su tamaño, su metropolización o desarrollo interno, sino por la capacidad que tiene y desarrolla para conectarse con otras ciudades y para atraer inversión de las cadenas de valor globales (Sassen, 2010).

Es importante comprender los procesos externos y globales que inciden sobre las ciudades, así como aquellos internos que tienen relación con su composición y comportamiento como un sistema en el que se replican infinitamente hacia adentro y hacia afuera del punto de observación. Una ciudad participa del contexto global mediante procesos que suceden dentro de su espacio urbano y es a través de éstos que le es posible acaparar inversión y vincularse jerárquicamente con otras para formar parte de las cadenas globales de valor, de la misma manera es posible replicar el análisis interno para comprender cómo se articulan en el territorio los procesos que se establecen desde el exterior.

Así pues, la continua correlación de procesos internos y externos que se suceden en el territorio urbano sincronizan un sistema²⁶, es decir, la ciudad se puede interpretar como un conjunto de elementos relacionados entre sí sinérgicamente que interactúan de manera simbiótica propiciando que el comportamiento o movimiento de un componente afecte al sistema entero positiva o negativamente. A través de estas relaciones y acciones busca regularse para alcanzar el equilibrio u homeostasis²⁷.

Un sistema es un objeto (material o conceptual) formado por componentes que se relacionan y que cuentan con una composición, estructura y entorno, aunque solo los sistemas materiales tienen mecanismos y poseen propiedades emergentes y, algunos de ellos, tienen figura o forma. (Ortega & Segovia, 2017).

En lo que refiere al desarrollo local, es Boisier (1979) quien explica como posibilidad que el análisis de sistemas podría ayudar en la planificación territorial; reconoce el territorio y sus componentes con relaciones entre sí, con tal complejidad que los movimientos en alguno afectan a los demás de manera continua.

²⁶ Se incluye la relación de ciudad como sistema para reforzar la idea de Sassen que explica la ciudad global, es necesario para explicar las relaciones con el exterior vincular a la ciudad con la red de elementos que la estructuran en el interior y sus vinculaciones, que según el enfoque territorial se interpretan a distintas escalas y desde diferentes lecturas teóricas.

²⁷ En términos generales el desarrollo natural de las ciudades tiende al equilibrio, pero cuando los procesos de desarrollo y crecimiento son inducidos, forzados, financiados etc. se rompe la homeostasis y se recrudecen las patologías sociales y espaciales.

Esta perspectiva implica reconocer en primer lugar su delimitación, después sus componentes o elementos activos físicos, económicos, culturales, sociales, administrativos e institucionales y por último sus relaciones y vinculaciones dado que es posible que actores o componentes trasciendan la escala local (Ortega & Segovia, 2017).

El análisis territorial de la ciudad parte de la concepción de ésta como un sistema, implica la comprensión de los activos y actores, así como de los vínculos con otras entidades a su mismo nivel, nivel superior o inferior, incluso puede contener subsistemas como parte de sus componentes.

Para Harvey (1979) el tamaño de la ciudad es importante para determinar la influencia de sus efectos en el exterior, mientras más grande es, más profundos son sus efectos o más diseminados. Para Sassen (2001), (2010) la importancia estriba en las vinculaciones que sea capaz de desarrollar, mientras más conectada y extensa sea, más participa del sistema en el ámbito global. Las ciudades se vinculan con otras y partes internas de sí mismas, estas conexiones pueden ser económicas, productivas, o de tránsito de recursos humanos entre otras.

Las ciudades representan un sistema complejo²⁸ formado por subsistemas que se interrelacionan para formar una sinergia, ésta no puede comprenderse sin sus partes ni cada parte por separado sin hacer referencia al todo. Son una expresión de la dimensión social en el espacio; un territorio con conexiones hacia adentro y hacia afuera, no es un objeto, sino una construcción de relaciones entre sus componentes y las externalidades territoriales son los procesos que emergen como resultado (Sassen, 1984).

Carles Saura (2003) define ciertas características que refuerzan el concepto de “sistema-ciudad”.

²⁸ Complejo del latín *Complexus* que significa “lo que está tejido en conjunto” por lo tanto este concepto alude a lo que está interrelacionado o entrelazado no a lo que es complicado o difícil.

Existen elementos estructurados que se relacionan entre sí, fluyen y operan de manera conjunta y coordinada (población, comunidades, cadenas productivas, gobierno, empresas, recursos naturales...)

- Se modifica a través del tiempo (no es estática)
- Se reconoce un grado de homeostasis
- Desarrolla procesos derivados de la relación de sus elementos que no atañen a un solo factor sino a la sinergia que se produce de la convivencia múltiple.

Entre las relaciones que se observan en las ciudades, Harvey sugiere la de localización-ingreso, mediante la distribución del ingreso real justifica que la localización de las familias está determinada por las leyes del mercado, las de bajos ingresos se localizan en áreas específicas de la ciudad (baratas, periféricas, inaccesibles), mientras que las personas de altos ingresos hacen lo propio. Esta aparente y “natural” organización espacial, aunque socialmente aceptable, tiende a la desigualdad e incide sobre otros aspectos del sistema como la oferta laboral, la estructura del transporte, la inversión pública y privada y es papel del estado contrarrestar este desequilibrio a través de acciones concretas como la oferta de vivienda de bajos recursos, y el gasto equilibrado en todas las áreas urbanas, esta relación se considera importante en el tema que desarrolla esta investigación (Harvey, 1979).

En los sistemas urbanos, condiciones como la proximidad y la accesibilidad son rasgos importantes; el trabajo, los recursos, los servicios sociales, están relacionados en espacio-tiempo del sistema y representan costos, económicos, sociales y en algunos casos psicológicos para la población, por lo tanto, el gobierno deberá garantizar la mejor distribución de los servicios y equipamiento en la ciudad para contrarrestar los efectos nocivos como resultado de la inversión privada selectiva y excluyente.

2.2 Acumulación por desposesión

La argumentación de Marx respecto a la acumulación, implica una serie de supuestos que incluyen un mercado competitivo, liberalizado cuyos acuerdos garantizan y protegen la propiedad privada a través de estructuras legales, jurídicas y gubernamentales apropiadas en las que el Estado se convierte en un actor que facilita los intercambios comerciales al mismo tiempo que da garantía sobre el valor del dinero circulante.

Rosa Luxemburgo retoma las ideas marxistas y argumenta una serie de condicionantes para que la acumulación exista:

- a) La plusvalía se presenta como medios de producción suplementarios y medio de subsistencia adicionales para los obreros.
- b) La acumulación²⁹ capitalista se realiza con medios propios.
- c) Las dimensiones de la acumulación se generan por la cantidad de plusvalía destinada a ser capitalizada.
- d) No hay límite de acumulación de capital, es un ciclo interminable de retroalimentación.

La acumulación implica reproducción ampliada de todos los engranajes que constituyen el bien que se produce y reproduce interminablemente generando más dinero para los dueños del capital (Luxemburgo, 1967).

Bajo este esquema de reproducción infinita de capital, según Luxemburgo sólo existen dos clases de población, los que tienen el dinero, es decir los dueños del capital y los que prestan la mano de obra y dependen únicamente de su fuerza de trabajo. Aunque esta postura resulta radical, las ideas de Luxemburgo han sido revisadas y explicadas por economistas de izquierda tales como Joan Robinson y Kalecki, que sostienen la idea de que el capitalismo tiene un límite natural y el ciclo de repetición infinito detallado por Marx no puede ser eterno, puesto que los

²⁹ También denominada “ampliación de la producción” por Luxemburgo.

extremos se ampliarían hasta ser insostenibles, es decir los ricos más ricos y los pobres cada vez más pobres (Carrique, 2019).

La teoría económica argumenta que la acumulación de capital es un proceso ligado al lugar y que resulta del intercambio entre el capital y el trabajo o a través de la vinculación del capital y las formas de producción no capitalistas. La finalidad de este intercambio es garantizar paz, prosperidad, e igualdad como resultado de las transacciones de dinero por trabajo, materia prima o mercancía, no obstante, en el proceso de acumulación, “el derecho de propiedad se convierte en apropiación de propiedad ajena, el cambio de mercancía en explotación y la igualdad en dominio de clase” (Harvey, 2005, pág. 111), esto es posible gracias a políticas colonialistas y a la especulación monetaria representada por deuda y mercancía futura que benefician los intereses privados locales y externos, es en resumen, una lucha de fuerzas desbalanceada, en la que el capital y la política son los vehículos para la actividad especulativa; así se ejerce violencia a través de actos políticos, este desbalance existe gracias a la interconexión de instituciones financieras y gubernamentales en un marco estructurado de colaboración.

Los supuestos marxistas de acumulación de capital se basan en mercados competitivos que funcionan con libertad; garantizan la propiedad privada a través de acuerdos institucionales. En estos supuestos el Estado es un facilitador que da garantía sobre el dinero y además crea estructuras legales y gubernamentales apropiadas para la reproducción y acumulación del capital.

En las economías cerradas el capital se intercambia por trabajo, bajo esquemas de paz, propiedad e igualdad, no obstante, en las economías libres, la dialéctica del capital y trabajo se desarrolla en escenarios de creciente desigualdad social e inestabilidad; provoca acumulación basada en la depredación, el despojo, el fraude y distintas violencias que se ejercen desde el poder, lo que David Harvey denomina “acumulación por desposesión”.

Los estudios de Marx, Luxemburgo y Harvey coinciden en explicar cómo la acumulación de capital es casi exclusiva de los dueños de los medios de producción y en los procesos de acumulación son precisamente ellos los que perciben las ganancias inmediatas o a largo plazo por medio de la plusvalía de los bienes como resultado de la especulación del mercado.

Esta argumentación es aplicable en términos urbanos y su relación con los procesos de acumulación contemporáneos y los conflictos derivados, Soja (2000), Castells (1974) y Harvey (2005), explican en lo social, lo urbano y lo económico respectivamente, las contradicciones del desarrollo urbano integral y sus procesos de reajuste derivados de las intervenciones del capital.

Soja, analiza la estructura espacial a través de los procesos sociales de resistencia que rompen el equilibrio de la acumulación, evidencia así, la crisis urbana y sus propias condiciones de opresión y explotación. Castells analiza el espacio urbano como una expresión del des-equilibrio de fuerzas en el que participa un Estado aliado con los sectores dominantes que establece políticas contradictorias que, aun siendo constituidas institucionalmente desde un discurso de servicio público, su orientación real consiste en favorecer sistemáticamente la acumulación de capital privado. Por su parte, Harvey conjuga los elementos de la economía, el urbanismo, la justicia social y la producción social del espacio para explicar la ciudad capitalista “una máquina generadora de desigualdades que crea un terreno fértil para el empeoramiento acumulativo de las injusticias” (Zanotti, 2014, pág. 93).

En las ciudades el poder público no es libre, opera dentro de estructuras y sistemas moldeados por el mercado que tienden a maximizar las ganancias del capital, por lo tanto las acciones públicas de corte urbano tienden a beneficiar consistentemente a los ricos a expensas de los pobres, en un ciclo persistente de redistribución del capital en el espacio urbano, que al ser

limitado tiende a evolucionar en el tiempo asincrónicamente³⁰ dependiendo de la localización y otros atributos específicos del suelo urbano, así pues para obtener la máxima rentabilidad al mercado se ve en la necesidad a través del sector inmobiliario a crear y destruir el espacio urbano en un ciclo recurrente de destrucción creativa ligado a maximizar el capital en forma de suelo y otros recursos territoriales. Una práctica común en las ciudades es la depreciación de espacios específicos, el abandono de centros urbanos, tugurización y otras estrategias de abandono en las que participa el gobierno local con acciones u omisiones, lo que lleva a devaluar el suelo en zonas que para el capital representa ventajas competitivas puesto que tiene atributos útiles y comercializables como la localización o conectividad. Atributos que se financiaron con dinero público y que representan una ganancia inmediata para su explotación (Zanotti, 2014); (Capdevielle, 2018).

Así pues, la ciudad se convierte en parte de este proceso de acumulación a través de la monopolización y explotación del suelo urbano por parte de los dueños del capital con fines de especulación por encima de la necesidad misma de la producción de vivienda o equipamiento a través de altos costos de venta, precios inaccesibles y contratación de deuda a entidades financieras encarecen la vida local y atentan contra la estabilidad económica y social de las ciudades.

Cabe destacar que no todo el espacio urbano es susceptible de la monopolización y especulación de suelo por parte del capital, solo aquel que por sus atributos (costo, localización, equipamiento, rentabilidad) representa retornos exponenciales. Esta predilección genera una especie de jerarquización de estos espacios sobre el resto con sus consecuentes asimetrías en el desarrollo urbano, económico y social en lo local.

³⁰ El mercado de suelo también tiende a evolucionar asincrónicamente, según la localización, los servicios, el patrimonio edificado, la moda, etc. el suelo es un activo para los promotores urbanos que especulan ganancias futuras sobre éste y que no dependen del cumplimiento de condiciones externas.

“El crecimiento urbano de corte capitalista implica un proceso de destrucción y reconstrucción constante de la ciudad con efectos sociales, ambientales y políticos asociados” (Capdevielle, 2018, pág. 336), requiere la subordinación de la ciudad a los procesos del capital, expresados en la configuración espacial y la reproducción social, es en la ciudad donde se absorben, capitalizan y valorizan los excedentes de producción.

Una manera de acumular riqueza es a través de la especulación de suelo, en América Latina es un modelo común que utiliza el sector inmobiliario para dirigir el rumbo del crecimiento de las ciudades con la tutela del Estado, que mediante la revalorización de las tablas catastrales se aumenta el precio generalizado del suelo urbano y se otorgan aumentos comerciales a áreas específicas que el gobierno local “enriquece” a través de dotación de infraestructura, servicios, acciones urbanísticas u obra pública para generar ganancias acumulativas para un pequeño grupo de desarrolladores inmobiliarios a través del discurso del “bien común”.

2.2.1 El mercado de suelo.

Los postulados de David Harvey que hacen referencia a la utilización del suelo urbano están basados en Marx y exponen la importancia de la localización y el valor que representan algunos fragmentos de la ciudad para los negocios del capital.

Harvey (1979), Topalov (1979), Jaramillo (2010) y otros sostienen que el suelo urbano no se exime de ser visto como un objeto susceptible de comercialización, su valor de uso y de cambio es una relación dialéctica que permite fundamentar espacialmente las premisas del capitalismo. No se aprecia por lo que es, sino por lo que puede llegar a ser, por lo tanto, es la demanda la que determina su precio final, a mejores condiciones urbanas y sociales mayor demanda.

Jacobs (1961) atribuyó a la ciudad y a fragmentos de ésta cualidades específicas que los hacen diferentes y complementarios, en este sentido, Topalov (1974), (1979) y Harvey (1979) discuten la importancia de la localización en la urbanización capitalista, aunque todo el suelo tiene

valor de uso y de cambio, este valor es diferenciado y está sujeto a cualidades específicas, puesto que no se trata de cualquier mercancía; posee particularidades que no pertenecen a otros objetos del mercado y que, Topalov (1984) y Harvey (1979), (Fernández, 2014) describen como sigue:

- Toda la producción de bienes inmuebles depende del recurso primario, el suelo, éste y sus mejoras no puede ser trasladado a voluntad como otros bienes de producción, su uso en la mayoría de los casos está determinado por terceros y el poseedor de los derechos de propiedad se ve beneficiado o perjudicado por la toma de decisiones externas.
- El suelo y sus mejoras son mercancías de las que ninguna persona puede prescindir, dado que todos ocupamos físicamente un lugar en el espacio y las actividades humanas están físicamente ligadas a un sitio, por lo tanto, el espacio físico, se consolida como bien de consumo, la producción industrial (reproductora del capital) requiere cada vez más suelo disponible.
- El suelo y las unidades privativas se comportan diferente si están en condición de venta y de renta. Los derechos de propiedad ralentizan las operaciones comerciales, mientras que en condición de renta el mercado es menos estable, en venta las ganancias son acumulables. El suelo es permanente, las mejoras realizadas en él son acumulables tanto para los individuos como para la sociedad.
- El suelo tiene un periodo de consumo relativamente largo, para capitalizarlo, las instituciones financieras tienen un papel determinante en el funcionamiento del mercado de inmuebles para equilibrar el valor de uso con el de cambio.
- El suelo no cumple con las leyes de oferta y demanda, puesto que la oferta no existe externamente a las relaciones sociales que le inciden, y las variaciones de precio no se relacionan exclusivamente con la demanda.

- El suelo no es propiamente una mercancía, su valor depende de una idealización que el capital hace sobre éste, su renta se define por la dinámica del proceso de acumulación y especulación.

Así pues, el valor económico del suelo o renta, está determinado por la moda, por la centralidad, por la localización o la escasez. las políticas del suelo y el valor de los derechos de las propiedades que le rodean, por lo tanto, el mercado inmobiliario no es ni libre ni abierto³¹, dado que las acciones de los individuos o las organizaciones pueden afectar su valor a modo.

La renta del suelo puede apreciarse bien por venta o alquiler, por plusvalía o como interés, no obstante, todas se basan en la localización (Topalov, 1984).

Harvey (1979) explica cómo las acciones de terceros y aún las exteriores inciden en el valor del suelo y afirman que, en consecuencia, se crea una dependencia en el mercado de la vivienda, esta dependencia genera grupos de capital para combatir las presiones económicas y políticas, es en grupo como se puede defender o aumentar el valor del conjunto. Este mercado es evolutivo y hasta cierto punto, cíclico, tal que la ocupación de nuevos sitios impone invariablemente nuevos costos y beneficios sobre los lugares que ya han sido desarrollados, así como nuevos vecindados.

En este sentido, Topalov (1984) argumenta que cada capital busca la plusvalía de su inversión, el capital se distribuye espacialmente en localizaciones que resulten propicias en términos de rentabilidad y que se ven favorecidas por las decisiones que toma el Estado sobre el espacio en cuestión, ello contribuye en gran medida al desarrollo desigual, dado que no todo el territorio (local, regional o nacional) otorga las mismas garantías a los inversionistas privados; no en todos se invierte con la misma capacidad ni con la misma intención, por lo que se distingue también la inversión pública, además que se crean polarizaciones evidentes entre ricos y menos ricos, entre pobres y más pobres en áreas urbanas divididas y predispuestas para ello.

³¹ Harvey (1979) establece como mercado abierto e independiente aquel en el que las acciones individuales son suficientes para que las utilidades propias no sean determinadas por acciones de terceros.

Ante la incapacidad por parte de los gobiernos locales para generar proyectos de desarrollo endógeno, la atracción de inversiones externas mediante la comercialización del suelo es una manera para atribuirse ingresos (Topalov, 1979).

Conforme con esto, la localización y el valor de los derechos de propiedad se retroalimentan entre sí, dado que el primero es inmutable; la variable ascendente o descendente siempre es el valor del suelo que responde a los intereses del mercado inmobiliario. Como resultado, la ciudad se fragmenta para ofertarse como mercancía a distintos segmentos de mercado.

Tanto para Jacobs (1961) como para Delgado (2011), el urbanismo que tiende a la jerarquización del espacio obedece a fines que nada tienen que ver con habitar, sino que están ligados al diseño, a la prospección y especulación futura; obedece a las reglas del urbanismo capitalista previamente descrito por Lefebvre (1972), Harvey (2019), Sassen (2017) y por Sabatini y Brain (2008) quienes identifican el valor del suelo como uno de los factores determinantes para la segregación residencial.

2.2.2 Sector inmobiliario.

Topalov (1974) reconoce como una parte esencial de la transformación de París a los promotores inmobiliarios³² en tanto hace una distinción excepcional por peso relativo, lo que lo llevó a

³² Cabe señalar que el mercado inmobiliario ha existido a lo largo de historia con marcadas distinciones en cada época, inicia con el asentamiento de las poblaciones nómadas surgió un conflicto que prevalece hasta nuestros días, el dominio de la tierra, las grandes culturas extendieron su territorio y con ello se apropiaron de todos los recursos existentes incrementando su riqueza, no obstante la tierra pertenecía al monarca o líder quien disponía sobre los recursos territoriales, a excepción de Grecia, cuyo territorio era tan limitado y su organización social distinta, dado que no contaba con un rey sino con un gobierno democrático, lo que otorgaba a todos los ciudadanos mayores derechos y atribuciones sobre los recursos territoriales incluido el suelo de las polis, ello dio paso a la propiedad privada y a la capacidad para comerciar el suelo como un bien transferible. En Roma, al instaurarse la República, el gobierno basó su recaudación en el pago de tributos por derechos de propiedad privada. En esta ciudad que contaba con mayor cantidad de población que las polis griegas y mayor extensión territorial, la localización toma importancia. Con la caída de Imperio Romano y el fin del Feudalismo, son los burgueses (ciudadanos) los que se adueñan de pequeñas propiedades rompiendo el esquema de la propiedad feudal o latifundio, lo que dinamiza la economía europea (S XVIII) respecto al mercado inmobiliario que se concentra en pocas manos, solamente quienes pueden pagar por ella, situación que prevalece hasta nuestros días (Borja, S.F.).

descartar a todos los que no tienen injerencia en los procesos territoriales. La primera distinción que hace el autor es por tamaño; descarta a los pequeños y se enfoca sólo en los que su influencia es de carácter nacional pues: “son capaces de incidir en el rumbo del desarrollo urbano... representan un fenómeno nuevo, capaz de transformar profundamente el sistema entero” (Topalov, 1974, pág. 9) y por consiguiente, es necesario para abordar el tema del desarrollo local, conocer sus actividades y su alcance.

El mercado inmobiliario se constituye en un sistema de producción toda vez que el capital se invierte y se reproduce de manera continua, según Topalov (1974) y Harvey (1979) está compuesto por diferentes agentes o actores:

- Los poseedores de la tierra
- Los dueños del capital
- Los administradores de la tierra (gobiernos de todos los niveles)
- Los promotores de las unidades mercantiles (terrenos, vivienda, plazas comerciales, industria)
- Los constructores
- Los usuarios.

Y se consolida cuando los dueños del capital son capaces de influir en las políticas de la organización y administración de la tierra, paulatinamente se consolidan también como los dueños del suelo. El Estado durante el siglo XX se convirtió en el principal promotor inmobiliario, desempeñó diferentes papeles como poseedor de la tierra, del capital, constructor y organismo financiero tanto de la construcción, como de los créditos de los trabajadores.

Con las políticas de adelgazamiento de las funciones del gobierno, el mercado inmobiliario se benefició dado que creció exponencialmente al ser el Estado el principal respaldo de los

acreedores. A través de préstamos, créditos y largos plazos para la liquidación de deuda con bajo interés, la naciente industria inmobiliaria se fortaleció a mediados del siglo XX.

Con el respaldo de sociedades y gobiernos capitalistas cada vez más consolidados, con la intención de poner al alcance de la población unidades de vivienda (acceso a la propiedad privada) a bajo costo y con créditos de largo plazo (Topalov, 1974).

Con la demanda asegurada, los dueños del capital obtuvieron altos retornos por sus inversiones a corto plazo, mismas que se multiplicaron exponencialmente, esto consolida la incipiente industria inmobiliaria como un sector especializado con capacidad para gestionar el capital privado.

Topalov (1984), García (2014), Theurillat (2014) y Sassen (2017), por mencionar algunos, reconocen el mercado inmobiliario como la herramienta del capitalismo para construir y estructurar las ciudades a través de una manera específica en la que los desarrolladores inmobiliarios son casi totalmente los únicos gestores a través de los cuales se satisface la necesidad de la vivienda.

La constitución de este modelo de desarrollo como visión hegemónica del hecho urbano ha pasado por presentar los intereses de particulares de la clase capitalista como los intereses de toda la sociedad, acompañándolo por un discurso fuertemente ideologizado, que ha construido un imaginario colectivo que asume la vivienda como mercancía (García E. , 2014).

Recapitulando las ideas del urbanismo capitalista se puede argumentar que el suelo, es para el urbanismo capitalista un recurso explotable, para el sistema financiero un medio de producción de riqueza, para los gobiernos una moneda de cambio y para el sector inmobiliario una herramienta para lograr la construcción de la ciudad a través de su uso y transformación.

No obstante, si bien, los desarrolladores y urbanistas pueden dar forma a las ciudades, no pueden tejer las relaciones sociales; pueden poblarlas, pero no hacerlas vivir, por lo tanto, no es lo mismo urbanizar que construir ciudad. Urbanizar es dotar de servicios, de infraestructura, es administrar el suelo y las rentas, mientras que la construcción de la ciudad requiere de cuidadosas

intervenciones a fin de mantener, equilibrar, preservar y enriquecer los aspectos territoriales, fundamentalmente el aspecto social.

Respecto a este tema, Jacobs (1961) realiza una dura crítica al urbanismo americano y europeo de las décadas de 1950 y 1960, en donde se potencializa el uso comercial del suelo urbano, se privilegia el uso del automóvil, y se impone un estilo de vida por encima de la construcción de sociedad y de redes sociales, explica sucintamente cómo se polariza a la población espacialmente.

Por su parte, Harvey (1979) destaca que *planeación urbana no es hacer ciudad*, ya que la ciudad se constituye por las relaciones sociales, políticas, económicas ancladas a un espacio determinado; crear ciudad con políticas verticales constriñe la vida de las personas en el espacio urbano, por lo tanto, para construir ciudad es necesario hacerlo desde abajo, solamente la población con capacidad de opinión e información formará barrios posibles y deseables.

Por el contrario, el paradigma ideológico del capitalismo se ha instalado profundamente en los ciudadanos a través de discursos eficaces que sobreponen el individualismo sobre la colectividad y el tener, por encima del ser y del hacer; legitima prácticas de despojo o reformas contrarias a la redistribución de los bienes comunes. Esta superestructura ideológica disminuye y en algunos casos anula la contestación social ante el poder del sector inmobiliario como el ente hegemónico de la construcción de la ciudad.

A través del discurso se socializan los intereses de los dueños del capital, el despojo se disfraza de bienestar social, se construye con dinero y publicidad un imaginario colectivo que muestra la ciudad como un lugar deseable, un objeto de mercado, libre de implicaciones políticas sin su cualidad más importante: la construcción social.

La falta de regulación del sector inmobiliario tiene consecuencias espaciales reales, por un lado, una grave crisis habitacional, además de un espacio social cada vez más fragmentado y

segregado. Con la intervención del sector inmobiliario los modelos de posesión de la propiedad cambian radicalmente, pasan de ser múltiples propiedades heterogéneas de múltiples propietarios a ser catálogos de diversas propiedades acumuladas por pocos, algunos grandes propietarios concentran en pocas manos la plusvalía que se obtiene de la renta del suelo y de la transformación del entorno urbano mediante la oferta masiva de vivienda estrictamente bien localizada, así se enriquecen solamente algunos actores del sector y solamente algunos habitantes gozan de los beneficios e las renovadas áreas.

En ese sentido, los autores precisan que la inversión de capital en suelo urbano modifica no sólo el entorno próximo, sino también en consecuencia, otras áreas de la ciudad que no son sujeto de la derrama de inversión como consecuencia de la modificación de las dinámicas sociales preexistentes, estas transformaciones repercuten en procesos urbano-sociales y contradictorios al desarrollo local, como segregación, exclusión social y fragmentación urbana por mencionar algunos.

2.3 El desarrollo local

En las ciudades generalmente se traduce como desarrollo urbano, mismo que se ocupa de la distribución del espacio y de las políticas que se establecen para regularlo y administrarlo (Jalomo, 2009). Durante los últimos cien años, en todo el mundo, los modelos de urbanización y ordenamiento territorial han versado en esquemas diferentes a los de la igualdad y equidad en el uso de la ciudad. Esta reconfiguración, basada en las premisas del neoliberalismo, se instala en el territorio a través de políticas y acciones concretas tendientes a la mercantilización y apreciación en términos monetarios no sólo del suelo privado, también de los espacios públicos que lo circundan por encima de valorar los aspectos sociales de las urbes, lo que propicia en algunos casos crecimiento económico, pero no necesariamente desarrollo (Harvey, 2007).

A decir de Jacobs (1961) y de Lefebvre (1973), de Sassen (2003) y de Harvey (2007), son los intereses del capital los que definen el destino de las urbes, reconfiguran todo para cumplir con las expectativas de los modelos de inversión; anulan así la capacidad de los actores locales de decidir e incidir sobre los recursos territoriales; evitan que las políticas y rutas de desarrollo se establezcan colectivamente y se aborden integralmente y finalmente, desestiman la importancia de los aspectos sociales, económicos y culturales, pues priorizan el crecimiento económico por encima del desarrollo local.

Por lo tanto, es necesario reconocer los procesos urbanos como procesos territoriales, e identificar el conjunto de elementos que intervienen en la creación de las ciudades (no sólo en la urbanización), esto implica analizar a profundidad el contexto de relaciones entre los actores, locales y extra-locales, sus intencionalidades, el peso específico de éstos, así como el radio de influencia de los actores y las acciones en las diferentes escalas geográficas, porque es a través de ello que se define la ciudad no sólo en su forma, también en sus flujos, modos de habitar, habitantes, dinámicas sociales y culturales. El enfoque territorial nos dota de herramientas para comprender los problemas urbanos en una perspectiva multidisciplinaria y multiescalar.

El desarrollo local según Boiser (1999), Arocena (2002), Vázquez (2002) y Albuquerque (2015) es una medida alternativa de desarrollo para resistir los embates de la globalización y de las políticas verticales, en donde el aprovechamiento de los recursos locales y el rescate de las particularidades de un determinado territorio son una fortaleza para subsistir.

El desarrollo local en el ámbito urbano implica reconocer la ciudad como una unidad de análisis en el contexto de la globalización, destacar entre sus particularidades “lo local” en referencia con otras escalas de análisis como lo son la región y la nación, que juega un papel determinante para la identidad y los eslabonamientos sociales. La referencia a lo local según Arocena es enfocar la atención en los atributos de un territorio particular, sus relaciones sociales,

los comportamientos e identidad de su sociedad que responden a cualidades características propias, distintas de otros territorios, no obstante, esta distinción, en el contexto global y en la urbanización capitalista son bienes comercializables (Arocena, 2002), (Jalomo, 2009) (Pietro, 2001).

Es en palabras de Arocena (2002) “el lugar como totalidad”, así pues, lo local, más allá de ser un espacio determinado, se convierte en el contexto en el que se desarrolla la vida, la identidad, las relaciones sociales, económicas y culturales de la sociedad en relación con otros ámbitos, el regional, el nacional y el global. Para explicar lo local es necesario referenciarlo con otros niveles de análisis³³ (Boisier, 1999).

La ciudad pues, cuenta con los atributos para determinarla bajo estas premisas como “lo local” y es factible realizar su análisis desde la perspectiva del desarrollo local considerando sus atributos territoriales para explicar y construir el conjunto de sus relaciones relevantes.

Arocena (2002), Vachón (2002), Vázquez (2002), Gallicio (2006), Boisier (2010) y Alburquerque (2015) coinciden en que el desarrollo local es una estrategia, un instrumento, un modo, una manera para abordar multidisciplinariamente el reto que suponen las acciones globales en el territorio local. En esta manera de construir desarrollo (anteponiendo el beneficio colectivo) se destacan las cualidades del lugar y supone a decir de todos ellos responsabilidad y cooperación democrática y equilibrada de los actores preponderantemente locales.

Así pues, el desarrollo local es una estrategia de alcance multifactorial que reconoce el factor humano y las acciones comunitarias y democráticas (aunque pequeñas) como elementos decisivos para mejorar las condiciones de vida de la comunidad, enclavado en un territorio

³³ Se hace referencia a niveles de análisis no a escalas, dado que la escala es una determinación geográfica, mientras que nivel de análisis se refiere a considerar el territorio como una construcción social con las características inherentes a éste.

concreto e impulsado por fuerzas endógenas que hacen sinergia para reducir las dependencias externas y la concreción de metas colectivas (Vachón, 2002).

Por lo tanto, hablar de *desarrollo local* en contextos urbanos o metropolitanos implica realizar un análisis de las relaciones entre los actores, y los efectos que éstas tienden sobre el espacio, lo que supone jerarquizarlos dentro y fuera de lo local; conocer su peso específico en la toma de decisiones y su visión o perspectiva multifactorialmente del objeto en cuestión.

Abordar la problemática del desarrollo local supone una tarea compleja que requiere de un análisis multidisciplinario. Abordar las problemáticas de desarrollo local que supone la inversión inmobiliaria en la ciudad de Guadalajara no es distinto, para realizarlo además de partir de las teorías del desarrollo local y urbanismo capitalista, se requiere un encuadrea metodológico que permita relacionar entre sí los factores que componen el problema de estudio.

2.3.1 El enfoque territorial.

Es una herramienta que nos permite sistematizar y relacionar diferentes teorías a fin de analizar los procesos sociales desde una perspectiva determinada con base en las interacciones de los actores involucrados (Morales & Jiménez, 2018).

Para entender el enfoque territorial primero estableceremos el concepto *territorio*, según distintos autores, que es más que una unidad espacial o escalar. Según Buzai y Baxendale (2011), el territorio es “una construcción social”, no es el espacio como contenedor, sino el contenido que se genera en éste a través de las interacciones sociales, es decir sin sociedad no podría existir el territorio. Cabe señalar pues la existencia de múltiples territorios según existen sociedades, para estos autores el espacio geográfico en sí no constituye un territorio dado que éste último no preexiste por sí mismo.

Tanto, un territorio no es igual a otro, ni el mismo territorio es igual a sí mismo en el tiempo, dado que implica aspectos sociales en determinante para en su abordaje y estudio realizar

un corte temporal a fin de estructurar las relaciones de los seres humanos con el medio en una escala y tiempo determinados.

El espacio en sí mismo no es el territorio, sino un elemento constitutivo de éste; la sociedad, no es territorio, la naturaleza por sí misma no es territorio, y el conjunto de todo esto tampoco lo es, para definir con el concepto de territorio es necesario incluir también las relaciones sociales y las interacciones humanas con el medio que suponen jerarquización, dominio, interacción y construcción social en el tiempo. Por lo tanto, la ordenación territorial según Galiana y Vinuesa citados en Morales & Jiménez, (2018) es “La expresión espacial de la política económica, social, cultural, y ecológica de toda sociedad [...] y encuentra su expresión política en los niveles local, regional y nacional” (Morales & Jiménez, 2018).

El territorio es un sistema complejo y dinámico de relaciones entre los seres humanos con una base de recursos naturales específicos, inscrito en un espacio geográfico determinado, específico, con identidad, historia y cultura particulares, así como con formas de organización propias que lo definen como un constructo social (Renault, 2010).

Este constructo social está integrado por variables que relacionan los sistemas político, económico y cultural con el medio físico, donde los actores internos y externos inciden sobre éste, aunque son precisamente los locales quienes conocen a profundidad los retos a afrontar y quienes deben fortalecer sus capacidades para resolverlos a través de la participación de la iniciativa pública, el sector privado y la población local, la solución a los problemas que aquejan al territorio sólo es posible si se logra el consenso que posibilite acuerdos integrales de los intereses particulares (Wong, 2010).

En la era del capitalismo se modifica aceleradamente el territorio, particularmente en las ciudades cambian las estructuras urbanas y sociales, se privilegia la terciarización de la economía y la precarización del empleo, se modifican los valores del suelo y se tiende a la privatización de la

ciudad (Mattos, 2006). Con la liberación del mercado, estos procesos de modificación territorial se expresan al interior y al exterior de la ciudad, involucran actores de todos los niveles y de todas las latitudes con intenciones particulares que determinan el rumbo del desarrollo local.

El enfoque territorial es adecuado para explicar los procesos urbanos, dado que implican el conjunto de relaciones entre actores, los agentes que coexisten en la ciudad, además de contemplar la organización política, social, cultural y las instituciones que allí operan. Por lo tanto, el espacio urbano³⁴ es un elemento más en los procesos de desarrollo territorial. El abordaje desde el punto de vista territorial facilita la comprensión de la construcción social del territorio, la creación y entendimiento de las redes e instituciones, así como de las relaciones e intencionalidades de los actores locales y externos.

Al ser el territorio una construcción social manifiesta en distintas escalas espaciales y al ser constituido por las relaciones e interacciones de la sociedad entre sí (actores) y con el medio, el objeto de análisis son precisamente esas relaciones e interacciones que además están cargadas con intereses y visiones particulares (intencionalidad).

Establecer la perspectiva de análisis desde el punto de vista del enfoque territorial permite analizar particularmente el objeto de estudio desde los aspectos relativos a éste, es decir, una misma problemática en una ciudad determinada puede tener aproximaciones distintas según el abordaje teórico metodológico con que se revise.

La ciudad es para Lefebvre (1973), Harvey (2001) y Sassen (2010), el lugar en el que se materializan los procesos globales, una escala intermedia —por debajo de la globalización y por encima de las relaciones inmediatas y locales—, es forma y función en una trama de relaciones internas y externas, jerárquicas, político administrativas y estructurales, así que, cada ciudad

³⁴ Alburquerque se refiere al territorio como actor en los procesos de desarrollo, se realiza una analogía para determinar que las ciudades o los entornos urbanos pueden ser explicados como territorios en términos de desarrollo.

cumple con un posicionamiento en un mapa con relaciones externas con otras ciudades y con relaciones internas entre sus componentes, un conjunto de isotopías y heterotopías relativas y relacionadas en un universo con conjuntos subordinados y constitutivos que precisa de analizarse, en lo particular aunque siempre en contexto.

La ciudad es el medio perfecto para transformar el dinero de las firmas globales en objetos de comercialización local que multipliquen los dividendos a través de distintos esquemas. En las ciudades que pretenden convertirse en ciudades globales, la inversión de capitales externos en el sector inmobiliario es evidente, surgen y se instalan en el espacio urbano empresas que promueven, comercializan y construyen todo tipo de edificios y equipamientos, empresas ligadas a los actores que administran el suelo y a los gobiernos que pretenden generar crecimiento económico y desarrollo a través de la inversión de capital externo mediante la explotación del suelo urbano. Ello tiene repercusiones en los usos y destinos del suelo (presente y futuro) en el patrimonio, a través de la especulación en torno a zonas catalogadas por su riqueza arquitectónica o cultural y en los aspectos económico y social de la ciudad al encarecer los productos y servicios de manera generalizada en detrimento de la calidad de vida con lo que ahondan la desigualdad existente, sin oportunidad para que la población local tome decisiones que contrarresten estos procesos de inercia y de carácter global suscritos a su entorno más próximo.

La tendencia de los gobiernos municipales por captar capitales internacionales tiene la intención de promover el desarrollo local basado en el urbanismo capitalista o neoliberal y se realiza a través de la acumulación por desposesión, el binomio gobierno-sector inmobiliario es el brazo ejecutor. En esta medida popularizada desde la década de 1990 se pretende crecer y desarrollar infraestructura y equipamiento urbano para generar las condiciones necesarias en la ciudad para atraer inversión externa y conveniente para la reproducción del capital externo.

Bajo esta premisa de “desarrollo” algunas zonas de las ciudades, especialmente aquellas con valor histórico, arquitectónico o urbano, sucumben a procesos de “destrucción creativa” en el que las empresas inmobiliarias transforman el espacio físico de la ciudad y generan al mismo tiempo lo socio-espacial, impulsadas por políticas urbanas neoliberales, las intervenciones en la ciudad corresponden casi particularmente a las áreas centrales que tendieron al abandono y al desuso; fueron revaloradas por ciertos actores para los cuales representan un valioso legado arquitectónico y un emplazamiento privilegiado entre otras cosas, económico como polos de inversión a corto y mediano plazo con lo que generaron segregación, polarización social y la fragmentación urbana.

2.3.2 Procesos socio-espaciales.

a) Segregación

Aunque el término *segregación residencial* continúa en debate, sin embargo, existen claras posturas sobre la definición de segregación. Es importante enunciar que la producción natural de la ciudad provoca que individuos con características similares se agrupen de manera espontánea, sin aparente coacción de ningún tipo. Para que esta distribución espacial suceda intervienen aspectos culturales, económicos o sociales sin que este fenómeno pueda considerarse segregación o auto-segregación (Gonzalez, 2014).

Robert Park realiza hacia 1926 un análisis de distribución espacial de la población para tratar de explicar las razones detrás de las agrupaciones reconocidas en el espacio urbano, las cuales están ligadas a características étnicas (raza, religión, nacionalidad o idioma) y las socioeconómicas correspondientes únicamente al nivel de ingreso, así pues, la distancia física entre grupos es un indicador de diferencias sociales. Se considera segregados a aquellos grupos que en proporción se acumulan en alguna zona del espacio urbano en relación con el todo.

Este fenómeno social alude (según el enfoque clásico) a la concentración o agrupamiento espacial de individuos o grupos de características similares en un espacio geográfico determinado, ésta puede ser étnica (por su origen), o socioeconómica (por su nivel de ingreso), no obstante, existen dentro de los grupos otros tipos de segregación: por edad, gustos y preferencias o género. Si bien el enfoque clásico lo atribuye a cuestiones de sociología urbana, enfoques más actuales lo definen dentro de las disciplinas de arquitectura, economía, urbanismo, geografía, antropología y política, en las que convergen las líneas de investigación al respecto (Cruz, 2021).

Si bien el término se aborda desde distintas disciplinas, los autores convergen en que se puede definir como la estructuración u organización de la población en el espacio urbano, por lo tanto, está ligada directamente a la concentración espacial; si la distribución en el espacio urbano es aleatoria no existe patrón que indique segregación.

Para Castells (1974) la segregación es la organización del espacio en zonas de alta homogeneidad social interna y con una gran disparidad social entre ellas, lo que implica una jerarquía entre zonas y la separación resultante a partir de la renta del suelo es un proceso inducido por el mercado inmobiliario.

White (1983) incorpora variables sociales y económicas para explicar la distribución espacial, en el sentido que los diferentes grupos sociales se separan o son atraídos por una mejor localización, los servicios urbanos y el equipamiento e infraestructura necesarios para tener mejores condiciones de vida, los atributos positivos o deseables de la ciudad se condicionan a los ingresos de las personas y limita las oportunidades para habitar la ciudad entera.

Para White la distribución desigual de los grupos sociales en el espacio físico tiene connotaciones más profundas que implican relaciones de poder y de dominio sobre el espacio en cuestión, lo que implica que la distribución espacial es desigual para los distintos grupos que

ocupan un espacio físico, (Rodríguez G. , 2014). Massey y Denton la definen como: “el grado en que dos o más grupos viven separados uno de otro” (2014, pág. 4).

Lo que hay que resaltar es la autosegregación de las elites de altos ingresos (voluntaria), las cuales la visualizan como una necesidad inherente para estos estratos superiores; se trata de clases dominantes las que tienen el poder segregativo, porque acumulan capital económico, capital cultural y político. La clase media goza de escaso poder segregativo, por más que muchas veces pueda tener interés en la segregación, en la medida en que la situación le permita acceder al capital cultural (Ribeiro, 2015), (Gonzalez, 2014).

La segregación “residencial” implica necesariamente una disputa por el espacio que clasifica a los residentes a través de características y condiciones particulares dentro del conjunto ciudad. Sabatini, Cáceres y Cerdá (2001); Guzmán y Hernández (2013) la explican como un proceso social producto de las dinámicas urbanas que parte de la concentración espacial de individuos o grupos con características similares, esta definición corresponde al enfoque clásico, el cual explica la proximidad de individuos y la constitución de un grupo por sus características similares en un espacio determinado que da lugar a “otros grupos”, este enfoque privilegia la distribución espacial para explicar que entonces, cada grupo de características similares es segregado de los otros, sin que existan condiciones de discriminación sino solamente de ordenación, por lo tanto, no contemplan la posibilidad de existencia de grupos segregados y segregantes.

En este tenor se explican modelos de concentración residencial urbana atribuidos a cuatro factores principales que se explican en la Figura 4.

Figura 4 Mecanismos de segregación y concentración

Mecanismos de Segregación	Colectivos segregados	Subtipos	Modelos Urbanos
Estatus socioeconómico	Ciudadanos de estatus social alto	Profesionistas liberales, directivos, turistas y residentes con poder económico	Urbanizaciones cerradas o de lujo
	Ciudadanos de exclusión social	Inmigrantes pobres, desempleados, expresidarios, familias desestructuradas, ciudadanos con bajo poder económico	Barriadas obreras, degradadas, barrios de autoconstrucción, centros históricos depauperados
Características sociodemográficas	Ciudadanos según sexo, sexualidad, edad, educación, profesión, etc.	Jovenes estudiantes o en busca de trabajo	Barrios de estudiantes
		Personas mayores	Antiguos barrios obreros, urbanizaciones residenciales
		Colectivos LGBTIQ +	Barrios céntricos
Estilos de vida	Clases media y media alta	Familias con hijos pequeños	Nuevas urbanizaciones, Urbanizaciones residenciales
		Profesionales y directivos	Centros urbanos de negocio, centros históricos renovados
Origen étnico o racial	Ciudadanos de diferentes etnias, culturas, religiones y razas	Gran heterogeneidad según el área geográfica mundial	Barrios céntricos o periféricos integrados a la trama urbana con vivienda de bajo costo

Fuente: Sorribes (2013)

Estos cuatro factores explicados por Sorribes (2013) generan modelos de concentración heterogénea, esta configuración de la ciudad obedece a factores internos y externos: sucesos históricos nacionales, locales y globales, ciclos económicos, fuerzas políticas y entre tantos otros el sector inmobiliario que aprovechando las infraestructuras y el propio territorio es un actor determinante en la configuración espacial de la ciudad a través de la venta de unidades habitacionales por segmento económico (Marcuse & Kempen, 2000), (Maloutas, 2012), (Subirats, Gomá, & Brugué, 2005).

Por tal motivo, la distribución del ingreso es una de las condicionantes (aunque no la única) para entender el proceso de segregación, que explica cómo un determinado grupo social con características similares tiende a concentrarse o separarse de otros y esto es más notorio cuando existe una liberalización del mercado del suelo.

Así pues, la segregación residencial basada en el estatus socioeconómico podría definirse como una relación espacial que no es aleatoria y se puede relacionar con la teoría de la renta del suelo para explicar cómo los grupos sociales se localizan en el espacio urbano a partir de la distribución del ingreso, lo que indirectamente alude también a una relación de poder sobre el territorio.

Para White, es una dialéctica plasmada en el espacio urbano; la segregación que permite a unos gozar de una mejor localización, aprovechar los recursos paisajísticos, urbanos de servicio y equipamiento es la misma que evita a otros gozar de todo, del uso y aprovechamiento de ese espacio determinado que les es ajeno, porque los constriñe a otro al que pertenecen por razones de ingreso, acumulación de riqueza o concentración de capital en detrimento y agravio del resto (Sabatini, Cáceres, & Cerda, 2001).

La segregación residencial implica necesariamente una separación espacial que se agrava en Latinoamérica a partir de la liberalización de los mercados del suelo y el fortalecimiento del sector inmobiliario, es un fenómeno recursivo³⁵ opuesto a la centralidad y promotor de problemáticas sociales como deserción escolar, desempleo y embarazo adolescente entre otros (Sabatini, Cáceres, & Cerda, 2001).

Entre las causas reconocidas de la segregación Pérez (2011) argumenta lo siguiente:

- Es producto del crecimiento “natural” de las ciudades
- Es el resultado de las acciones de la globalización en el territorio
- Se genera a causa de las políticas públicas neoliberales.

En las prácticas de segregación residencial los gobiernos latinoamericanos han jugado un papel específico con el discurso de promover el derecho a la vivienda y en conjunto con el sector inmobiliario han establecido estrategias y acciones tendientes al agrupamiento de sectores de la

³⁵ Recursivo alude a que se repite indefinidamente.

sociedad basadas en el nivel de ingreso. Las viviendas subsidiadas concentran los núcleos habitacionales en suelo menos rentable, periurbano, con poco o nulo acceso al Centro de la ciudad, sin equipamiento urbano, descentralizados y desvinculados; concentran a los más pobres con relativa distancia de los ricos, que gozan de una buena localización, accesibilidad, equipamiento, remozamiento y servicios que se pagan de los mismos impuestos municipales, con lo que el binomio estado-sector inmobiliario se torna el principal ejecutor de los procesos de segregación residencial.

Como externalidad relativa a los costos de accesibilidad y proximidad, los procesos de segregación urbana derivados del nivel de ingreso, de las actividades económicas y de concentración de capital en las ciudades no deben ser subestimados, sino por el contrario, es necesaria la intervención del Estado a fin de regularlos. Harvey (1973), Sabatini, Cáceres y Cerda (2001) y Abramo (2012) Figura 5. establecen cinco medidas por parte de los gobiernos locales para combatir los procesos de segregación.

Figura 5 Políticas para disminuir la segregación residencial

Políticas gubernamentales que disminuyen la segregación residencial
1. Dispersión espacial de la pobreza
2. Subsidio a la dispersión de grupos de ingresos medios y altos
3. Reducción de la homogeneidad en las áreas urbanas centrales
4. Políticas de control sobre la especulación del suelo urbano
5. Homogeneización de la red de servicios básicos e infraestructura en la ciudad*

Fuente: elaboración con base en (Sabatini, Cáceres, & Cerda, 2001) y (Abramo, 2012)*

En lo que respecta a la segregación residencial de las ciudades en el S. XX, los actores principales son en primer lugar el Estado, que a través de las políticas de ordenamiento basado en las teorías de urbanismo capitalista y renta del suelo fragmenta la ciudad y condiciona el espacio al ingreso creando una desigualdad en el uso y aprovechamiento no sólo del suelo urbano, sino también de los recursos y equipamientos que se pagan del erario. Por otro lado, el sector

inmobiliario a través de la inversión externa favorece el flujo de capital local; crea una aparente atmósfera de bienestar mientras favorece la generación de riqueza de los más ricos y aumenta los anillos de pobreza de las clases más desfavorecidas (Töpfer, 2014).

Estas divisiones espaciales se establecen desde las políticas públicas, generalmente “aceptadas” por la población, no obstante, la organización residencial por estatus económico refuerza las relaciones de poder, dominio y explotación del territorio. Esta organización social no es voluntaria, los grupos de mayor poder condicionan y limitan las oportunidades al resto de los otros grupos en el ámbito urbano.

Si bien la ciudad que conocemos es el resultado de la reproducción de modelos de segregación continuos en la historia de cada ciudad, el Estado históricamente ha desempeñado un papel determinante en la generación de las divisiones urbanas que en la generalidad estriban en separar a los ricos de los pobres no obstante, a partir de la instauración del capitalismo surge un nuevo y poderoso actor: el mercado, que desde entonces, es el responsable de definir y determinar los patrones espaciales de las ciudades, en consecuencia, cualquier persona podría elegir el sitio en donde quiere vivir a partir del ingreso acumulable (Vilasagra, 1995), (Marcuse & Kempen, 2000), (Leal, 2002).

El sector inmobiliario surge como una alternativa para ofertar vivienda según el estatus económico y acapara el espacio urbano para crecer y desarrollarse a partir de la fragmentación de la ciudad en segmentos de mercado.

b) Fragmentación Urbana

La fragmentación urbana está presente en el proceso histórico mismo de cada ciudad, cada una de las etapas por las que atraviesa la ciudad explican su conformación, así pues, es importante identificar si se explica únicamente como el proceso de crecimiento urbano natural o como el resultado de una división social. Una de las líneas de análisis de la fragmentación urbana parte de

los procesos de desigualdad social y las barreras ya sea materiales o inmateriales presentes en el desarrollo urbano.

Cabe señalar que existen publicaciones y autores que describen el fenómeno de fragmentación urbana como sinónimo de segregación, si bien ambos procesos aluden a la división social del espacio, en ambos casos, los conceptos están continuamente en revisión y en evolución. En este caso se considera apegado a las definiciones de Vidal (2022), Prévot (2000) y Pérez (2021) quienes coinciden en que es un impacto resultante del proceso de globalización, puesto que su punto de partida es la reconfiguración de la ciudad no sólo en términos urbanos, sino también en sus relaciones no urbanas, debido a la intención de reorganizar la ciudad para los nuevos usos y funciones demandados por el mercado global.

La transformación espacial que experimentan las ciudades para satisfacer las demandas de las dinámicas neoliberales implica modificar no sólo el espacio, sino también las relaciones intra y extra urbanas y en algunos casos, intra y extra nacionales. Esta transformación está ligada a la creación de nuevos centros de negocios, de hospedaje, de ocio, modernización de vialidades y otros equipamientos como aeropuertos y la consolidación de corredores gastronómicos de oferta internacional para satisfacer la demanda de servicios y productos ajenos a la colectividad local, con la aprobación y colaboración del gobierno.

A medida que los componentes físicos de la ciudad se transforman (por acciones externas), también sus componentes sociales se modifican como consecuencia de su desagregación física que implica fronteras internas (imaginarias o no), aglomeraciones por uso o destino de suelo, zonas exclusivas de funciones específicas (zona financiera), entre otros que van minando la identidad territorial, despersonalizando los barrios y sustituyendo los usos originales de suelo por otros más rentables. Entonces, la continuidad se diluye y se crean nuevos lunares

dentro de la ciudad que no pertenecen a la colectividad, lo que Vidal denominaría nuclearización³⁶ que alude al aislamiento físico-funcional de elementos (barrio, polígonos, corredores, conjuntos arquitectónicos, universitarios u hospitalarios) dentro del área urbana (Vidal, 2022) en los cuales las fronteras pueden estar determinadas por lo físico, lo urbano, lo administrativo, lo económico y/o lo social.

La fragmentación urbana puede explicarse como: “un proceso territorial complejo, cuyas causas son diversas y fuertemente enraizadas en la historicidad urbana, y que expresa la dinámica de los cambios físicos, sociales y simbólicos de la ciudad” (Vidal, 2022, pág. 3).

Es un proceso que se constituye en 3 subprocesos: social, física y simbólica; implica una pérdida de cohesión del todo a causa de una disociación de las partes que la componen que puede surgir del propio crecimiento urbano (planeado o no) con la conformación de piezas que no corresponden con el todo, viviendas de otras características, emplazamientos distintos del resto, en cantidad y calidad del espacio, además de la conjunción de núcleos cercanos que se adosan entre sí que generan la denominada “discontinuidad continua” en un procesos de asociación de un todo de distintas partes con diferencias significativas (Vidal, 2022, pág. 3).

Otra manera de generar procesos de fragmentación de la ciudad es a través de la desconstrucción de la urbe en partes por separación de barrios, sectores o polígonos determinados que generan una identidad propia, tales como los cotos y las zonas unifuncionales. En ambos casos la discontinuidad se representa en términos físicos y formales entre los fragmentos que componen el todo, la fragmentación bien puede expresarse como un espejo roto, en el que cada pieza refleja una realidad y el todo no es la suma de sus partes, es decir no refleja una realidad común.

³⁶ Vidal explica cinco formas estructurales para explicar la fragmentación física de la ciudad: satelización, eclosión, nuclearización, compartimentalización y desestructuración.

La fragmentación física de la ciudad está íntimamente relacionada con la formalidad; es indisociable de los aspectos morfológicos y es quizá la más evidente en términos de tipologías arquitectónicas, diferenciación urbana expresada en el equipamiento de un conjunto comparado con el resto, así pues el análisis de la fragmentación implica reflexionar respecto del conjunto de relaciones entre las partes que puede ser a cualquiera de los tres niveles descritos en el párrafo anterior o en un conjunto de dos o de todos ellos³⁷.

Kozak (2017) explica que a medida que las ciudades son más globalizadas, su grado de fragmentación es más alto, puesto que precisamente las ciudades globales son el resultado de distribución diferenciada del espacio, por lo tanto, se termina el discurso de una ciudad para explicarse a sí misma, sino que es necesario entrar en particularidades, las partes que están altamente globalizadas y el resto, que yuxtapuestas en el espacio pareciera que forman parte de un todo pero no lo es en la realidad, mientras que las partes globalizadas aprovechan las ventajas de su condición, el resto las padecen.

Por otra parte, al territorializarse el capital no necesariamente respeta las fronteras administrativas, por lo que la fragmentación en las zonas conurbadas o metrópolis se fundamenta en la distancia física; genera núcleos seleccionados desconectados de zonas que son relativamente cercanas pero que no forman parte del proceso de globalización y por lo tanto son “otros fragmentos”. El caso más representativo de esto son los cotos amurallados de vivienda exclusiva y alto poder económico separados por un muro de áreas de miseria.

A diferencia de la segmentación, la fragmentación considera para su análisis las barreras físicas o cualquier condicionante de accesibilidad espacial, trasciende la abstracción espacial, es decir explica también la comprensión de la organización espacial precisamente a partir de los obstáculos físicos que crean los fenómenos de separación social.

³⁷ Para cada nivel (social, físico y simbólico), existen subniveles de análisis.

El concepto de fragmentación urbana interpela un tipo de organización espacial que en la actualidad es común a todos los usos de suelo, incluyendo residenciales, comerciales, recreativos y demás. Se trata de caracterizar, examinar y explicar estos modos de producción de ciudad, que parecieran estar reconfigurando algunas de las áreas de mayor dinamismo de las metrópolis contemporáneas; interpretar el porqué de la rápida difusión de estas tipologías urbanas cuya característica más saliente es la determinación de bordes duros que separan áreas o piezas urbanas, en todas las escalas, de sus entornos inmediatos (Kozak, 2017, pág. 20).

Si bien existen numerosas acepciones para explicar el término *fragmentación urbana*, es evidente que todas se basan en el análisis de nuevas formas de separación física de la ciudad que responden a manifestaciones económico-sociales concretas, en las que el papel de la globalización es fundamental a través de la producción y reproducción del espacio urbano, pero especialmente de su categorización, lo que se traduce también en categorización de la población en la ciudad.

3. Transformación territorial urbana en México

La transformación del territorio es un proceso eminentemente social que se expresa en el espacio físico del cual el Estado desempeña el rol de planificador, no obstante, este último, a partir del neoliberalismo ha perdido la capacidad para la toma de decisiones ante la exigencia de crear entornos cada vez más competitivos.

La acumulación de capital en la ciudad evidencia transformaciones formales tendientes a la expansión de la ciudad misma, al mismo tiempo, segmenta a través de la privatización el espacio en el que se propaga, dicha expansión no es natural, es producto de intenciones e ideologías que conllevan intrínsecamente la reproducción del capital que la promueve, así pues, para Harvey (2005) sucede mediante la creación y destrucción del espacio mismo y está supeditada a la desposesión de recursos territoriales valiosos como el espacio público y principalmente del suelo urbano (Semeco, 2022).

En el marco de la globalización, los gobiernos, sobre todo locales han favorecido tácitamente a los dueños del capital a través de estrategias de desarrollo urbano que pretenden la construcción de ciudades para que respondan a las exigencias del mercado, no para desarrollar

sociedad, por lo tanto, no es el Estado quien concentra el poder, sino que se convierte en un actor más, en promotor, figura de asociación y cooperación para establecer en conjunto con otros actores económicos, sociales y administrativos con nuevas maneras de desarrollo local “a favor de los intereses de todas las partes”, según los discursos oficiales.

El análisis de las problemáticas urbanas de desarrollo local implica pasar de la visualización dialéctica que presenta escenarios de ricos-pobres y otras oposiciones a la elaboración de estudios complejos capaces de estructurar planes y proyectos de desarrollo a nivel local, estatal e incluso regional que suscriban al mercado laboral, de servicios o de vivienda a los medios de producción. Incluida además la planeación urbana, a fin de trascender las lógicas que crean y perpetúan las desigualdades en el entorno urbano.

Para Lefebvre (1973), el actor determinante en la construcción de la ciudad es el capital que contribuye directamente en la consolidación de la desigualdad urbana, el sector inmobiliario es el brazo ejecutor del capitalismo que materializa a través de proyectos concretos las inversiones locales y externas, mientras que el suelo urbano es el recurso del que se dispone discrecionalmente para replicar proyectos y maximizar los retornos de capital.

Harvey (1979) plantea que en la era neoliberal, la ciudad es un artículo comercializable que incorpora la dualidad entre la forma espacial y los procesos sociales que interactúan y se retroalimentan entre sí, con base en ello se puede afirmar que el mercado inmobiliario ofrece además de una propiedad, un entorno que facilita el desarrollo personal, familiar, profesional y laboral que se puede adquirir dependiendo de su presupuesto o su ingreso, se ofrece además localización, infraestructura, aspectos sociales, culturales y de identidad, es decir no vende bienes raíces, vende territorio, espacio y contenido.

La transformación urbana en México está determinada históricamente por la migración de la población de las zonas rurales a las ciudades que va de 1.4 millones en 1900 a 100 millones en

2020, correspondiente al 79% de la población total. La mayor expansión se registró de 1940 a 1980, en la que se reconocen altas tasas de natalidad y procesos de migración internos en un modelo de desarrollo económico orientado a la sustitución de importaciones y al fortalecimiento del mercado nacional que favoreció la concentración de la población en áreas urbanas y metropolitanas que se expandieron por causas naturales económicas y sociales³⁸, las más importantes por tamaño: México, Guadalajara y Monterrey.

A partir de la apertura de los mercados extranjeros en la década de 1980, la población de las ciudades se redistribuyó con base a la demanda ocupacional y al mercado urbano de trabajo, donde las ciudades con mayor competitividad laboral son más exitosas en la atracción de inversiones productivas y tienen menores tasas de migración interna (Sobrinó, 2011).

Con la liberalización económica del país, el gobierno de Jalisco se volcó en atraer industrias especializadas en el ramo tecnológico, con lo que formó en Guadalajara el clúster tecnológico más importante de México y América Latina.

Como resultado de esta estrategia de desarrollo económico, la ciudad creció horizontal e irregularmente con el apoyo de instituciones financieras y gubernamentales con el otorgamiento de créditos.

En consecuencia, la configuración de Guadalajara³⁹ se derivó principalmente de la proximidad espacial, de la oferta laboral y de la paulatina integración de vías de comunicación intermunicipales. La urbanización resultante puede inscribirse en el modelo centro-periferia, en el cual, Guadalajara es el centro geográfico y administrativo local mientras que en los municipios aledaños se diseminan actividades productivas derivadas de la desconcentración industrial; se

³⁸ Jaime Sobrinó identifica como crecimiento natural a la resta resultante de nacimientos menos defunciones, mientras que al crecimiento social lo relaciona con migraciones internas, externas y otros movimientos sociales.

³⁹ En esta investigación se utiliza la denominación de Guadalajara, para referir el Área Metropolitana de Guadalajara que corresponde al conjunto de 10 municipios conurbados alrededor del municipio central, que concentran una población total de 5.179 millones de habitantes (Gobierno de Jalisco, 2021).

dispersó la mancha urbana hacia el sur y el poniente en un proceso de expansión que Gutiérrez, Michi y Covarrubias (2013) denominan *caótico*, por su baja o nula regulación, combinando desarrollos inmobiliarios comerciales y habitacionales heterogéneos abiertos y cerrados, aislados del resto, con deficiente equipamiento urbano dirigidos a todos los estratos sociales.

El grueso de la población del núcleo decreció, mismo que urbanizado casi en su totalidad redujo la oportunidad de ofertar mayor dotación de vivienda bajo el esquema de la horizontalidad.

Es importante resaltar que actualmente en la ciudad viven aproximadamente 5 millones de habitantes que representan más del 60% de la población total del estado y según las proyecciones de Consejo Estatal de Población (COEPO) se incrementaría 1 millón más para el año 2030.

Con la finalidad de contrarrestar los efectos de la dispersión, el gobierno local pretende recuperar población al núcleo desde un modelo urbano de concentración elaborado con una serie de mejoras urbanas en zonas específicas además de estrategias de reestructuración y recuperación del Centro histórico.

3.1 Contextualización de la transformación territorial en Guadalajara

La revitalización de los espacios urbanos y la democratización de los mismos es una garantía fundamental del derecho a la ciudad, sin embargo, las políticas enmarcadas en el urbanismo capitalista alejan la posibilidad de una ciudad para todos.

La ciudad de Guadalajara a lo largo de su historia ha estado conformada por hitos, ya sea urbanos, espaciales, organizacionales, históricos, económicos o sociales que la configuran y reconfiguran en el tiempo.

Jiménez, Olvedo Y Nuñez Miranda (1995) caracterizan el fenómeno de crecimiento de la ciudad de Guadalajara en un minucioso análisis que denota los factores que conforman en el tiempo sus límites, la conformación del tejido social, así como la transformación del paisaje

urbano y los cambios socio-políticos que jugaron un importante papel y que dan cuenta de la ciudad que se conoce hoy en día.

Guadalajara desde su fundación pasó de ser una ciudad compacta, a dispersa, sin embargo, en toda su historia ha sido una ciudad dividida ya sea por etnia (indios y españoles) o por clase económica (ricos y pobres) la frontera geográfica primaria fue el río San Juan de Dios, hoy Calzada Independencia.

Es a partir de la era industrial que la ciudad se organiza por sectores productivos, durante la primera década del siglo XX, en nombre del orden y el progreso y gracias a la influencia del Porfiriato se instalaron bancos europeos en la ciudad atrayendo capital extranjero, el ferrocarril, el tranvía y otros avances tecnológicos aumentaron su desarrollo económico que provocaron una expansión y generaron las primeras colonias⁴⁰ de ricos al poniente y los barrios de pobres al oriente de la recién ampliada Calzada Independencia sobre el embovedado río San Juan de Dios.

Mientras que las primeras se diseñaron y construyeron para la nueva población venida de Europa y los aristócratas nacionales que buscaban separarse de la ciudad, el barrio, se ocupó por habitantes provenientes de las migraciones internas, población del campo que se asentó al margen oriente de la ciudad en entonces la periferia, ambos casos segregados y también en ambos los promotores inmobiliarios fraccionaron el suelo en tierras que pertenecían a ranchos o haciendas⁴¹.

Las Leyes de Reforma favorecieron los modelos de privatización del suelo, en tan solo 18 años dos tercios de la ciudad pasaron a manos de unos cuantos que adquirieron el espacio urbano para su beneficio con intención de dirigir el nuevo rumbo del ordenamiento. Los promotores inmobiliarios anticiparon el crecimiento de la ciudad y aunado al cambio en el régimen de tenencia

⁴⁰ Las colonias son la contraparte del barrio, mientras que a las primeras se les da la connotación de limpias, ordenadas, ricas, los barrios son lo contrario, sucios, desordenados y pobres (Moreno, 1995); (Cabrales & Chong, 2006).

⁴¹ La colonia Oblatos es el resultado del fraccionamiento de la Hacienda de Oblatos, propiedad de los Arregui

de la tierra urbana se alteró la organización inicial de la ciudad para modificar los patrones de asentamiento influenciados por el urbanismo europeo.

Aunque construyeron colonias populares (alentadas por el gobierno local), reservaron el poniente para las personas con mayor poder adquisitivo recrudeciendo la segregación que permanece hasta nuestros días (Cabrales & Chong, 2006).

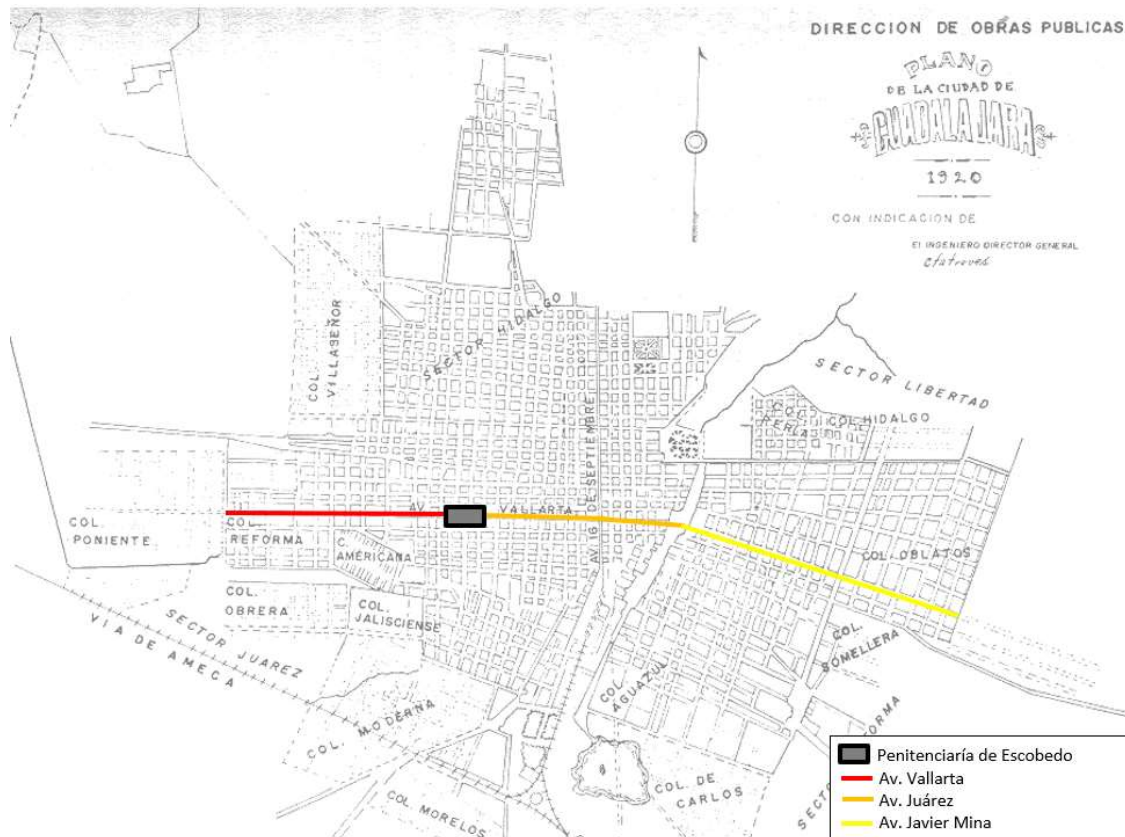
Hacia 1910-1920 la ciudad reflejaba dinamismo económico y comercial, se privilegió la estructura reticular, una primera transformación urbana se consolidó con la apertura y ensanchamiento de calles que conectaron el Centro con los barrios y las colonias de la periferia.

En la Figura 6 se aprecia la configuración de la ciudad hacia 1920, esta imagen refleja la organización administrativa por sectores; muestra mayor desarrollo urbano a la margen poniente del río San Juan de Dios, las colonias edificadas Obrera, Reforma y Americana, otras en proyecto en un plan de desarrollo rector: La Moderna y Morelos, al oriente se observa en ciernes la colonia Oblatos.

En este plano se observa cómo la Penitenciaría de Escobedo⁴² interrumpe el eje oriente-poniente de la ciudad compuesto por las avenidas Javier Mina-Juárez-Vallarta, en 1926 se decide su demolición para prolongar este eje vial y vincular la zona oriente con el poniente de la ciudad. Estas acciones son aleatorias, sin la estricta planeación que sólo buscan resolver las necesidades más evidentes e inmediatas, ésta es una de las numerosas intervenciones urbanísticas cuyo objetivo es vincular los fragmentos históricamente opuestos de la ciudad.

⁴² La Penitenciaría de Escobedo fue un edificio de estilo neoclásico, inició su construcción en 1844 y fue demolido hacia 1911 considerado uno de los edificios más relevantes de la ciudad y único en su tipo en todo el país, estuvo en operaciones de 1877 a 1911 (Museo CJV, s.f.).

Figura 6 Plano de la ciudad de Guadalajara hacia 1920



Fuente: (Torre, 2013)

Para 1933 se establece la Ley de Cooperación, Planeación y Obras Públicas del Estado de Jalisco, lo que oficialmente determina el rumbo en el ordenamiento de la ciudad con métodos de cooperación municipal y social para la realización de las obras públicas.

En 1940, la ciudad ya se extendía sobre 2,620 hectáreas, para 1950 esa área casi se duplicó sobrepasando las 4,000 con 330 mil habitantes, este crecimiento obedece a una nueva ola de migración del campo y la llegada de migrantes europeos, más que al crecimiento poblacional.

La adopción del modelo económico de sustitución de importaciones provocó la modificación de las actividades comerciales y estableció los primeros polos industriales y la reclasificación de los espacios internos.

De 1947 a 1959 se realiza “la cruz de plazas”, alrededor de la catedral, el gobernador González Gallo inicia el cambio físico y altera la imagen, el uso y valor del suelo central bien comunicado y conectado contra el resto de la ciudad (Piombo, s.f), (Jiménez, Olvedo, & Nuñez Miranda, 1995), (Cruz, 2021) .

Se elaboró el primer plan regulador enfocado en modificar la ciudad con ampliación de las avenidas Alcalde y Juárez, que implicó la demolición de los edificios originales que se sustituyeron por otros ajenos en proporción y escala con una constante y paulatina destrucción del patrimonio edificado.

En los siguientes veinte años se privilegió la edificación de oficinas en el centro urbano, lo que hizo migrar nuevamente la vivienda a las periferias oriente y poniente. Para 1970 la ciudad estaba prácticamente ocupada en su totalidad, contaba ya con más de un millón de habitantes, en esta década se elabora el Plan General Urbano de 1973, en el que trabajaron exclusivamente ingenieros y arquitectos y que como los anteriores, se basa casi particularmente en el embellecimiento de la ciudad, también en esta década se genera el Plan General Urbano para el Área Metropolitana de Guadalajara, primer instrumento que especifica la ordenación del territorio.

La creación de Plaza Tapatía (1973) es quizá una de las intervenciones urbanas más cuestionadas desde el punto de vista arquitectónico y urbano. Su realización implicó la destrucción de barrios tradicionales en un área de 70 mil metros cuadrados en lo que sería el área comercial y productiva más importante de la Guadalajara antigua. El objetivo según las autoridades, rescatar el Centro histórico del abandono y deterioro, nuevamente tratar de romper la frontera imaginaria que separaba la ciudad entre el oriente y el poniente, la plaza pasa por encima de la frontera física la calzada Independencia; une simbólicamente a los pobres y a los ricos, para distintos autores este proyecto por el contrario, segrega y fragmenta aún más las dos Guadalajara, para Escobar y

Franco catedráticos de la Universidad de Guadalajara es un “parche urbanístico”, un “adefesio” carente de identidad y rigor estilístico que no borra los siglos de segregación y clasismo que caracterizan a la población tapatía (Ciudad Olinka, 2022), (Rivera, 2012).

Para 1980 se autoriza el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Guadalajara que “pretendía la distribución de la población y de las actividades económicas en el municipio sin lesionar el derecho de libertad de tránsito y asentamiento”, es este plan el que finalmente regula el uso de suelo (Jiménez, Olvedo, & Nuñez Miranda, 1995). Para entonces, la ciudad incrementó su población diez veces; pasó de 226 mil habitantes en 1940 a 2.3 millones en 1980, en estos cuarenta años se establecieron 600 desarrollos habitacionales, de los cuales oferta 62% para los sectores populares, 18% para la clase media y 20% para la clase alta conservando la diferenciación entre el oriente y el poniente antes descrita.

Para la década de 1990 la conurbación da pauta al Plan de Desarrollo Urbano de Guadalajara, la ciudad se divide administrativamente en siete zonas de estructura heterogénea, con marcadas diferencias en la tipología habitacional, educativa, áreas verdes y en los espacios educativos, así como en la distribución del gasto público.

A finales de la década de 1990, los cambios producidos por la revolución científica-tecnológica, las transformaciones en las estructuras económicas y territoriales, la ruptura de los bloques económicos dominantes y la apertura de los mercados, modificaron las estructuras de gobernanza, a partir de entonces, los Estados se supeditan al mercado y se replantea la funcionalidad espacial de las ciudades (Rodríguez J. J., 2006).

La segmentación de los procesos productivos, la eficiencia de las telecomunicaciones y el flujo de capitales internacionales dieron como resultado nuevas vocaciones en las ciudades, tendientes hacia la terciarización, la naciente era informática sienta las bases para el uso y

ocupación de las modernas urbes de cara al siglo XXI que transforman sus estructuras para crear nuevos espacios de producción que buscan participar de la economía global.

Las ciudades se enfrentan a dos nuevos retos: 1) formar parte de las relaciones económicas globales y 2) acrecentar los servicios (terciarización) demandados por el establecimiento de nuevas actividades sin descuidar las actividades esenciales.

A partir de la nueva organización económica global, se jerarquizan las ciudades al exterior y el interior tal como lo explican Sassen (2001), Rodríguez (2014) y Castell (1974), se transforman para ser puntos de desarrollo potenciales al servicio del mercado.

Esta pujante iniciativa por generar las condiciones atractivas a los mercados tecnológicos tiene implicaciones territoriales; se desarrollan al interior nuevos espacios económicos; el centro tradicional se sustituye por otros, lo que implica una reestructuración que diferencia entre las actividades tradicionales y las modernas derivadas del desarrollo tecnológico, la transformación urbana como consecuencia es simplemente ineludible.

En este sentido, Guadalajara aprovecha las condiciones del mercado global para consolidarse como un polo de desarrollo de componentes electrónicos de exportación que forman parte de las cadenas de valor global, trascendiendo de otros sistemas de producción cuyo principal mercado es el local, regional o nacional.

Aunque la ciudad participa de algunas actividades del mercado global, su desarrollo integral se complejiza, pues es el principal polo tecnológico del país, lo que ha significado bienestar y progreso para unos cuantos, mientras que, para otros, los del oriente de la Calzada, la ciudad se padece, debido a la carencia de infraestructura y de dotación de servicios que reflejan descuido y abandono por parte de las autoridades municipales en décadas.

La estructura social y espacial de la ciudad permanece con la tendencia de diferenciación poniente-oriental; las propuestas de los planes rectores por paliar la desigualdad son solamente retórica.

La transformación urbana a la que alude esta investigación está íntimamente relacionada con la verticalización, en afán de capturar inversiones y plusvalías los gobiernos locales de todos los partidos han creado a lo largo de décadas diversas estrategias para impulsar nuevas edificaciones en áreas específicas de la ciudad con procesos internos de reestructuración.

La verticalización como estrategia de desarrollo urbano transforma el modo de habitar, afecta positiva y negativamente el entorno local y tiene efectos a corto, mediano y largo plazo. Es importante evaluar territorialmente esta propuesta de desarrollo para tomar medidas a favor de minimizar, paliar o en su caso, revertir los efectos negativos derivados y garantizar el derecho igualitario al espacio urbano y al uso de la ciudad, así como la garantía del acceso a la vivienda.

La edificación vertical de Guadalajara es inevitable puesto que la ciudad está urbanizada casi en su totalidad; es importante reconocer que la inversión inmobiliaria que ejecuta proyectos de este modelo constructivo está concentrada y dirigida hacia algunas zonas específicas que se publicitan para comercializarse y que forman parte de la imagen que se pretende promover por las autoridades hacia el exterior a fin de atraer turismo e inversiones externas.

3.1.1 Aspectos sociales y económicos.

La dinámica económica de Guadalajara forma parte del proceso de globalización, aunado a un acelerado y persistente marketing urbano, con la creación de la marca Guadalajara Guadalajara⁴³ en 2016, se busca, por parte del gobierno local y algunos empresarios posicionar la ciudad como un destino turístico, apto para vivir y trabajar a nivel internacional, con el objetivo de reafirmar la

⁴³ Inspirada en la tradicional canción de Pepe Guízar.

identidad de los tapatíos y recuperar el sentido de pertenencia en torno a la idea de una ciudad global (Guadalajara, 2022).

Con estas acciones se cumple cabalmente la postulación teórica de Dinnie (2011), Vázquez-Barquero (2002), De Mattos (2007) y otros que aseguran que el interés de los gobiernos locales por atraer capitales externos tiene implicaciones en el territorio en tanto produce procesos de metamorfosis urbana y afecta la organización, la morfología, el funcionamiento de los flujos (comerciales, sociales urbanos), la apariencia física de la ciudad o el paisaje.

En este proceso de mercantilización de la ciudad, la acumulación de capital se manifiesta en el espacio urbano cuando las personas con mayor riqueza y mayor educación se establecen en las zonas de mayor plusvalía y estabilidad económica para proteger sus intereses Urteaga (2011).

Así pues, la generación de la marca local por parte del gobierno municipal es una herramienta que agudiza la fragmentación, segregación y exclusión puesto que la marca no representa la ciudad entera y su contexto territorial, sino partes deseables de ésta; alienta la modificación del tejido urbano en su forma y sociedad. Un ejemplo de ello es la categorización por la revista *Time Out*⁴⁴ de la colonia la Americana como el barrio “más cool” del mundo, James Manning editor de la revista opina que:

Guadalajara está emergiendo como una visita obligada (en el turismo). La Colonia Americana es el lugar para estar ahora mismo. Es el hogar de una comunidad creativa que supera los límites, un número creciente de lugares increíbles para comer y una de las mejores vidas nocturnas del occidente. Y la vida en la calle es inigualable (Olvera, 2022).

Entre los aspectos que se tomaron en cuenta para la evaluación de esta colonia se cuentan las amplias vialidades ajardinadas, la oferta de bares, restaurantes, vida nocturna y sitios de recreo, así como el equilibrio entre lo cultural y lo social, también el acervo arquitectónico que

⁴⁴ *Time Out* es una revista global de ocio y hospitalidad que hace referencias de todas las ciudades del mundo en temas de entretenimiento, alimentos y bebidas, atracciones, hoteles, así como las actividades imperdibles, esta guía realiza evaluaciones anuales y es un referente internacional de vacaciones e inversión del tiempo libre.

realza la estética de la zona compuesta por casonas de estilo *art déco*, que es un elemento determinante en su alta puntuación.

Estas iniciativas por desarrollar marcas territoriales se respaldan en clústers de empresarios que financian publicidad externa a fin de proyectar imágenes gráficas poderosas que aumenten la relevancia de la ciudad en cuestión en los sectores económico y turístico para competir con otras marcas similares a “I love NY”, “Paris”.

El municipio invierte dinero con la expectativa de atraer más dinero dentro de una lógica de la ciudad neoliberal en el que el mercado y la especulación dirigen la revitalización urbana, así como el desarrollo suburbano y ex-urbano. Es una estrategia que también tiende a exacerbar inequidades al marginar espacios y prácticas económicas, políticas y culturales que no caben dentro del paradigma de una marca (Negrin, s.f.).

En la teoría, la marca representa un territorio incluyente y diverso, pero la realidad sólo representa un espacio imaginado por aquéllos que respaldan económicamente el proyecto, que dibujan en ciertos barrios y grupos demográficos su interés a través de los ensambles gráficos que se proyectan en el exterior que provocan una dualidad en todos los aspectos.

En este contexto, el gobierno municipal que debiera ser el actor obligado a proteger la calidad de vida de los ciudadanos, es el principal promotor de la marca, en Guadalajara éste se supedita a los requerimientos del mercado y del capital mediante políticas de gestión del territorio y ordenamiento deliberadamente creadas para generar dinero para los inversionistas que promueven la privatización, diferenciación espacial, especulación del suelo y el incremento de las rentas que desestiman las necesidades y requerimientos de la ciudadanía.

La diferenciación social en la ciudad se ha consolidado con el tiempo, el posicionamiento en el imaginario urbano de que al oriente se asientan “los pobres” en las zonas populares y al poniente “los ricos” es el resultado de un proceso histórico de formas de apropiación y legitimación que se basan únicamente en la localización, el ingreso y tipología de vivienda, no obstante, aunque esta organización socioespacial no depende completamente del mercado, es

evidente que los modelos actuales de organización de la ciudad se basan en métodos especulativos que inciden en la distribución de la vivienda y la calidad de ésta, sin contemplar la demanda.

El asentamiento de torres en el espacio urbano genera corredores y aglomeraciones de productos y servicios bien diferenciados del resto, su creación y desarrollo confronta los intereses colectivos que atañen a la conservación del espacio, protección del patrimonio y convivencia pública, su consolidación está directamente ligada al capital, a los procesos de especulación de suelo y procesos de desigualdad. Las alianzas entre el gobierno y la iniciativa privada son evidentes y reflejan una serie de efectos en consecuencia.

En seguida, las características de la transformación socioespacial como consecuencia de la modificación residencial.

1. Implican el desarrollo o consolidación de una(s) zona(s) cuya aglomeración espacial contenga o propicie el desarrollo de unidades económicas que se complementan entre sí, hotel + restaurante + museo + centro comercial.
2. Los proyectos habitacionales se complementan con otros proyectos culturales o gastronómicos que generalmente les preceden.
3. Implican desplazamiento de habitantes en medida que se elitiza el espacio y se encarecen los bienes de consumo y los servicios.
4. Generan rompimientos en la identidad y la herencia barrial, aun cuando los nuevos proyectos pretenden ligarse a la dinámica preexistente, no pasan de ser referentes nominales sin vinculación al pasado ni perpetuación en el futuro.
5. La proliferación de proyectos verticales y su concentración se utilizan como herramienta para la ofertar la ciudad como mercancía a quien pueda pagarlo y para vender imagen al exterior.

6. Conflictos por el territorio, confrontación de vecinos, activistas ambientales, organizaciones comunitarias o culturales en defensa de los recursos territoriales, (parques, patrimonio edificado, imagen urbana...)
7. Congestionamiento de vías de comunicación y demanda de nuevas infraestructuras, ciclovías, ciclopuentes, espacios verdes o transporte masivo.
8. Derrama de gasto público diferenciada a menudo el gobierno local o regional para impulsar la inversión privada invierten en las zonas de interés inmobiliario.
9. Expulsión de actividades con usos incompatibles de suelo a raíz de la plusvalía del suelo y encarecimiento de los bienes y servicios (fábricas, talleres, manufacturas...) para sustituirlas por otras generalmente del sector terciario y los servicios que demandan (oficinas, cocinas económicas, tintorerías, lavanderías por encargo).
10. Desplazamiento de la población original que paulatinamente se ve superada en cantidad por nuevos inquilinos con características similares entre sí.

Las pautas para que los procesos de transformación socio-espacial prosperen están relacionados con:

- a) Inversiones a largo plazo del sector público en proyectos de infraestructura urbana y equipamiento para satisfacer las demandas requeridas, ya sea por el sector inmobiliario o por los nuevos usuarios.
- b) Cambio o en su caso, renovación persistente de la imagen urbana, relacionada al branding urbano (reemplazo de mobiliario, incremento de áreas verdes, modernización del espacio público).
- c) Impulso de nuevos proyectos culturales, comerciales dirigidos a sectores de la población que ocupan los nuevos edificios (Fevino, Calaverandia, Feria Internacional del Libro, del Cine, Encuentro del Mariachi...)

d) Soluciones urbanísticas encaminadas a desalentar visitantes no deseados.

El apoyo del gobierno local y regional a proyectos de este tipo está relacionado con los beneficios que le reporta en términos de economía; genera empleos en construcción y servicios relacionados, comercio y turismo, además de que contribuyen con el posicionamiento de la ciudad en el entorno regional, nacional y mundial.

El auge en la oferta de vivienda en los municipios colindantes con Guadalajara obedece según Vázquez (2018) a que el estado de Jalisco se ha consolidado como un destino importante para *startups* del ramo tecnológico. Actualmente están instaladas más de 700 empresas de alta tecnología, además de 35 centros de desarrollo de software y cuatro centros de investigación (Durante, 2022), además se prevé que esta tendencia crezca, toda vez que en los últimos cinco años se han detectado casi diez mil millones de dólares Inversión Extranjera Directa (IED) en el estado (IIEG, 2022), de los cuales aproximadamente el 44% corresponde a industrias manufactureras. El continuo asentamiento de compañías internacionales⁴⁵ de tecnología, ramo del cual Jalisco concentra el 40% del total nacional (Ramírez, s.f.) incentiva el mercado de vivienda, de negocios y corporativos de oficinas, así como espacios industriales. Bajo esta premisa y con la intención de recuperar la mayoría poblacional, el aprovechamiento del espacio urbano y la creación de nueva infraestructura, la ciudad de Guadalajara elige la estrategia de la verticalidad y la redensificación (Vázquez J. , 2018).

Actualmente, la ciudad es “un mosaico producto de la diversidad y el uso del suelo” (Jiménez, Olvedo, & Nuñez Miranda, 1995, pág. 217), aparentemente de manera homogénea se distribuyen en el espacio físico de servicios como hospitales, escuelas, mercados y espacios de convivencia social, las áreas reservadas para la habitación se diferenciaron según la capacidad

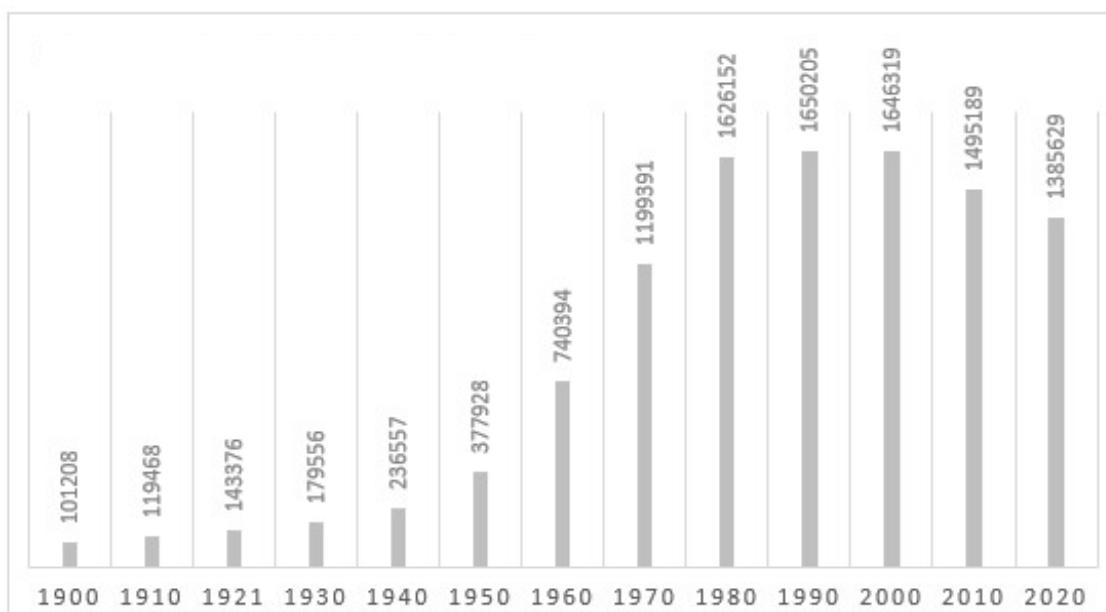
⁴⁵Siendo pioneras en la década de los 80 se encuentran Kodak, HP, IBM, Motorola, Flextronics y General Electric, actualmente, las empresas más destacadas son Sanmina-SCIENCE Systems de México, ORACLE, Mercado Libre, Intel, Amdocs, PCE Paragon Solutions (filial de FoxConn Taiwán dedicada a la fabricación de productos de alta tecnología) (Durante, 2022).

económica que a través del tiempo han establecido procesos de apropiación.

Según CONAPO, se estima que la población de la Zona Metropolitana de Guadalajara se incremente a 5.3 millones de habitantes en 2025, por lo que el total de vivienda crezca hasta 1.7 millones para ese mismo año, lo que representa un incremento de 30% en el periodo de 2015 a 2025, lo cual será posible de la mano de las políticas de redensificación de Guadalajara llevadas a cabo por los gobiernos emecistas.

La Figura 7 expone el crecimiento de la población sostenido de la ciudad de Guadalajara, donde el decremento de la población desde el año 2000 es evidente, para contrarrestarlo las administraciones locales han realizado propuestas urbanas para re-densificar áreas específicas (zona Centro y Minerva), lo que implica la creación o renovación de infraestructura, misma que se realiza con dinero público, el objetivo es crecer la oferta de vivienda para atraer nuevamente habitantes, estas medidas están desestructuradas de la demanda toda vez que la población de Guadalajara está en declive, pues en tan sólo 10 años ha tenido un decremento significativo.

Figura 7 Población total en Guadalajara 1900 a 2020



Fuente: elaboración propia con datos de Gutiérrez, Michi y Covarrubias (2013); IIEG

A partir de la década de 1990 se alcanza la mayor cantidad de población en Guadalajara que empieza a disminuir y en 2020 reporta 17% menos.

En lo que respecta al gasto público en equipamiento, la Figura 8 denota cuánta población habita por área en Guadalajara, cuál es la densidad habitacional y cómo se relaciona con el gasto público; se evidencia cómo se recrudece el abandono en que se encuentra el resto de la ciudad comparado con las zonas Minerva y Centro, aun, cuando se argumenta por parte de las autoridades que el gasto público es homogéneo, las diferencias físicas y sociales en cada zona de la ciudad son evidentes, si bien los montos de gasto público no son tan desiguales, en relación con la distribución de la población sí lo son.

Figura 8 Gasto público

	2016	2018	2020	GASTO/HAB	%POB	POB2020
1CENTRO	\$ 100,951,362.68	\$ 72,148,066.82	\$ 171,256,728.81	\$ 878.71	14%	194896
2MINERVA	\$ 82,084,787.63	\$ 67,468,683.13	\$ 40,147,081.11	\$ 492.12	6%	81580
3HUENTITAN	\$ 122,969,006.80	\$ 67,070,490.83	\$ 24,636,203.95	\$ 129.40	14%	190393
4OBLATOS	\$ 277,415,135.99	\$ 136,788,173.40	\$ 23,623,646.96	\$ 93.96	18%	251425
5OLIMPICA	\$ 93,659,404.17	\$ 118,758,160.34	\$ 53,418,725.07	\$ 223.56	17%	238942
6TETLAN	\$ 200,303,342.23	\$ 113,670,593.64	\$ 79,286,191.42	\$ 390.54	15%	203019
7CRUZ DEL SUR	\$ 124,786,282.94	\$ 66,627,065.90	\$ 141,264,307.88	\$ 626.61	16%	225442
TODAS	\$ 101,466,132.99	\$ 16,163,383.87	\$ 240,037,054.12	\$ 173.22	100%	1385697
OBLATOS %	25%	21%	3%	100%	18%	251425
MINERVA %	7%	10%	5%	524%	6%	81580
CENTRO %	9%	11%	22%	935%	14%	194896
TOTALES	\$1,103,635,455.43	\$ 658,694,617.93	\$ 773,669,939.32			

Fuente: elaboración propia con datos solicitados vía transparencia

La zona más poblada es Oblatos (18%), en el año 2020 según información solicitada vía transparencia, apenas recibió el 3% de la inversión en infraestructura y equipamiento, mientras que la Zona Minerva que concentra tres veces menos población (6%) recibió el 5% de total de la inversión, y la zona Centro que concentra el 14% de la población total recibió el 22% del total de los recursos en este concepto, lo que significa que aun cuando el discurso oficial reitera que la inversión es equilibrada, si se realiza un análisis por habitante, tan sólo en 2020 la población de la

zona Centro recibió 9.35 veces más recursos (\$878.81 pesos) que la población de la zona Oblatos, y la población de la zona Minerva 5.24 (\$492.12 pesos) veces más recursos en gasto público referente a equipamiento e infraestructura que la población de Oblatos en la que apenas se gastan \$93.96 pesos por habitante.

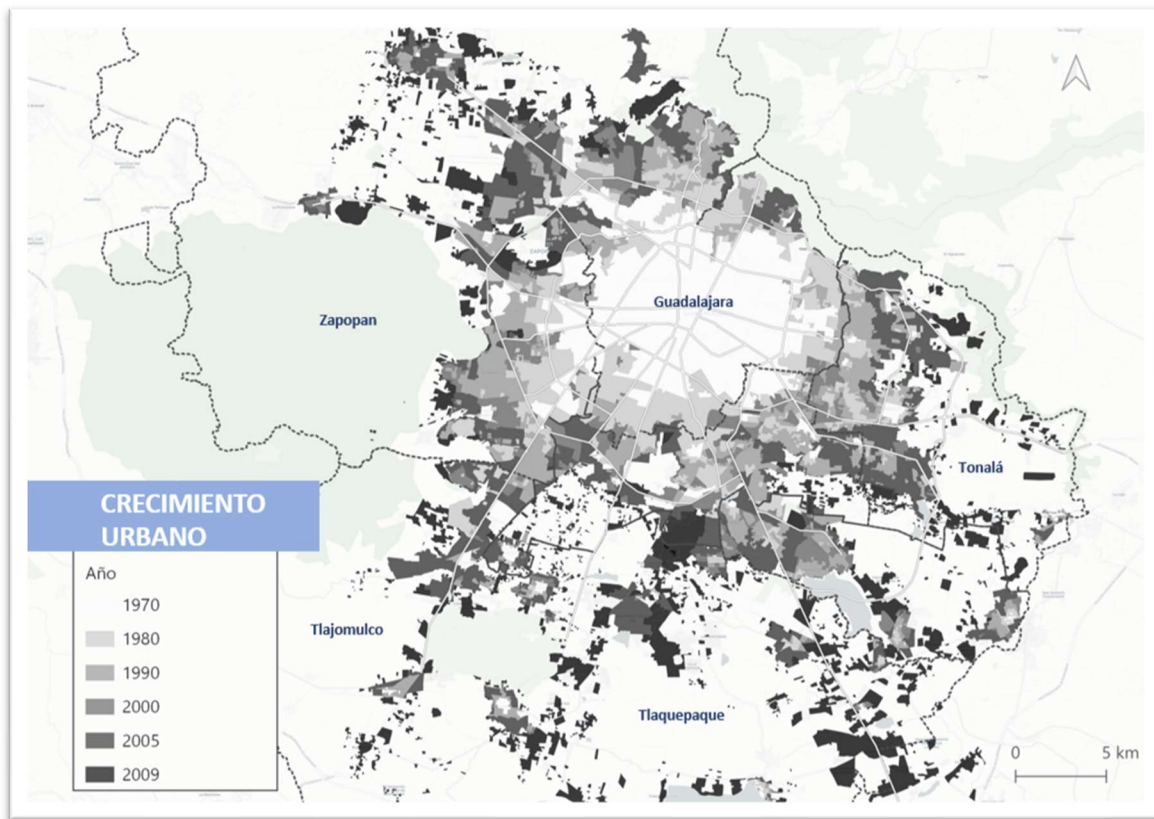
Este análisis significa que el interés del gobierno local en cuatrocientos años no ha cambiado; la ciudad continúa en profunda desigualdad, los procesos globales de inversión privada en la ciudad no hacen la diferencia, el poniente de la ciudad es un área más competitiva en términos económicos, de desarrollo urbano, de generación de empleo y de embellecimiento del paisaje urbano. Respecto del oriente, con recursos que le pertenecen a la población en su conjunto, un ejemplo claro de injusticia social.

3.1.2 Aspectos urbanos.

Para explicar los aspectos urbanos de la transformación territorial de la ciudad de Guadalajara se realizó un detallado registro en campo y en medios electrónicos de los desarrollos enclavados en la ciudad, así como búsquedas en archivos locales a fin de documentar integralmente de qué manera se ha modificado en sus estructuras tanto físicas como sociales.

En la Figura 9 se aprecia la configuración de la ciudad de la década de 1970, con expansión desde las centralidades de cada municipio metropolitano hasta su fusión con la casi totalmente urbanizada Guadalajara.

Figura 9 Crecimiento urbano del Área Metropolitana de Guadalajara, 1970-2009



Fuente: elaboración propia con datos del Instituto de Estadística e Información Geográfica del Estado de Jalisco IIEG (2015)

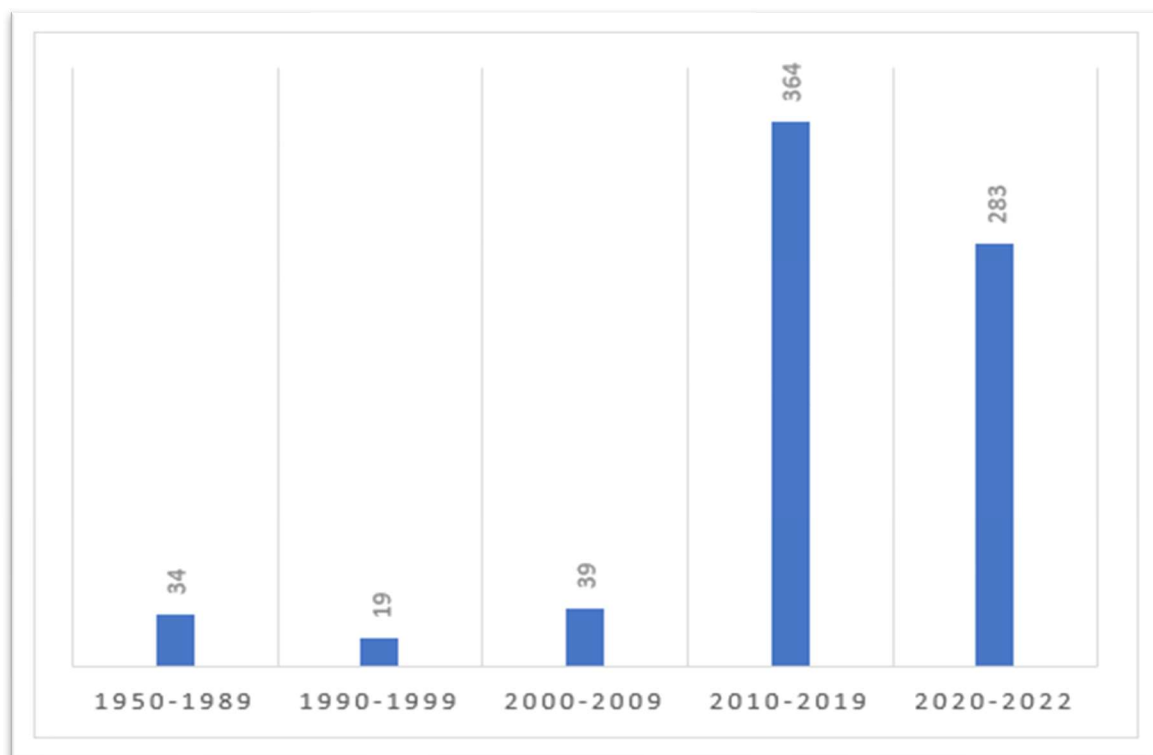
De 1950 a 2022 se registraron según el trabajo de campo, 739 nuevas edificaciones, la Figura 10 muestra la cantidad de edificios construidos por década⁴⁶, como se evidencia, de 2010 al 2019 la edificación vertical crece exponencialmente aun cuando la reglamentación local no contemplaba esta tipología constructiva⁴⁷. Si bien, el espacio urbano tiene la capacidad para crecer verticalmente, la concentración observada en la imagen dificulta que los beneficios que trae consigo esta estrategia de desarrollo sean planeados, equitativos y homogéneos para la población entera y para el espacio en su totalidad aunque el discurso así lo plantee: “Tenemos el reto de

⁴⁶ Para documentar la cantidad de edificios construidos en la ciudad se consultaron distintas fuentes, desde archivos fotográficos, históricos, publicaciones periodísticas, es evidente que el número registrado es un aproximado.

⁴⁷ A través de la Afirmativa Ficta explicada en capítulo 1 de este documento.

asumir las políticas de vivienda como una herramienta fundamental para combatir la desigualdad que aqueja a las familias de menores ingresos” Aristóteles Sandoval, Gobernador del Estado de Jalisco (Gobierno de Jalisco, 2016)

Figura 10 Cantidad de edificios construidos por década



Fuente: elaboración propia con base en el trabajo de campo e Iturbe (2006)

La concentración de edificios implica también mayor concentración de habitantes por hectárea, sin embargo, no es el caso de Guadalajara, porque los edificios tanto de la Zona Minerva como de otras áreas en su mayoría, están parcialmente habitados, son inventario para la especulación inmobiliaria o se usan para alquiler de plataformas de turismo como Airbnb, por lo que no reflejan beneficios sociales a la ciudad.

Según Blas (2016) existen polígonos de oferta inmobiliaria vertical que buscan posicionarse como un nuevo un estilo de vida urbano, deseable, en el que la comodidad de la localización, la elegancia y el estilo son parte fundamental, que obedeciendo a la teoría del

branding urbano y a decir de Zamarreño, Cruz y Ruiz (2017), se ofrecen con características constructivas que los diferencian del resto con una narrativa consistente, diferente y reconocible que se implanta en el mapa mental de las personas como un producto de mercado exclusivo.

Cabe resaltar que las urbanizaciones cerradas que describen Cabrales y Canosa (2001) y Pfannenstein, Anacleto y Sevilla (2016)) compartían la misma retórica, se autodefinen como espacios exclusivos, seguros, autogestionables, dirigidos a los ricos que desean vivir alejados de las problemáticas sociales de la ciudad y que son el antecedente directo de la imagen que se ciñe a las torres actuales.

A partir del 2005 se identifica claramente la intención por verticalizar la ciudad, Horizontes Chapultepec, el Edificio Montenegro, las Torres de Providencia (Cobalto, Murano y otras) son ejemplos de ello, aun cuando las normas vigentes no contemplaban dentro de la reglamentación esta modalidad, a partir de entonces, con la consistente edificación de torres, en su mayoría irregulares con coeficientes de utilización de suelo fuera de la legalidad, los servicios, el equipamiento, la morfología y el paisaje de la ciudad se han transformado radicalmente.

Este proceso de reorganización urbana de la ciudad ha sido caracterizado por la inestabilidad de las instituciones gubernamentales (Lara, 2020), por la nula intención de cumplimiento de las normas vigentes, por la falta de respeto al territorio y al medio ambiente (Gutiérrez, Michi, & Covarrubias, 2013), también es el resultado de las reformas privatizadoras del suelo y del empoderamiento del mercado inmobiliario local e internacional alentado por las administraciones locales.

Bajo esta última premisa y derivado de la concentración poblacional en los municipios periféricos, los gobiernos municipales de la ciudad de Guadalajara, con el argumento de satisfacer

la demanda de vivienda⁴⁸, realizaron a través del Ayuntamiento cambios de uso de suelo, así como expedición de licencias de construcción para giros comerciales y habitacionales verticales de alta densidad en su mayoría, fuera de norma. Bajo este contexto, el negocio inmobiliario ha sido un pujante actor en el crecimiento de la ciudad ante una autoridad laxa y en algunos casos coludida, como argumentan Munguía (2007), Fausto y Munguía (2010), Jiménez y García (2014) y (Martínez, 2007).

Del 2006 al 2012 a través de la “afirmativa ficta”⁴⁹, según Transparencia se expidieron y autorizaron más de 4 mil expedientes anómalos (El Informador, 2013), éste y otros modos de actuar son evidenciados por Fausto y Munguía (2010) y por Jiménez y García (2014) que dan cuenta de una serie de irregularidades en distintas dependencias del gobierno municipal a favor de empresarios, inversionistas locales y externos en detrimento de los derechos de la sociedad en conjunto, con flagrante violación a las normas y reglamentos vigentes y con evidente omisión a la hora de deslindar responsabilidades.

Según la investigación realizada por Ponce, Camargo, García, López-Portillo y Mora (2016), así como la realizada para este documento, numerosas construcciones no cuentan con los registros de construcción autorizados por el municipio⁵⁰, ni en el listado de construcciones que en el mismo lapso fueron avaladas por el Tribunal Administrativo del Estado (TAE), así como tampoco

⁴⁸ Resulta cuestionable la demanda de unidades privativas en la Ciudad de Guadalajara, puesto que el crecimiento poblacional es negativo, así como la alta desocupación de vivienda nueva y usada que se registra en INEGI, aunado a los exorbitantes precios de las viviendas que se ofertan en relación con los sueldos promedio de la población local.

⁴⁹ “El Código Urbano para el Estado de Jalisco es la normativa que especifica que, si en un plazo de 24 horas contadas a partir de la fecha y hora de la presentación de la solicitud de construcción no se emite una respuesta por parte de los municipios, los particulares pueden recurrir al Tribunal Administrativo del Estado (TAE) para que falle en su favor bajo tal figura. El TAE no tiene la obligación de corroborar que la solicitud de particular se hace con apego a los planes parciales de los Municipios, por lo que se pueden emitir fallos ilegales que deben ser aprobados por los Ayuntamientos. Escenario que permitió que funcionarios públicos como Alberto Barba Gómez, magistrado del TAE, abusara de la autorización de esta figura para la emisión de permisos de gasolineras, casinos y moteles. Y también ha sido recurrente en las construcciones verticales” (Avila, 2017).

⁵⁰ Según Informe en rueda de prensa, el entonces edil tapatío Enrique Alfaro denunció la existencia de 160 edificaciones fuera de norma, “con algún tipo de situación jurídica” toda vez que los planes parciales están suspendidos.

se pueden consultar en transparencia las licencias expedidas para polémicos casos de desarrollos urbanos verticales como el Distrito Iconia, anteriormente denominado Puerta Guadalajara.

Este auge urbanizador de la ciudad se ve reflejado con la autorización de 135 cambios de uso de suelo de 2015 a 2018, modificaciones de equipamiento urbano o áreas verdes a uso de suelo comercial, a la par, se enajenaron terrenos municipales a empresas privadas para la creación de torres habitacionales en zonas con escaso equipamiento, ejemplo de ello es el desarrollo Gran San Rafael en donde se, construyen 14 torres de 15 pisos cada una sumando 1400 nuevos apartamentos, comprometiendo la saturación del transporte público, las vialidades, las líneas de agua potable y alcantarillado anulando la resistencia social que se manifiesta en contra de la autorización de este proyecto desde el argumento de que no fueron consultados.

En este contexto, también se expidieron nuevos cambios de uso de suelo y licencias de construcción para la ejecución de torres de apartamentos en Huentitán en donde desde 2015 a la fecha se han instalado más de 15 mil vecinos, hecho que ha recrudecido los problemas señalados en el párrafo anterior (Avila, 2017).

Cabe señalar que tan sólo en 2016 se autorizaron 112 permisos de construcción vertical en el marco de la modificación sustancial a los planes parciales de centro de población impulsada por el gobierno local (Ponce, Camargo, García , López-Portillo, & Mora , 2016).

Similares intervenciones están documentadas en otras colonias, Providencia, Andares, Chapultepec, Vallarta Norte, La Americana y Lafayette, por mencionar algunas, aunque con distinciones respecto al segmento de mercado, es claro que otra vez, como hace cien años se destina la zona poniente de la ciudad para el sector de altos recursos.

Con regulación o sin ella, la predilección de los desarrolladores por construir en las colonias del poniente de Guadalajara es evidente, tal que, el 75% de los edificios documentados se localizan dentro de la zona minerva o en sus áreas colindantes.

Esta compactación de la ciudad con o sin modificación de usos de suelo, respalda la creación de nuevas unidades habitacionales verticales que por su localización, vinculaciones, características constructivas, precio y condiciones de compra⁵¹ son destinadas a un segmento limitado de población, con ingresos altos, muy por encima de la media local, inhabilitando a una gran cantidad de población para su adquisición, dado que no cumple con la serie de requisitos, hecho que incrementa los procesos de difusión o dispersión hacia zonas periféricas y la proliferación de un mercado de suelo desregulado, con oferta de inmuebles para renta o venta a precios exorbitantes basados en la localización; así, se propicia la especulación, se encarece generalizadamente el suelo urbano, la vivienda colectiva, y mercantilizan las tierras periurbanas.

Ante el éxito financiero que le reditúa al sector inmobiliario se prioriza la elaboración de políticas socio-espaciales inequitativas que sólo buscan la multiplicación de la inversión a través del mercado del suelo urbano con la consecuente la desigualdad, segregación, polarización social que llega a la gentrificación en algunos casos (Abramo, 2012).

Las acciones que se generan en la administración pública no son por sí mismas capaces de lograr la transformación social (Goncalves, 2009), además, es necesario identificar y analizar los procesos tendientes a la redefinición de espacios específicos de la ciudad como resultado de la inversión inmobiliaria directa que se expresa en diferentes estructuras urbanas, económicas, productivas, habitacionales, sociales y en nuevas lógicas del uso y apropiación de la ciudad con visión mercantilista generadoras de complejos y continuos conflictos por el espacio local.

Ante un escenario de gestión urbana neoliberal⁵² en el cual el Estado no regula los flujos de capital, son las fuerzas del mercado las que dictan el rumbo del desarrollo urbano local, la planeación que se genera como instrumento institucional pugna en todo momento por convertir a

⁵¹ Generalmente se ponen a la venta de contado o con créditos bancarios a corto y mediano plazo que por los rangos de precio resultan incosteables para un amplio sector de la población.

⁵² Bien diferenciado a partir de la gestión de los gobiernos panistas desde 1995.

Guadalajara, en una ciudad competitiva en el marco de la globalización económica bajo un esquema conocido: la inversión del gasto público se subordina a las necesidades del capital externo del cual es parte importante el sector inmobiliario.

Estas dinámicas e instrumentos de desarrollo urbano corresponden a un modelo desigual, acelerado y selectivo, tal como argumentan Cabrales y Canosa (2001), Colunga (2009) y Pfanenstein, Anacleto y Sevilla (2016), se monopoliza el suelo por parte de los desarrolladores para ofertarlo a un mercado de mayor solvencia económica en menoscabo del resto de la población con efectos socioespaciales que alimentan la segregación, exclusión, marginación y gentrificación, “los empresarios inmobiliarios se convirtieron en un poder fáctico que se ha colocado por encima del estado” (UdeGTV, 2016), con poder para disponer y privatizar el espacio urbano, calles, zonas verdes y áreas de recreo a las que los ciudadanos extramuros no pueden acceder (Cabrales & Canosa, 2001).

Las nuevas propuestas de desarrollo urbano contenidas tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (Potmet) como en el Plan Parcial de Centros de Población de Guadalajara (PPCP) están enfocadas en gran medida en la redensificación de las áreas centrales. El crecimiento de la ciudad estriba en la verticalización como una alternativa para la reorganización metropolitana que pretende la compactación de la ciudad, en este modelo con evidentes rasgos capitalistas, el sector inmobiliario y el gobierno local son los actores principales, con líneas de abordaje bien definidas.

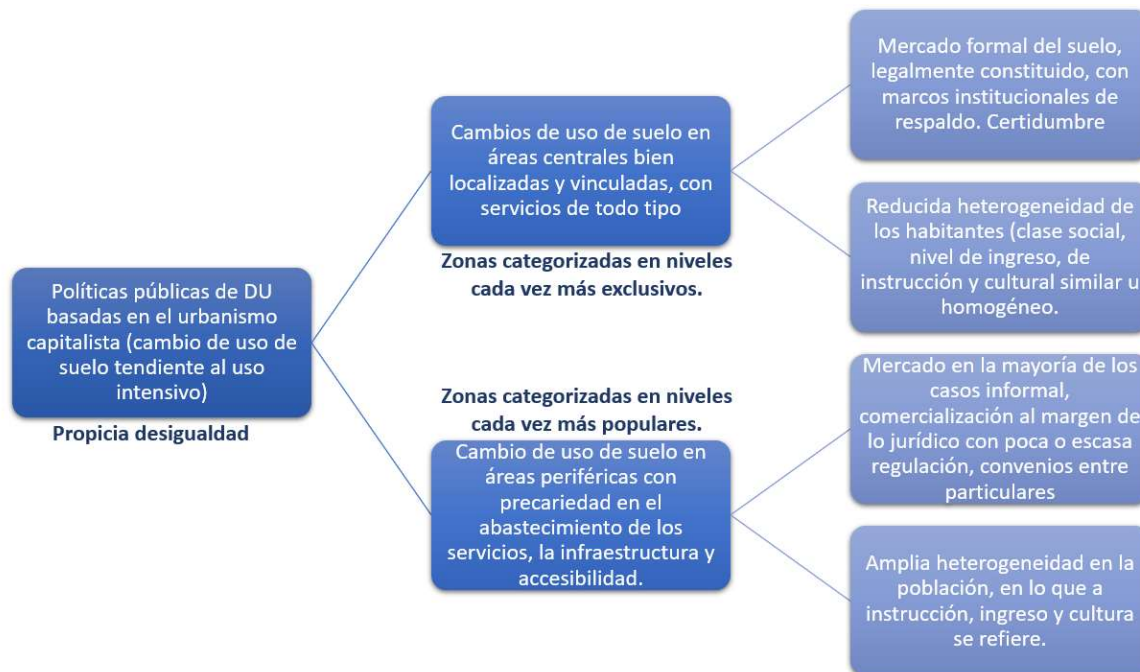
- a) Identificación de zonas con mayor valor cultural y con más potencial de desarrollo integral sustentable, zonas centrales, bien vinculadas y con todos los servicios.
- b) Desarrollo de espacios que por su ubicación cuenten con accesos a líneas de transporte masivo y alimentadoras.

- c) Reactivación de áreas de la ciudad que muestren condiciones de abandono, no obstante, sean atractivas y de alta viabilidad para la captación de capital público y privado, para la reconstrucción del espacio público, la reactivación de los barrios y corredores urbanos.
- d) Redensificación de dichas áreas, “con especial énfasis en la atracción de nuevos pobladores y emprendedores que estimulen y dinamicen la vida en nuestra metrópoli” (Imeplan, 2016, pág. 366).
- e) Conformación de un sistema articulado de polígonos a fin de revitalizar el Centro histórico y los barrios tradicionales mediante la aplicación de fondos e incentivos federales y estatales para el estímulo a la vivienda con calidad; se pretende construcción de vivienda “asequible”⁵³, hasta de 35m².
- f) Selección de espacios específicos por parte de los ayuntamientos para transformar el espacio urbano con acciones de i) recuperación de la identidad del barrio, ii) ordenamiento del uso de suelo, iii) control del comercio informal, d) dignificación de los mercados municipales.

Estas propuestas corresponden a políticas de desarrollo urbano al servicio del capital, el cual se instala en el territorio a través del mercado inmobiliario, la Figura 11 es un esquema que expresa las principales premisas de este modelo de desarrollo urbano.

⁵³ Este planteamiento resulta cuestionable puesto que no se pretende disminuir el precio por m² para minimizar el impacto del coste de vivienda, sino reducir significativamente el tamaño de las unidades privativas hasta 35m² que resulta en el espacio mínimo habitable autorizado por las leyes de construcción local.

Figura 11 Efecto de la política de desarrollo urbano capitalista en ciudades Latinoamericanas



Fuente: elaboración propia basado en Abramo (2012)

La teoría del desarrollo urbano capitalista establecida por Henri Lefebvre (1973) refuerza la idea de que el capital es el actor determinante en la construcción de la ciudad moderna, se ha evidenciado y documentado desde hace décadas cómo las iniciativas de desarrollo urbano enfocadas en la producción y reproducción del espacio han privilegiado reiteradamente al sector inmobiliario que busca multiplicar su inversión con lo que provocan transformaciones socio-espaciales y fragmentaciones urbanas, además de otros procesos que trascienden el nivel de análisis de la planeación de la ciudad y requieren ser abordados escalar y multidisciplinariamente, puesto que repercuten en distintos ámbitos en un territorio dado.

Por lo tanto, la transformación socio-espacial incida por el sector inmobiliario en la ciudad de Guadalajara puede analizarse desde el punto de vista del enfoque territorial, se reconocen en esta problematización:

- a) Actores bien definidos e intencionalidades (discursos y contradicciones)

- b) Múltiples dimensiones (cada actor tiene su construcción del problema)
- c) Niveles de análisis (intra y extra urbanos).

Bajo este esquema de desarrollo urbano, la verticalización de la ciudad es la estrategia de desarrollo urbano (regulado o no) que predomina en las áreas centrales, alentada por las administraciones locales a lo largo de casi veinte años, en auge y con carentes estudios sobre las repercusiones positivas y negativas que se derivan como consecuencia.

En el proceso de gestión del desarrollo urbano, que debe estar dirigido por las autoridades locales, el Sector Inmobiliario (SI) interviene de manera directa⁵⁴, influye en la negociación de los cambios del uso del suelo, en la redistribución de recursos públicos, en la segmentación de la oferta inmobiliaria, la rezonificación urbana, la destrucción y reconstrucción selectiva de la ciudad, que en el caso de Guadalajara, favorece a las nuevas actividades terciarias como las financieras, de ocio y mixtas al mismo tiempo que impulsa el desarrollo de las zonas habitacionales plurifamiliares de alto perfil. Se basa en meticulosos estudios de mercado, que a mediano plazo provocará la precarización de la vivienda como se ha comprobado en experiencias en todo el mundo.

La capacidad de acción del SI y de los poseedores del capital en forma de liquidez, crédito o suelo, alientan el esquema de urbanismo capitalista, organizado verticalmente, desligado de las necesidades sociales. En coincidencia con el planteamiento de Lefebvre (1974) se fragmenta el espacio, reordena la vida cotidiana de la población y privilegia una organización social y urbana basada en la localización por ingreso e incide en otros elementos de la ciudad como los lugares de trabajo, movilidad e inversiones públicas y privadas. Simultáneamente ocurren dinámicas históricas de exclusión social y se perpetúan modelos de desarrollo desigual que prevalecen en Guadalajara desde su fundación.

⁵⁴ Numerosas publicaciones referentes a la Ciudad Neoliberal dan cuenta de ello: Hidalgo y Janoshcka (2014).

La mecánica de los desarrolladores de inmuebles es utilizar la ubicación de las ciudades en el contexto local y regional para explotar las vinculaciones, sistemas viales, equipamiento y las estructuras sociales para afianzarse y aprovechar los recursos auxiliares (bancos, agencias, seguros, publicidad o aduanas) y así incrementar sus dividendos y su eficiencia global.

El espacio urbano que es un bien público, aporta ganancias esenciales a la economía local y nacional que es mayor en la medida en que su administración es más eficiente y su sociedad más equitativa. Aunque sus atributos son condición para el progreso económico, no necesariamente provocan desarrollo, por ende, la elaboración de políticas de desarrollo local deberán gestionarse para garantizar que la sociedad en su totalidad aproveche esas ganancias que se generan con el intercambio de bienes y servicios en los que se incluye la construcción inmobiliaria que edifica en el suelo que es un recurso estrictamente local aunque evidentemente sucede en casi todos los casos lo contrario (Polése, 2001) y Krugman (1996).

Autores como Topalov (1974), (1979) y Jaramillo (2010) sostienen que el suelo no es cualquier mercancía, puesto que tiene determinadas particularidades que otros objetos en el mercado no poseen.

- a) El suelo es el recurso primario insustituible para cualquier bien inmueble
- b) Sus características no son móviles
- c) Las mejoras y/o deterioro que les atañen se expresan espacialmente
- d) Las mejoras y/o deterioro ayudan a que el inmueble tenga un valor específico en el mercado y en el tiempo
- e) Se pueden acumular mejoras, ya que el suelo es permanente
- f) El suelo tiene un periodo de consumo relativamente largo, no se constriñe a las leyes de la oferta y la demanda, es decir no se regula por sí mismo.

Con base en lo anterior el valor del suelo urbano es determinado por su tamaño, por la moda del lugar, por su centralidad y localización, es concluyente para el desarrollo del mercado de vivienda y el capital busca modificar sus atributos para garantizar la plusvalía de su inversión (suelo barato bien consolidado urbanísticamente), entonces, el mercado inmobiliario se distribuye en el espacio urbano buscando la rentabilidad propicia y con su poder económico influye directa o tácitamente en las decisiones del estado.

El suelo es un recurso local, mas no en su totalidad un bien público, puesto que la ciudad se divide entre el espacio público y el espacio privado que es precisamente éste último el lugar en donde se ejerce la inversión privada pero que puja la transformación del conjunto.

Esta manera de construir la ciudad contribuye al desarrollo desigual en el espacio urbano al sesgar a determinado suelo las inversiones públicas y privadas bajo la óptica mercantilista que en lugar de aplicar criterios de distribución equilibrada del gasto público en servicios y en equipamiento, genera polarizaciones y áreas urbanas fragmentadas, entre zonas ricas, menos ricas, pobres y más pobres.

Este modelo de desarrollo urbano basado en el precio y explotación del suelo, evidencia la incapacidad de los gobiernos locales para generar vías alternas de desarrollo económico y social, produce hiperconcentración de capital en áreas donde se especulan ganancias adicionales por localización, con sus consecuentes costos sociales, diferencias en infraestructura, priorización de estructuras funcionales, como centros financieros y de servicio, conjuntos habitacionales exclusivos, así como áreas de esparcimiento y ocio excluyentes.

En Guadalajara, la jerarquización de unas áreas sobre otras propicia que el valor del suelo sea uno de los factores determinantes para la desigualdad y segregación residencial puesto que fuerza la relocalización de la población por ingreso.

El sector inmobiliario en Guadalajara monopoliza el suelo urbano y dirige las políticas de planeación urbana a través de la distinción constructiva, en este caso, vivienda vertical en zonas exclusivas, lo anterior repercute en las dinámicas territoriales de la ciudad entera, dado que las inversiones estratégicas que realiza generan incremento en el valor de suelo generalizado al mismo tiempo que se crea una diferenciación de inversión y del gasto público entre las zonas susceptibles de inversión inmobiliaria y el resto de la ciudad. Esta predilección entre zonas de Guadalajara refleja un esquema que replica modelos de desigualdad, inequitativos, e injustos de construcción de la ciudad.

3.1.3 Hallazgos del trabajo de campo.

El trabajo de campo consistió en el levantamiento e identificación espacial de proyectos de construcción vertical realizados por las inmobiliarias y desarrolladoras en los últimos 20 años, éstos se ubicaron espacialmente en el mapa para conocer las relaciones que guardan respecto de algunas variables socioeconómicas y de distribución de algunos servicios básicos y especializados en la mancha urbana.

De igual manera se identificaron equipamientos urbanos, como las áreas verdes, estaciones de bici pública, mercados y otros; se graficó espacialmente la tabla de valores catastrales de suelo a lo largo de 20 años.

Coincidentemente, los proyectos de carácter vertical se establecen en el suelo mejor valuado y éste a su vez, se revaloriza exponencialmente a consecuencia de la transformación residencial que se ejerce en un ciclo cerrado de retroalimentación económica con habitantes originales sin oportunidad de mantenerse en esas áreas por diversos factores, principalmente el encarecimiento de la vida.

Los datos recabados para explicar el apartado del análisis espacial en términos urbanos son los siguientes:

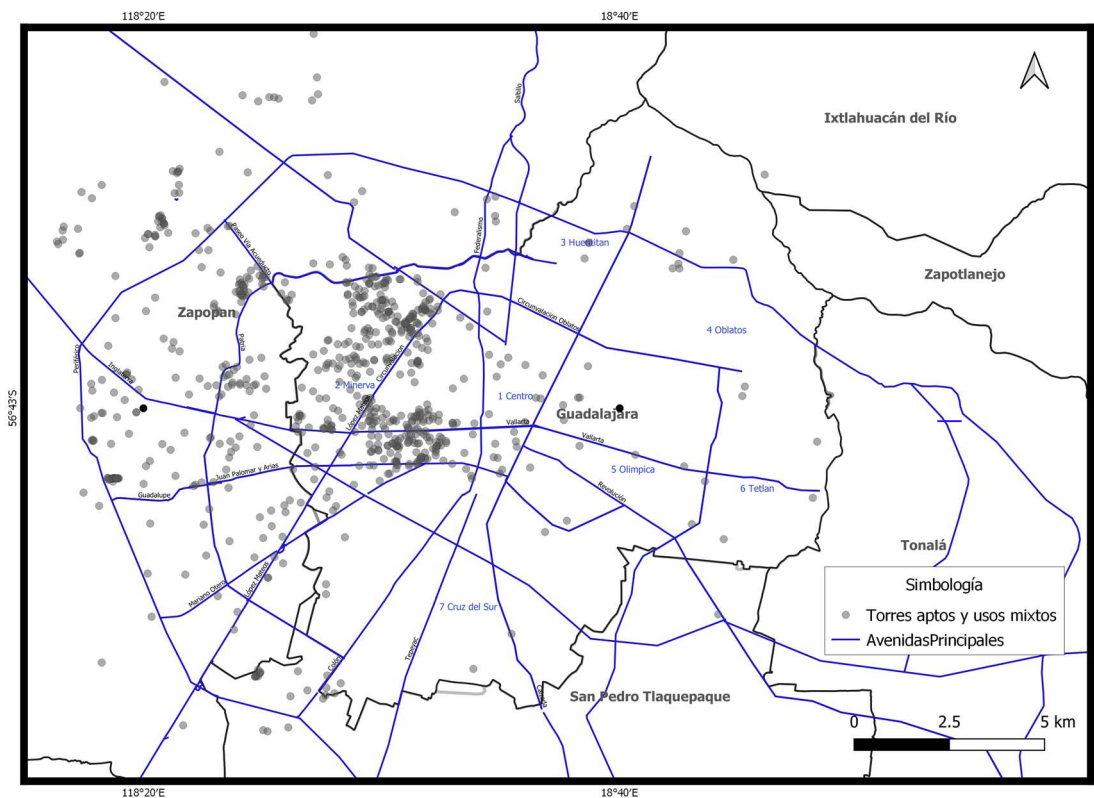
- Localización de desarrollos verticales en la ciudad
- Aspectos socioeconómicos (distribución de la población, índice de marginación, ingreso...)
- Distribución del equipamiento vial (áreas verdes, ciclovías, puertos ciclistas, líneas de transporte público masivo)
- Aspectos urbanísticos (usos de suelo, valor catastral)
- Concentración de servicios.

Hasta el cierre de la investigación se identificaron en la ciudad más de 730 nuevas torres edificadas o en proyecto en el periodo de 2000 a 2020. La Figura 11 evidencia el patrón de distribución, basado en esto se reconocen dos procesos de verticalización.

- 1) El que incide sobre las áreas residenciales de alto valor colindante con los condominios de carácter cerrado (cotos).
- 2) El que sucede sobre las áreas centrales sobre vialidades públicas, entre las colindancias de Guadalajara y Zapopan que corresponde al tema de esta investigación.

El trabajo de campo evidenció también la concentración/dispersión de los desarrollos verticales, apreciable en la Figura 12, la modificación del paisaje urbano y la fisonomía de la ciudad. A partir de los cortes temporales y del preámbulo que significó la construcción de Horizontes Chapultepec es posible conocer el ritmo de construcción y autorización de torres al mismo tiempo que se anulan y criminalizan los movimientos sociales de resistencia en contra de la proliferación de edificios, cambios de uso de suelo y concesiones de espacios públicos a privados; claramente se observa en el análisis el despojo simulado de desarrollo urbano sustentable.

Figura 12 Localización de las torres de vivienda y usos mixtos Guadalajara



Fuente: elaboración propia con datos de sus páginas de internet y levantamiento en campo

La imagen evidencia mayor concentración de torres casi de manera exclusiva en el oriente de Zapopan y hacia el poniente de Guadalajara en la Zona Minerva, que históricamente se caracteriza por albergar una población de altos ingresos y que se ha convertido en el epicentro de la verticalización.

Este fenómeno comienza a hacer eco en las zonas al sur y oriente de la mancha urbana con diferencias importantes en la cantidad de desarrollos y en la tipología constructiva puesto que están en segmentos de mercado por debajo de los de las zonas centrales.

En lo que respecta a la fisonomía, la ciudad, pasó de ser horizontal a tener polígonos con edificios de vivienda vertical y de usos mixtos, tal como se aprecia en la Figura 13, que es una fotografía de 1960, el paisaje de la ciudad desde la Minerva hacia el poniente (Zapopan) es prácticamente horizontal, mientras que en la imagen que corresponde a 2022, se identifica un

claro conglomerado de edificios que sobrepasan los 50 m de altura, mismo caso en la vista norte y oriente, es posible apreciar en el contraste la evolución en el panorama de la ciudad al poniente el complejo de Sania, al norte la Zona Financiera de Américas y Providencia y al oriente lo que corresponde al distrito de Chapultepec, las colonias Lafayette, Americana y Moderna.

Figura 13 Imagen a dos periodos (1960-2022) de la vista oriente/poniente y norte de La Minerva



Fuente: elaboración propia con imágenes de <https://www.youtube.com/watch?v=0vZ2BASZgz8>

La transición de la horizontalidad hacia la verticalidad de la ciudad en los últimos 60 años alrededor de la Minerva observada en la figura anterior, es selectiva, no es un fenómeno que

corresponda a un modelo de ordenamiento basado en la justicia social ni en la distribución equitativa de las inversiones privadas puesto que no existe regulación ni interés por parte de la autoridad local.

En este mismo sentido, la simulación de Google Earth, Figura 14, evidencia algunos volúmenes existentes a la fecha de la imagen (2019), el polígono se conforma por tres monumentos urbanos 1) Minerva 2) Glorieta Colón y 3) Glorieta de los Niños Héroes. Esta imagen contempla aproximadamente el 60% de los desarrollos que existen o que están en construcción.

Figura 14 Edificios reconocidos por Google Earth en 2019



Fuente: elaboración propia con imágenes de Google Earth

Fuera del polígono se aprecian también los volúmenes de los edificios que se localizan en la Zona Financiera y Andares arriba y a la izquierda respectivamente.

Las colonias Americana y Francesa, realizadas con dinero extranjero se distinguieron de resto de la ciudad por sus amplias calles con jardines en ambos lados, arbolados prominentes y grandes casonas de lujo, con baja densidad en contraste con los barrios de pobres que contenían numerosas casas por acera a borde de calle, cerradas y de alta densidad, sin equipamiento, sin

áreas verdes, con lotificaciones reducidas hasta veinte veces menos que las superficies de lotes de las colonias ricas (Cabrales & Chong, 2006), (Rivera, 2012) y (Alvizo-Carranza, 2013).

Las edificaciones verticales inician en el distrito Chapultepec de la zona Minerva hasta el año 2000, la ciudad contaba con algunos edificios que rebasaban los 20 niveles de altura, éstos se consideraban icónicos en el horizonte, tales como, el Hotel Carlton, el condominio Guadalajara, la Torre Américas, el Hotel Fiesta Americana y las Suites Bernini, por mencionar los más representativos, se edificaron entre 1950 y 1990, hasta entonces no había auge representativo de edificaciones verticales en la mancha urbana.

Es a partir del año 2005 que se inicia un conjunto habitacional denominado Horizontes Chapultepec localizado en la colonia Lafayette, consistente en cuatro torres de 19 niveles para albergar 296 unidades privativas y un centro comercial, hasta el momento único en su tipo en la ciudad, construido a pesar de las numerosas irregularidades, entre las que destacan que el plan parcial de desarrollo urbano contempla altura máxima once niveles.

Sin la anuencia de la Secretaría de Cultura⁵⁵ después de dos años de negociaciones se otorgó la licencia de construcción por parte del H. Ayuntamiento tapatío, aun cuando se notifica a la Procuraduría de Desarrollo Urbano (Prodeur) de la “ilegalidad” cometida por dicho organismo al violar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) vigente, además de violentar el Reglamento de Conservación del Patrimonio Cultural Urbano del Municipio de Guadalajara (El Informador, 2008).

El caso de Horizontes Chapultepec se convertiría en la punta del iceberg tanto de la estrategia de verticalización como de los métodos irregulares para conseguir la anuencia de la autoridad local o en su caso, la omisión en el deslinde de responsabilidades y sanciones ante el creciente número de edificaciones fuera de reglamento.

⁵⁵ Se negó la anuencia debido a que la manzana que sería demolida para la construcción del proyecto albergaba dos inmuebles de valor artístico relevante y cinco de valor artístico ambiental, que se demolieron sin contar con el aval de la institución pertinente (El Informador, 2008).

A partir de este evento y en menos de 20 años, la morfología de la ciudad se ha modificado en el horizonte, Guadalajara ha pasado de ser una ciudad eminentemente horizontal aun en el caso de vivienda plurifamiliar para convertir algunas áreas en aglomerados de vivienda vertical.

Con la edificación de Horizontes Chapultepec, la zona Minerva, específicamente las colonias Lafayette, La Americana y Moderna se convirtieron en el lugar por excelencia para el desarrollo de los nuevos negocios inmobiliarios aprovechando los recursos de localización, conexión, servicios y patrimoniales de la zona, estas colonias y las aledañas como Santa Teresita, Ladrón de Guevara, han modificado sustancialmente su oferta de servicios y aumentado su equipamiento por parte del Ayuntamiento tapatío.

Con la construcción de las cuatro torres por parte de Grupo Lar⁵⁶, el gobierno local facilitó la instalación de bares y restaurantes sobre toda la avenida Chapultepec y sus calles contiguas según Verduzco y Valenzuela (2018), aunado al cambio de uso de suelo, se realizaron transformaciones en el medio físico, lo que se conoce como *distritos gastronómicos* que generalmente preceden y acompañan los procesos de transformación socioespacial.

Las administraciones municipales han realizado numerosas remodelaciones en la zona que incluyen repavimentaciones, ampliación de banquetas, instalación de módulos de bicicleta de renta, cambios de usos de suelo que permiten mayor densidad de vivienda, la reconversión económica de la colonia por la proliferación de negocios relacionados con el turismo y la gastronomía, en un principio instalados en la calle López Cotilla desde Chapultepec hasta Luis Pérez Verdía, actualmente este corredor se amplió al oriente hasta Enrique Díaz de León y al poniente hasta la Av. López Mateos.

⁵⁶ Desarrolladora española con presencia en más de seis países, en México tiene desarrollos en las tres principales ciudades y hace más de quince años que trabajan en Guadalajara.

Particularmente en el corredor Chapultepec desde Av. Niños Héroes hasta Av. México se han realizado remodelaciones de banquetas, se priorizaron las instalaciones subterráneas, se cambió el colector sanitario, se repavimentó la avenida Chapultepec con concreto hidráulico y se han instalado módulos de bici pública, estas intervenciones urbanísticas se proyectan y ejecutan en todo el entorno físico aledaño. Además, la remodelación del camellón central propició el crecimiento de la oferta cultural con exposiciones al aire libre, clases públicas de baile, ajedrez, teatro para niños o ferias de artesanías, lo que favorece el uso del espacio público como tal.

Las modificaciones socioespaciales y la reconversión residencial que inicia en el distrito Chapultepec y en algunas calles de las colonias de Providencia todas dentro de las zonas Minerva y Centro, enfrentaron activamente a diversos actores, por una parte, los propietarios de las fincas susceptibles de comercializar que obtenían jugosas ganancias con el cambio de los usos de suelo, por otro lado, grupos de activistas a favor de conservar el patrimonio edificado de la zona, además de colonos locales a favor y en contra de nuevos giros y usos de suelo, a la par del sector inmobiliario que con el gobierno local en turno se convirtieron en el actor clave a través de las inversiones privadas que se han beneficiado con la diferenciación del gasto público en equipamiento, servicios y la modificación de los planes y reglamentos de ordenamiento y construcción.

La transformación de las zonas Minerva y Centro, tanto en el subdistrito Chapultepec como en los subdistritos de Colomos y Colomos Providencia replantea la necesidad de dialogar respecto a la nueva configuración residencial en tanto instala nuevos estilos de vida que retan al uso democrático de la ciudad e implementan tácitamente acciones de despojo urbano.

Las nuevas torres de estilo contemporáneo de precios exorbitantes están dirigidas a un segmento de población muy específico y se convierten en espacios cerrados, exclusivos y excluyentes como lo fueron los cotos tres décadas atrás, basados en las mismas premisas: limitar

el acceso a los espacios a personas que tienen similitudes económicas y de estilo de consumo, con la exclusión de los que no cumplen esta categoría y la ruptura de los lazos urbano-afectivos de la ciudadanía con el entorno que ve desplazados los usos y comercios a otras áreas urbanas.

En lo que respecta a la conservación del patrimonio, particularmente las colonias Americana, Lafayette y Moderna, se caracteriza por exhibir en sus calles y avenidas fincas de estilo inglés y francés en su mayoría de finales del siglo XIX, así como fincas de la corriente regionalista, arquitectura tapatía y modernista que corresponden a la primera y segunda mitad del siglo XX, algunas de las cuales pertenecen al catálogo de conservación patrimonial del estado —no obstante, se han demolido— del que el Reglamento para la Zona Denominada como Centro Histórico, Barrios y Zonas Tradicionales de Guadalajara establece en el art 52 capítulo IV que “toda finca debe mantener su unidad arquitectónica en la configuración de sus parámetros exteriores e interiores, incluyendo todos sus elementos constitutivos”, ejemplo de ello son la casa Baeza Alzaga, casa Castiello, casa Gleason, por mencionar algunas.

Son numerosas las notas periodísticas que dan cuenta de las demoliciones arbitrarias e irregulares de fincas históricas o protegidas por la Secretaría de Cultura o el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) acciones que ni las autoridades competentes ni las asociaciones vecinales han podido frenar ante la colusión del gobierno local y el interés del sector inmobiliario.

En 2006, representantes de la Asociación de Colonos de la Colonia Lafayette realizaron y presentaron un documento que contiene el registro de mil trescientas setenta y una fincas⁵⁷ que valoran como patrimonio del estado, mismas que se distribuyen a lo largo de 72 manzanas en el polígono que comprende al norte Av. Vallarta, al sur Av. Niños Héroes, al oriente calle Colonias y al poniente calle Francisco Javier Gamboa. En la zona se cuenta con fincas realizadas por arquitectos

⁵⁷ Este documento se presenta como propuesta para proteger dichas fincas sin embargo carece de sustento legal.

destacados como Aurelio Aceves, Julio de la Peña, Rafael Urzúa, Pedro Castellanos, Luis Barragán por mencionar sólo a algunos.

La organización vecinal redactó el documento para tratar de frenar las demoliciones e intervenciones arquitectónicas a edificaciones de valor patrimonial que realizan las desarrolladoras inmobiliarias con licencias apócrifas y que no están reguladas ni frenadas por el gobierno local que desoye las quejas de la sociedad civil organizada (Flores, 2016).

A la fecha numerosas protestas de asociaciones de colonos se han registrado en la ciudad, piden frenar la autorización de torres y de corredores gastronómicos y de ocio que afirman, acarrearán impactos negativos en el entorno próximo. Providencia, Jardines de la Paz, Colomos, Jardines de la Patria, son sólo algunas de las colonias en las que se han organizado los vecinos, quienes afirman que la proliferación de torres y bares ha incrementado la restricción del flujo de agua en las zonas, alta demanda de energía eléctrica lo que repercute en apagones y cortes de luz, alta carga vehicular, además indican que para la autorización de los nuevos planes parciales no se tomaron en cuenta las opiniones de las asociaciones vecinales pasando por encima de la reglamentación (El Informador, 2011).

Así pues, se reconoce un doble discurso por parte del gobierno, puesto que se comprometen con las juntas vecinales y publicitan en los medios de información la intención de sancionar a quienes atenten contra los reglamentos y el patrimonio de la ciudad, sin embargo, en términos urbanos y de edificación no se ha frenado ni sancionado a ninguna persona o funcionario público por la construcción de torres⁵⁸, aun cuando tienen la facultad para exigir la demolición de

⁵⁸ En el caso del desarrollo Horizontes Chapultepec, para su construcción se demolió la emblemática casa Maisterra patrimonio cultural de la ciudad, aun cuando se interpusieron las quejas y denuncias pertinentes y el fallo del juez ordenaba la reparación del daño, esta resolución llegó muy tarde toda vez que el edificio había sido demolido en su totalidad.

los niveles que en altura violan el reglamento de construcción, no se ha dado el caso ni en las anteriores administraciones ni con los gobiernos actuales⁵⁹.

Constante e impunemente se violan las leyes y reglamentos impunemente por parte de los desarrolladores, lo que evidencia más que ineptitud del gobierno, una rampante colusión y corrupción. Actualmente, además de las asociaciones de colonos, se han consolidado colectivos como “Vivienda Ya”, “Caracol Urbano”, “Laboratorio Metropolitano”, “Parque Resistencia Huentitán” entre otros, que buscan llamar la atención como contrapeso de las políticas de vivienda que privilegian la construcción vertical a precios exorbitantes que operan bajo la premisa “la vivienda es un derecho, no una mercancía”. Estos colectivos realizan actividades de difusión, concientización, capacitación y coordinación de protestas a fin de hacer visibles los actos de especulación, la falta de regulación del libre mercado, el derecho a vivienda adecuada, así como evidenciar las acciones del gobierno que buscan propiciar la inversión privada.

Con la oferta de nuevas unidades privativas en exclusivas torres de usos mixtos, el argumento oficial pretende compactar la ciudad, sin embargo, poco o nada se ha estudiado por parte de las autoridades las consecuencias del entorno próximo entre las que se cuentan el encarecimiento del suelo, la renta y la reconfiguración del comercio, puesto que los nuevos habitantes por la cantidad y sus características demandan servicios distintos a los se ofertaban de origen, las tiendas de esquina, y el comercio barrial de primera necesidad se han extinguido para dar paso a tiendas de conveniencia, tintorerías, veterinarias, lavanderías por encargo, cafés, bares y restaurantes, así como boutiques, por mencionar algunos.

Este cambio del comercio local trae consigo el cambio de flujos de personas, de ser áreas eminentemente habitacionales, unifamiliares de ingresos altos y comercios barriales y distritales

⁵⁹ El hecho de permitir o ser omisos ante las irregularidades de la construcción en la ciudad de Guadalajara es una práctica que se ha replicado en todas las administraciones desde el gobierno de Emilio González Márquez hasta la actualidad con Pablo Lemus Navarro.

en los corredores comerciales, pasan a ser de alta densidad de vivienda plurifamiliar con servicios que operan hasta altas horas de la madrugada, según explica Nápoles citado en Reza (2023) ha crecido la inseguridad; lo reiteran las protestas de los vecinos sin que la autoridad haga algo al respecto.

La Figura 15 es un acercamiento de la visualización de los volúmenes que representan los edificios de las colonias Americana, Moderna y Lafayette.

Figura 15 Edificios reconocidos por Google Earth 2019 Distrito Chapultepec (vista sur a norte)



Fuente: Google Earth

En la figura anterior se aprecia el Monumento a los Niños Héroes y avenida Chapultepec flanqueada de las nuevas torres de apartamentos, al fondo, otro conglomerado que corresponde al área de Providencia, específicamente a Lomas del Country, colonia en la que se establece la denominada zona financiera y la mayor concentración de torres de la ciudad.

En la Figura 16 se observa una panorámica del 2022 1) desde la zona de Andares en Zapopan, esta imagen da cuenta de las distintas áreas de crecimiento vertical en la zona y es clara en cuanto a la concentración, 2) muestra una panorámica de norte a sur, evidencia la tipología

constructiva de las torres de Lomas del Country.

Figura 16 Panorámica de poniente a oriente y de norte a sur



Fuente: (Proyectos México, 2022); Créditos (1) José Buendía (2) Arnoldo Meneses

Este modelo bajo el que se ha permitido la transformación residencial facilita la apropiación por parte de la iniciativa privada de bienes culturales, naturales, espaciales que son de propiedad colectiva, ello violenta el acceso a la justicia, provoca precarización en las condiciones de vida de la población local y se corresponde con el concepto *acumulación por desposesión* que ampliamente ha explicado David Harvey. En la ciudad de Guadalajara existen ejemplos notorios de estas acciones por mencionar algunos:

- A) La propuesta de construcción de la Ciudad Creativa Digital (CCD) en un cuadrante de la ciudad que por sus características resultaba inviable para el proyecto original (Villas Panamericanas) con la adquisición de 21 mil m² de fincas en el Centro histórico en medio

de numerosas irregularidades⁶⁰, convertidos en terrenos que ahora son parte del patrimonio de la ciudad y que están en construcción de departamentos “asequibles⁶¹” como lo explica el edil tapatío.

- B) La construcción de las Villas Panamericanas en un predio de recarga acuífera en el municipio de Zapopan, proyecto que se construyó con recursos públicos estatales⁶² con omisión a los señalamientos públicos hechos por expertos en el área⁶³.
- C) La autorización para la construcción de Puerta Guadalajara, ahora Distrito Iconia en Huentitán, básicamente se presume la adjudicación de un terreno de carácter público a particulares para la edificación de vivienda privada a cambio de construcción de obra pública, en el tiempo, el terreno ha ganado plusvalía, no así el monto a ejercer como contraprestación.
- D) La construcción de Horizontes Chapultepec que implicó la demolición de fincas catalogadas como parte del patrimonio arquitectónico y cultural de la ciudad, pérdida irremplazable.
- E) Los permisos para edificar condominios horizontales de alto valor dentro de la reserva del bosque de la primavera (Ayamonte, El Cielo, Santa Anita Hills, El Cortijo, Las Botas...)
- F) Omisión en la regulación de construcción de vivienda en el bosque del Nixticuil y en el Cerro del Tesoro con flagrante omisión de los planes de conservación vigentes.

⁶⁰ Aristóteles Sandoval denunció en su momento, como presidente municipal en turno la compra a sobre precio 55 terrenos en las inmediaciones del Parque Morelos con precios por m2 que oscilaban hasta los \$16,392 pesos/m2 considerado cinco veces por encima del valor comercial de la época, se pagaron 351 millones de pesos por una serie de terrenos cuyo valor se supone oscilaba en tan solo 75 millones (La Jornada, 2010).

⁶¹ Se ofertan apartamentos de 33m2 hasta en 1.5 MDP, el precio no disminuye sustancialmente pero sí el área habitable que es el mínimo permitido por el reglamento de obras públicas del municipio.

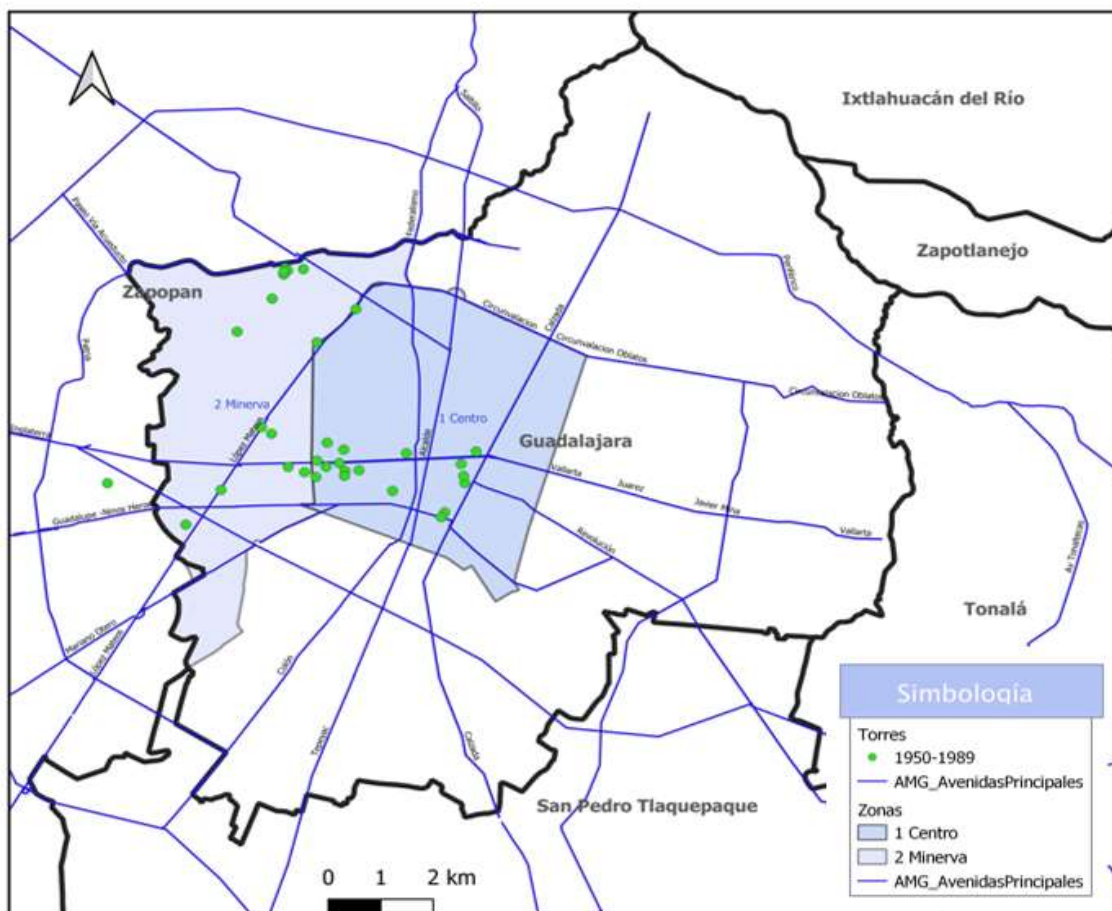
⁶² El entonces Gobernador de Jalisco, Emilio González destinó 927 MDP para apuntalar la construcción de la Villa Panamericana, recursos que entre otros se obtuvieron del Departamento de Pensiones del Estado de Jalisco (Saldaña, 2021).

⁶³ El Dr. Gleason Espíndola investigador de la Universidad de Guadalajara ha hecho numerosos señalamientos respecto del riesgo que representa la proliferación de edificaciones en áreas específicas de la ciudad puesto que se compromete la sustentabilidad hídrica

Bajo este esquema de acción y el nulo interés del gobierno local, estatal y nacional (de todas las administraciones y partidos) por regular los procesos de construcción de ciudad, el sector inmobiliario es el actor determinante en el rumbo del desarrollo integral de la ciudad, estipula las áreas a desarrollar, los precios de las unidades privativas y los métodos de venta que convierten el crecimiento y la redensificación de Guadalajara en un proceso excluyente y elitista, basado en modelos de especulación rentista.

La Figura 17 hace referencia a los edificios que, aunque están fuera del periodo de investigación dan cuenta de la lentitud con la que se edificaron torres de más de 20 pisos de altura, en cuarenta años apenas 34 unidades.

Figura 17 Torres de apartamentos y usos mixtos 1950-1989

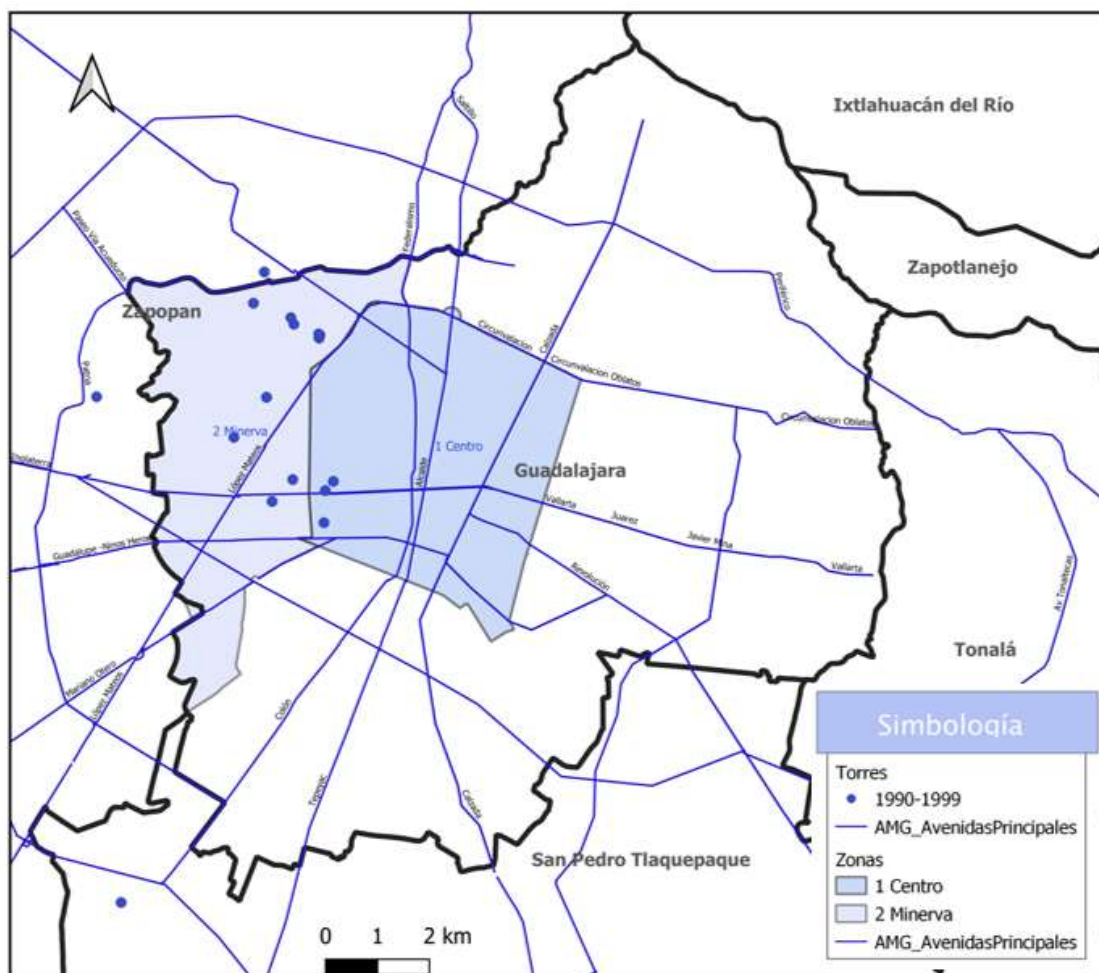


Fuente: elaboración propia, levantamiento en campo basado en (Iturbe, 2006)

Esta imagen muestra la cantidad de edificaciones verticales construidas en cuarenta años, 1950-1989, edificios de distintos estilos arquitectónicos que se erigieron como hitos para representar el momento histórico de la ciudad y el poder económico de los propietarios (empresarios locales), de éstas el 50% corresponde a vivienda, mientras que el resto a hotelería y oficinas.

En la Figura 18 se observa cómo en tan sólo 10 años de 1990 a 1999 la construcción y oferta de vivienda vertical y edificaciones de usos mixtos se multiplicó en parte, como se explicó en capítulos anteriores por los procesos económicos globales.

Figura 18 Torres de apartamentos y usos mixtos 1990-1999

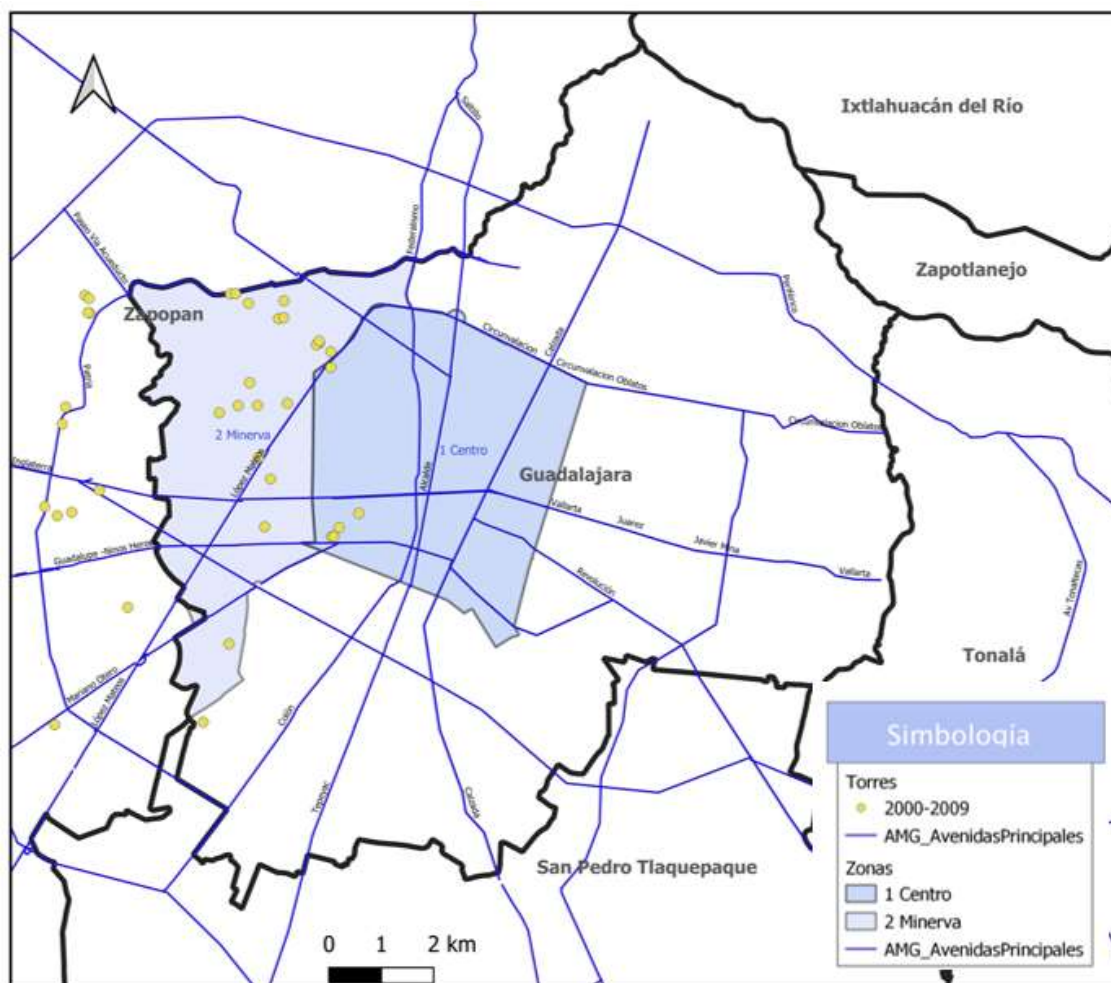


Fuente: elaboración propia, levantamiento en campo basado en Iturbe (2006)

La cantidad de edificaciones verticales representa el 50% respecto a la gráfica previa. El patrón de distribución espacial se conserva al poniente de Guadalajara y oriente de Zapopan.

La Figura 19 representa las edificaciones de 2000 a 2009 y denota un crecimiento sustancial que duplica en número al período anterior de análisis, es decir se construyeron casi 40 torres el 90% en la zona Minerva.

Figura 19 Torres de apartamentos y usos mixtos 2000-2009



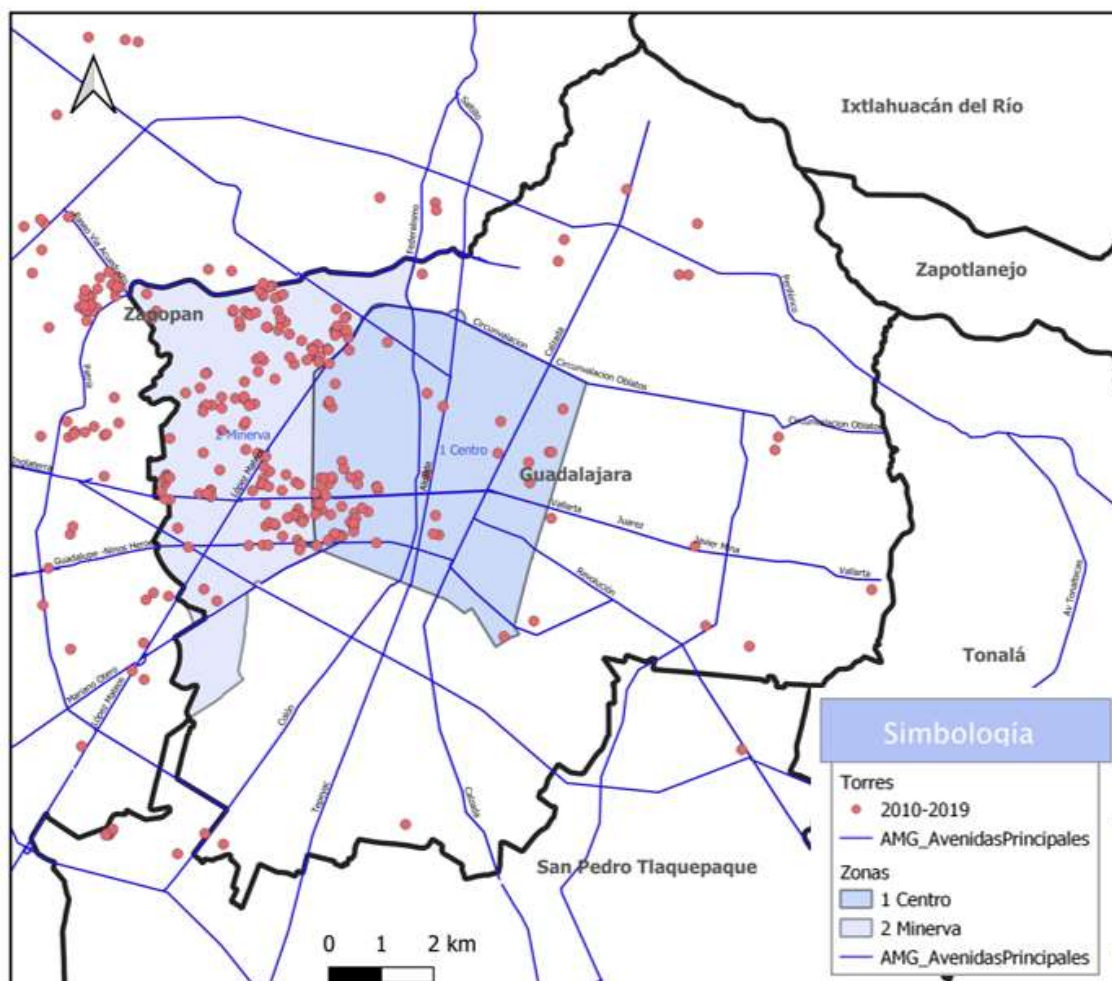
Fuente: elaboración propia, levantamiento en campo basado en Iturbe (2006)

La colonia Providencia en Guadalajara y lo que se conoce como Andares en Zapopan son las áreas que concentran la mayor participación de esta década, sin existir un plan de

ordenamiento que contemplara la verticalización pues no se frenó por parte del Ayuntamiento este modelo constructivo.

En 2016 se aprobaron los cambios en el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano, movimiento que se refleja claramente en la década siguiente correspondiente de 2010 a 2019, en la que se observa un crecimiento exponencial en la edificación vertical casi 10 veces por encima del corte temporal anterior y que se aprecia en la Figura 20.

Figura 20 Torres de apartamentos y usos mixtos 2010-2019



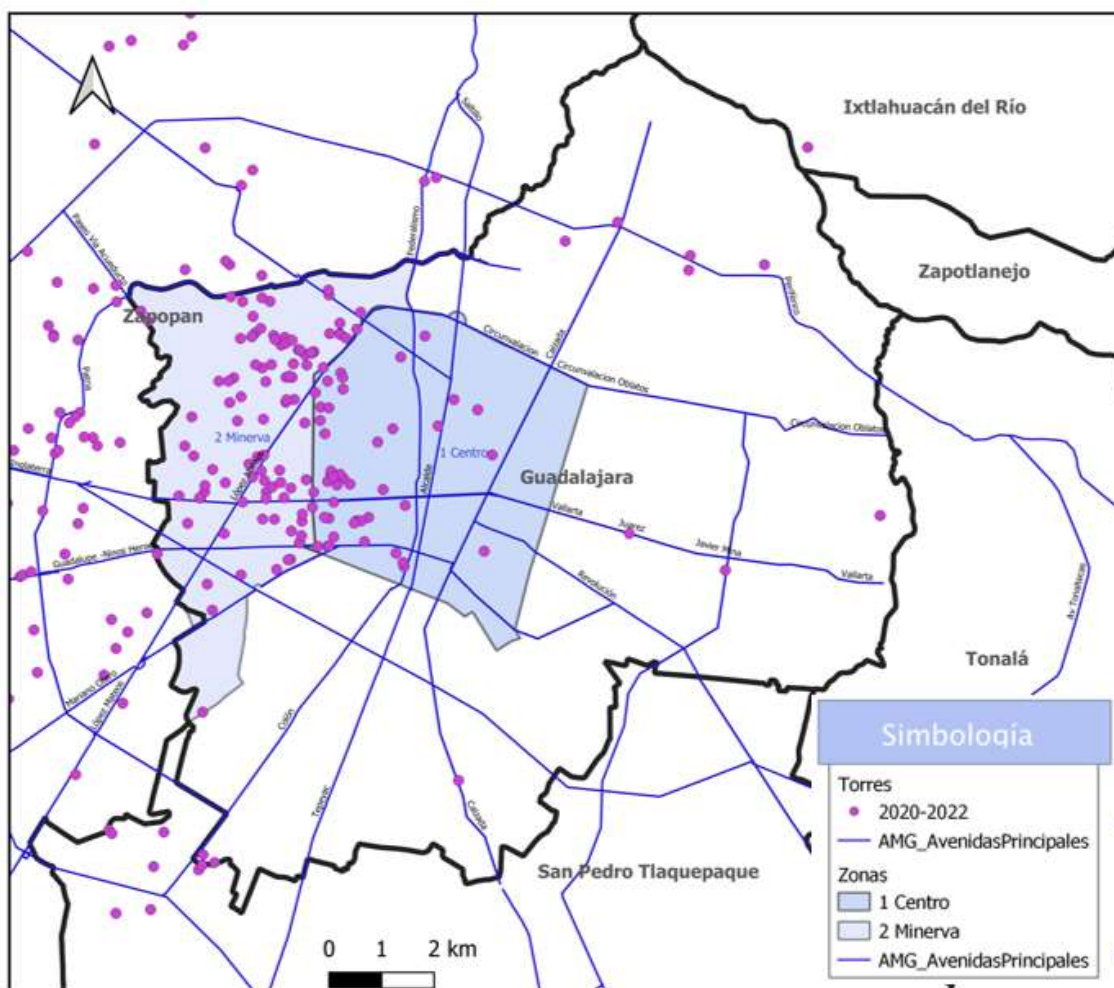
Fuente: elaboración propia, levantamiento en campo

Tal como se aprecia en la imagen anterior, la concentración se conserva en las zonas Centro y Minerva, sin embargo, la cantidad de edificaciones registradas se multiplica

sustancialmente correspondiendo a 364 en una década, casi cuatro veces más que en los 60 años anteriores.

Este ritmo de crecimiento, acelerado comparado con las décadas anteriores, se incrementa en el siguiente periodo de análisis que comprende tan sólo del año 2020 al 2022 (fin de la investigación), en éste, se registran 283 nuevas edificaciones verticales habitacionales y de usos mixtos, cuya distribución espacial se observa en la Figura 21.

Figura 21 Torres de apartamentos y usos mixtos 2020-2022



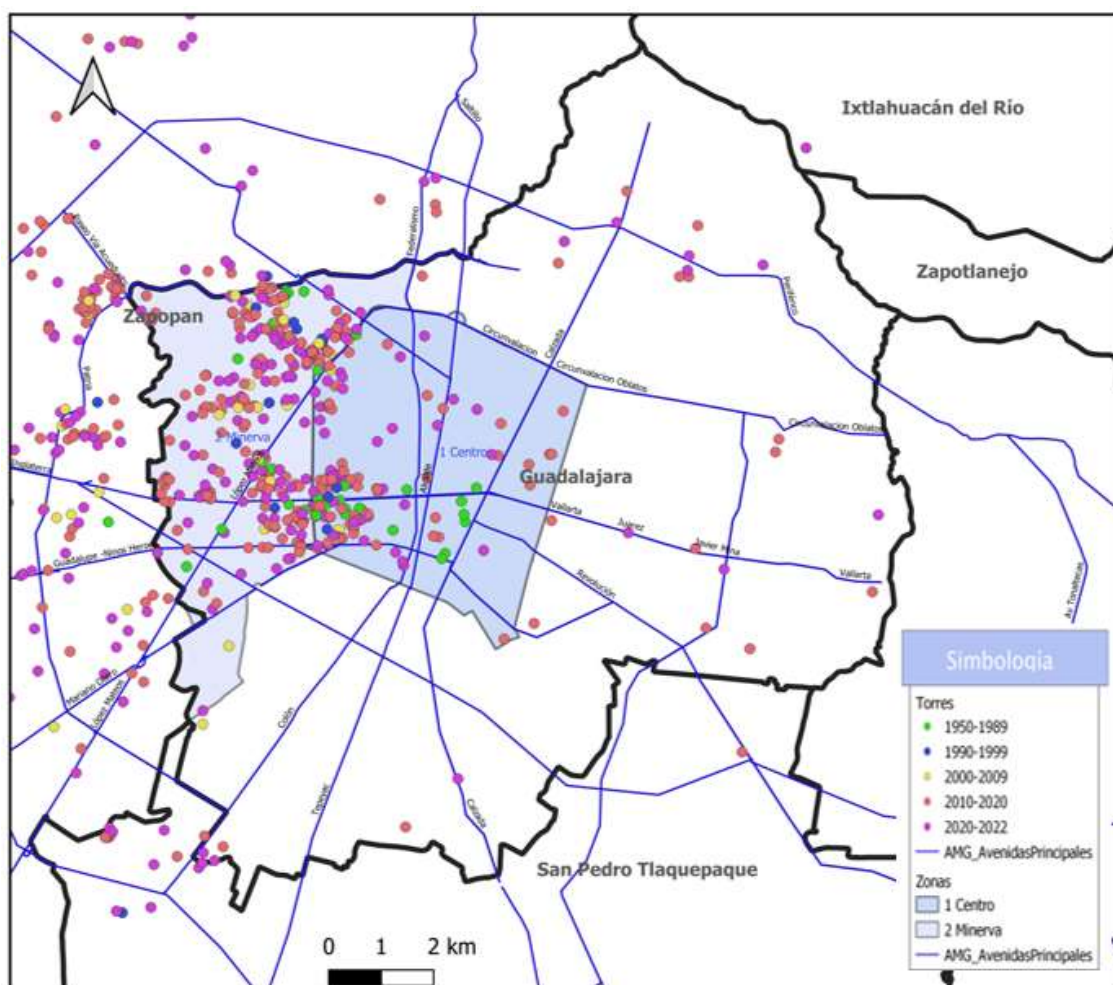
Fuente: elaboración propia, levantamiento en campo

Las edificaciones verticales en la mancha urbana en este periodo de análisis pareciera que se dispersan, sin embargo, persisten en las zonas antes mencionadas, y se “dispersan”

internamente para distribuirse en las colonias colindantes al denominado epicentro en el distrito Chapultepec. El poniente de Guadalajara concentra el 99% de la oferta inmobiliaria de este estilo.

La Figura 22 representa el levantamiento de campo completo de la oferta inmobiliaria de vivienda vertical y usos mixtos por década, desde 1950 hasta 2022, si bien el periodo de 1950 a 1999 está fuera de la ventana temporal de análisis, nos ayuda para contrastar el ritmo de desarrollo inmobiliario.

Figura 22 Torres de apartamentos y usos mixtos 1950-2022



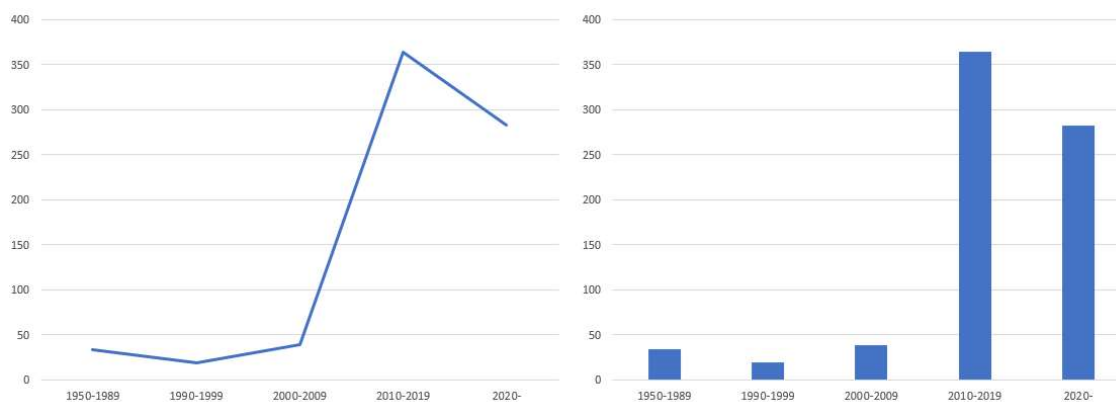
Fuente: elaboración propia, levantamiento en campo (Iturbe, 2006)

Aquí se aprecian los corredores y polígonos en donde se establecen los edificios, predominantemente sobre los corredores viales de oriente a poniente Niños Héroes, Vallarta,

Hidalgo, Av. México, Pablo Neruda, de norte a sur, Chapultepec, Américas, López Mateos, Rubén Darío, Providencia con la persistente concentración descrita; el oriente de la ciudad evidencia escasa oferta de vivienda vertical.

El ritmo de crecimiento se muestra en la Figura 23, las gráficas son claras en el repunte de la construcción a partir de la publicación del PotMet, con el cambio de usos de suelo y densidades en las avenidas y corredores de transporte masivo, pues se expidieron cientos de licencias de construcción vertical.

Figura 23 Crecimiento en construcción de edificios 1950-2022



Fuente: elaboración propia, levantamiento en campo (Iturbe, 2006)

Es contundente el ritmo de crecimiento que refleja esta imagen, la oferta de vivienda vertical está más vinculada a temas de financiarización y especulación de suelo que al desarrollo local, puesto que no se han modificado sustancial y correspondientemente las condiciones de vida de la población, ni en salario, ni en empleo, ni en calidad de vida, no es el grueso de la población local la que compra y habita estos apartamentos inalcanzables.

4. Caracterización del sector inmobiliario en Guadalajara

El sector inmobiliario o industria inmobiliaria comprende las actividades que derivan de los bienes inmuebles o bienes raíces que dependen del suelo para existir, edificaciones tanto a nivel cero como en altura y en niveles subterráneos. Existen diferentes tipos de bienes inmuebles.

- a) Residenciales
- b) Comerciales
- c) Industriales
- d) Mixtos
- e) Suelo en breña o urbanizado

En este ramo, se catalogan las operaciones en producción, comercialización y transmisión de derechos del suelo en cualquiera de sus variantes.

Esta industria en México representó al 2021 el 12.48%⁶⁴ del PIB, en Jalisco y se considera de gran importancia para la economía nacional dada su extendida cadena de valor y sus altos retornos de inversión.

Las empresas que componen el sector se pueden catalogar en:

- Promotoras: empresa dueña del capital que asume el riesgo económico del desarrollo inmobiliario, también denominadas *desarrolladoras*.
- Constructoras: son la figura ejecutora de los trabajos de construcción como unidad autónoma con personal propio según su tamaño y grado de especialización, pueden incluir los servicios de diseño, supervisión, ejecución administración y control de la obra.
- Agencias inmobiliarias: éstas pueden ser parte de la promotora en función de comercialización de obra nueva y usada.

⁶⁴ Del cual el 69.1% corresponde a construcción, el 30.4% a servicios inmobiliarios de comercialización y el resto a los servicios relacionados. Fuente INEGI

- Administradoras de inmuebles: se refiere a la industria que se dedica a la gestión del bien inmueble a través de arrendamiento, mantenimiento, localización de inquilinos, gestiones ante autoridades o pago de impuestos.
- Asesores financieros: son la entidad encargada de conocer y promocionar todos los instrumentos de crédito disponibles para la adquisición de bienes inmuebles y en algunos casos para la realización de proyectos inmobiliarios, fungen también como intermediarios ante las instituciones financieras y crediticias.
- Valuación: esta actividad corresponde a la estimación de los valores de las propiedades mediante la aplicación de técnicas de mercadeo, así como proyecciones de rendimientos y apreciación de los bienes inmuebles.

Entre otros componentes del sector y particularmente relacionadas con la construcción, están los órganos de regulación y administración de la tierra de los gobiernos locales, estatales o regionales según sea el caso, las empresas de producción, comercialización y transporte de materiales básicos y especializados (pétreos, cementantes, prefabricados, aceros, aluminio, cristal), las empresas de fabricación y comercialización de mobiliario, despachos de consultores de ingeniería y arquitectura, universidades públicas y privadas que desarrollan planes de estudio con relación al ramo, colegios profesionales, sindicatos de obreros y técnicos especializados en cada área, pintores, carpinteros, maestros de obra, contratistas; servicios financieros, despachos de abogados y gestores de tramitología, desarrolladores de servicios de internet de las cosas y otros que participan de manera directa o indirecta en el mercado.

La industria inmobiliaria que edifica en la ciudad de Guadalajara se puede catalogar como heterogénea; existen desarrolladores inmobiliarios locales con larga tradición y empresas externas que se han ubicado en la zona metropolitana a partir de la expansión urbana del corredor sur y otras empresas más a partir de los procesos de verticalización. Estas empresas no se suscriben a la

escala local, las firmas que se revisaron cuentan con presencia en éste y otros municipios de la mancha urbana, en el estado, en el país, también trabajan empresas extranjeras como Grupo Lar originaria de España, Century 21 de Estados Unidos, por mencionar algunas.

Real State Market afirma que el País se ha vuelto un captador de Inversión Extranjera Directa (IED) en el sector inmobiliario con al menos quince fondos de inversión que aportan capital para proyectos de oficinas, vivienda y comerciales, debido a que representa mayores retornos de inversión que otros países incluidos Estados Unidos, aunado a crecientes mercados de consumo.

A través de asociaciones nacionales, estos “aliados estratégicos de inversión” como KIMCO Realty Corporation, Black Creek Capital, Peabody Funds, Chelsea Property Group, ABM Properties y Grupo Lar se materializan los proyectos urbanos, la alta rentabilidad y la gran oportunidad de crecimiento (con baja regulación) representan una ventaja competitiva para las firmas internacionales, el fondo O’Connor Capital vinculado a Grupo Acción (vinculado también a Grupo Lar), DeMet, Consorcio Ara y otros, estima una inversión en activos por 600 millones de dólares (Olguin, s.f.).

La territorialización del dinero extranjero en suelo mexicano es posible gracias a la asociación estratégica con empresas mexicanas, además de las anteriores, también CMI Saubach, Jones Lan LaSalle y CB Richard Ellis mantienen presencia en el mercado local a través de socios mexicanos que simplemente “aprovechan las circunstancias del mercado”.

Cabe señalar que es a partir del *boom* inmobiliario que se crean las asociaciones del sector como ADI capítulo Jalisco que busca impulsar el sector en el occidente del país y agremia a Alhel, Abilia, GIM Desarrollos, Artha Capital, Grupo Lar, Grupo Ouest, Thor Urban Capital, GFA Arquitectos, Hines, Be Grand, ICON Group, Inmuebles Carso, Dalton Corporation, Desarrolladora Mexicana de Inmuebles (DMI), Grupo Beckmann, Grupo Cube, Inverdesarrollos, GIG, Idex, Napresa, Ideal, Tierra y Armonía y Varo.

En la ciudad se identifican cuatro eslabones de la cadena de valor.

- 1) Agencias inmobiliarias: dedicadas a las transacciones de compra, venta, valuación de bienes inmuebles.
- 2) Constructoras: con funciones de edificación de obra civil y acabados. Bajo distintos esquemas y alcances.
- 3) Desarrolladoras inmobiliarias: empresas que coordinan proyectos de inversión inmobiliaria desde el plano hasta la comercialización, pasando por la compra del terreno y la gestión ante las autoridades para la realización de las obras ya sea con capital propio o mediante financiación de terceros; resuelven temas del marco legal, jurídico y fiscal del negocio, realizan inversiones a priori sobre el suelo.
- 4) Bancos y agentes financieros: empresas dedicadas a proveer el capital para inversión, facilitan el flujo de dinero a través de créditos con tasas de interés fijas o variables, previo análisis del retorno de inversión, algunos bancos cuentan con una división hipotecaria que permite el crédito con garantías para la adquisición de unidades de vivienda o en su caso, para la construcción a mayor escala. Existen también en el mundo empresas especializadas en la financiación del sector de la construcción como Alter Finance con sede en Madrid y Londres, son opciones no bancarias que a través de distintos mecanismos garantizan el flujo monetario para la conclusión de los proyectos inmobiliarios.

Con el exponencial crecimiento del sector en la ciudad, todos los eslabones de la cadena se encuentran en el territorio, a lo largo de veinte años empresas locales y globales, de todos los tamaños se han asentado en la ciudad, tal como lo demuestra Denué en la Figura 24, tanto en Guadalajara como en Zapopan, las actividades relacionadas con la construcción han tenido variaciones significativas de 1999 a 2019.

Figura 24 Detalle de actividades relacionadas con el sector inmobiliario Guadalajara y Zapopan

Código actividad SCIAN	GUADALAJARA	1999	2004	2009	2014	2019
23	Construcción ^T	533	573	678	542	659
236	Edificación ^T	228	291	315	260	334
2361	Edificación residencial ^T	67	113	111	112	153
2362	Edificación no residencial ^T	161	178	204	148	181
238	Trabajos especializados para la construcción ^T	184	126	197	169	192
2382	Instalaciones y equipamiento en construcciones ^T	103	78	129	113	99
2383	Trabajos de acabados en edificaciones ^T	0	0	36	31	35
23839	Otros trabajos de acabados en edificaciones ^T	0	0	0	0	0
2389	Otros trabajos especializados para la construcción ^T	28	0	0	0	0
23899	Otros trabajos especializados para la construcción ^T	35	0	0	0	0
	ZAPOPAN	1999	2004	2009	2014	2019
23	Construcción ^T	195	230	342	309	412
236	Edificación ^T	79	99	152	146	212
2361	Edificación residencial ^T	24	41	54	49	95
2362	Edificación no residencial ^T	55	58	98	97	117
238	Trabajos especializados para la construcción ^T	65	52	78	100	129
2382	Instalaciones y equipamiento en construcciones ^T	24	24	47	66	69
2383	Trabajos de acabados en edificaciones ^T	0	0	0	0	0
23839	Otros trabajos de acabados en edificaciones ^T	16	14	15	19	20
2389	Otros trabajos especializados para la construcción ^T	15	8	0	0	0
23899	Otros trabajos especializados para la construcción ^T	0	0	0	0	0

Fuente: DENUE

Las empresas de construcción y de trabajos especializados para la construcción prácticamente se han duplicado en este periodo.

En lo que respecta a la edificación de vivienda unifamiliar en tan sólo 5 años aumentó en 72% mientras que la multifamiliar aumentó en 200% como lo expresa la Figura 25, la actividad que más incremento ha tenido es la supervisión de edificación residencial con aumento de 400% en el mismo periodo. Respecto a los decrementos en las actividades productivas relativas al sector inmobiliario, la más representativa es “construcción de obras para el tratamiento distribución y

suministro de agua y drenaje”, comprensible puesto que la ciudad está urbanizada casi en su totalidad.

Figura 25 Detalle de las actividades relacionadas al sector inmobiliario 2015 al 2020

CONCEPTO	2015	2020	DIFERENCIA %
EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	104	179	72.12%
EDIFICACION DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR	9	27	200.00%
SUPERVISION DE EDIFICACION RESIDENCIAL	1	5	400.00%
EDIFICACION DE INMUEBLES COMERCIALES Y DE SERVICIOS	159	157	-1.26%
CONSTRUCCION DE OBRAS PARA EL TRATAMIENTO DISTRIBUCION Y SUMINISTRO DE AGUA Y DRENAJE	16	13	-18.75%
CONSTRUCCION DE OBRAS DE URBANIZACION	60	54	-10.00%
OTRAS CONSTRUCCIONES DE INGENIERIA CIVIL	20	27	35.00%
INSTALACIONES ELECTRICAS EN CONSTRUCCIONES	110	105	-4.55%
COLOCACION DE MUROS FALSOS Y AISLAMIENTO	30	36	20.00%
PREPARACION DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCION	13	24	84.62%

Fuente: DENU

En lo que respecta a las actividades relacionadas con el sector inmobiliario de 2010 a 2020, la Figura 26 detalla las actividades más representativas y las variaciones porcentuales en este periodo. Tanto en Guadalajara como en Zapopan el alquiler sin intermediación tiene incrementos sustanciales casi de mil por ciento y otros servicios relacionados con lo inmobiliario se incrementó seis veces en promedio. En términos generales todas las actividades relacionadas aumentaron a partir de la proliferación de torres en la ciudad.

Figura 26 Detalle de actividades relacionadas con el sector inmobiliario 2010-2020

Clave SCIAN	Guadalajara	2010	2015	2020	Diferencia %
532411	Alquiler de maquinaria y equipo para construcción, minería y actividades forestales	6	3	9	150.00%
532492	Alquiler de maquinaria y equipo para mover, levantar y acomodar materiales	18	3	7	38.89%
531114	Alquiler sin intermediación de oficinas y locales comerciales	9	10	82	911.11%
531119	Alquiler sin intermediación de otros bienes raíces	11	3	27	245.45%
531111	Alquiler sin intermediación de viviendas amuebladas	1	0	3	300.00%
531112	Alquiler sin intermediación de viviendas no amuebladas	1	2	3	300.00%
531210	Inmobiliarias y corredoras de bienes raíces	47	61	93	197.87%
531319	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	13	9	55	423.08%
531311	Servicios de administración de bienes raíces	68	63	48	70.59%
Clave SCIAN	Zapopan	2010	2015	2020	Diferencia %
532411	Alquiler de maquinaria y equipo para construcción, minería y actividades forestales	8	7	13	162.50%
532492	Alquiler de maquinaria y equipo para mover, levantar y acomodar materiales	7	8	4	57.14%
531114	Alquiler sin intermediación de oficinas y locales comerciales	4	5	50	1250.00%
531119	Alquiler sin intermediación de otros bienes raíces	1	2	7	700.00%
531111	Alquiler sin intermediación de viviendas amuebladas	1	1	3	300.00%
531112	Alquiler sin intermediación de viviendas no amuebladas	1	1	1	100.00%
531210	Inmobiliarias y corredoras de bienes raíces	20	25	58	290.00%
531319	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	1	1	28	2800.00%
531311	Servicios de administración de bienes raíces	35	20	58	165.71%

Fuente: DENUÉ

En lo que respecta a la venta y comercialización, según la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) la vivienda se clasifica en seis tipologías basadas en área, precio y características arquitectónicas, particularmente en el rubro de la vivienda vertical, y como resultado del trabajo de campo, se identifica que la ciudad concentra aproximadamente 650 proyectos distribuidos en Guadalajara y Zapopan con una oferta para venta y renta de 58⁶⁵ mil unidades divididas en seis segmentos de mercado⁶⁶, Económico (3), Popular (15), Tradicional (53), Media (140), Residencial (213), Residencial Plus (176), esto evidencia que las últimas dos categorías corresponden al 65%

⁶⁵ Esta cifra cambia todos los días dependiendo del surgimiento de nuevas torres y las variantes en oferta y demanda del mercado inmobiliario, por lo que se considera aproximada.

⁶⁶ Basado en la clasificación de CONAVI.

Precio en pesos mexicanos por m2 construido en Guadalajara a 2020

Económico: \$6,444

Popular: \$9,235

Tradicional: \$13,001

Media: \$25,720

Residencial: \$40,842

Residencial Plus: \$46,210

Se considera añadir una categoría más que se denominaría "Elite" dado que se identificaron proyectos que cuestan hasta un 50% más que la categoría Residencial Plus y que por su tamaño y su tipología constructiva se diferencia considerablemente.

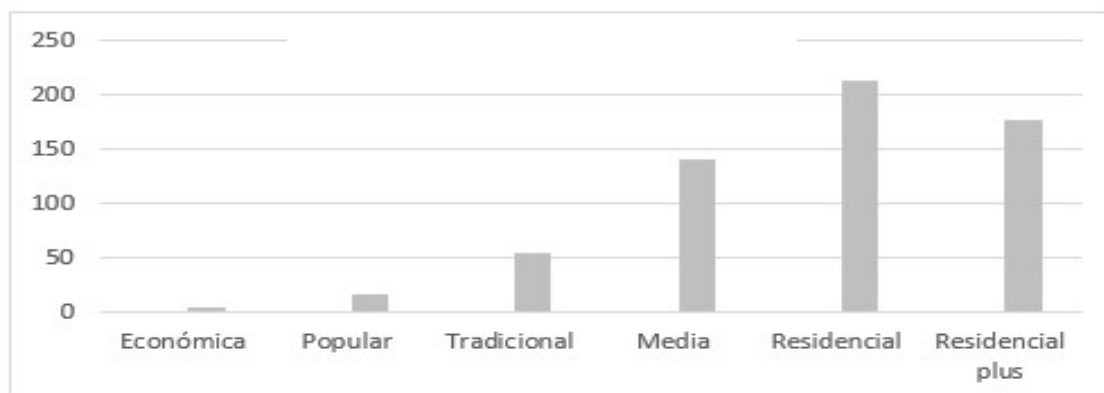
del total de la vivienda vertical en la ciudad con precios promedio por m2 de \$43,000 pesos, la Figura 27 y 28 muestran la distribución de desarrollos verticales por segmento y la oferta en el mercado tapatío respectivamente.

Figura 27. Distribución de desarrollos verticales en Guadalajara

Vivienda por segmento	Oferta en el mercado	%
Económica	3	1%
Popular	15	3%
Tradicional	53	9%
Media	140	23%
Residencial	213	36%
Residencial plus	176	29%
Total	600	100%

Fuente: elaboración propia con datos de levantamiento de campo y Trasvalúo (2019)

Figura 28 Oferta de vivienda en Gauadalajara según su segmento



Fuente: elaboración propia con datos de levantamiento de campo y Trasvalúo (2019)

La imagen anterior indica cuántas viviendas por segmento se registran en el mercado⁶⁷ como se aprecia, la oferta de los segmentos altos es mayor; ambas concentran más del 50% del total, mientras que la vivienda para el sector popular es la de menor oferta, puesto que a decir de los desarrolladores no resulta óptimo crear vivienda popular o tradicional en los espacios al interior de la ciudad puesto que el valor del suelo no reditúa las ganancias esperadas (Rizo, 2019).

⁶⁷ Aun cuando hay numerosos edificios que ya concluyeron su etapa de venta, los datos se recabaron de portales de internet que los ofrecen para venta en segundo propietario o más, reflejando su participación activa del mercado inmobiliario y el valor actualizado obtenido desde su preventa.

La Figura 29 explica el decrecimiento de la ciudad en términos de población en 20 años entre otros motivos, los fallidos programas de urbanización de las periferias fueron uno de los factores de la despoblación de Guadalajara. Actualmente la ciudad cuenta con casi 20% menos de población que hace 20 años, y con 9% más de viviendas desocupadas en el mismo periodo, lo que nos lleva a inferir que mucha de la oferta del mercado actual no está habitada aun cuando contamos con 260 mil tapatíos menos.

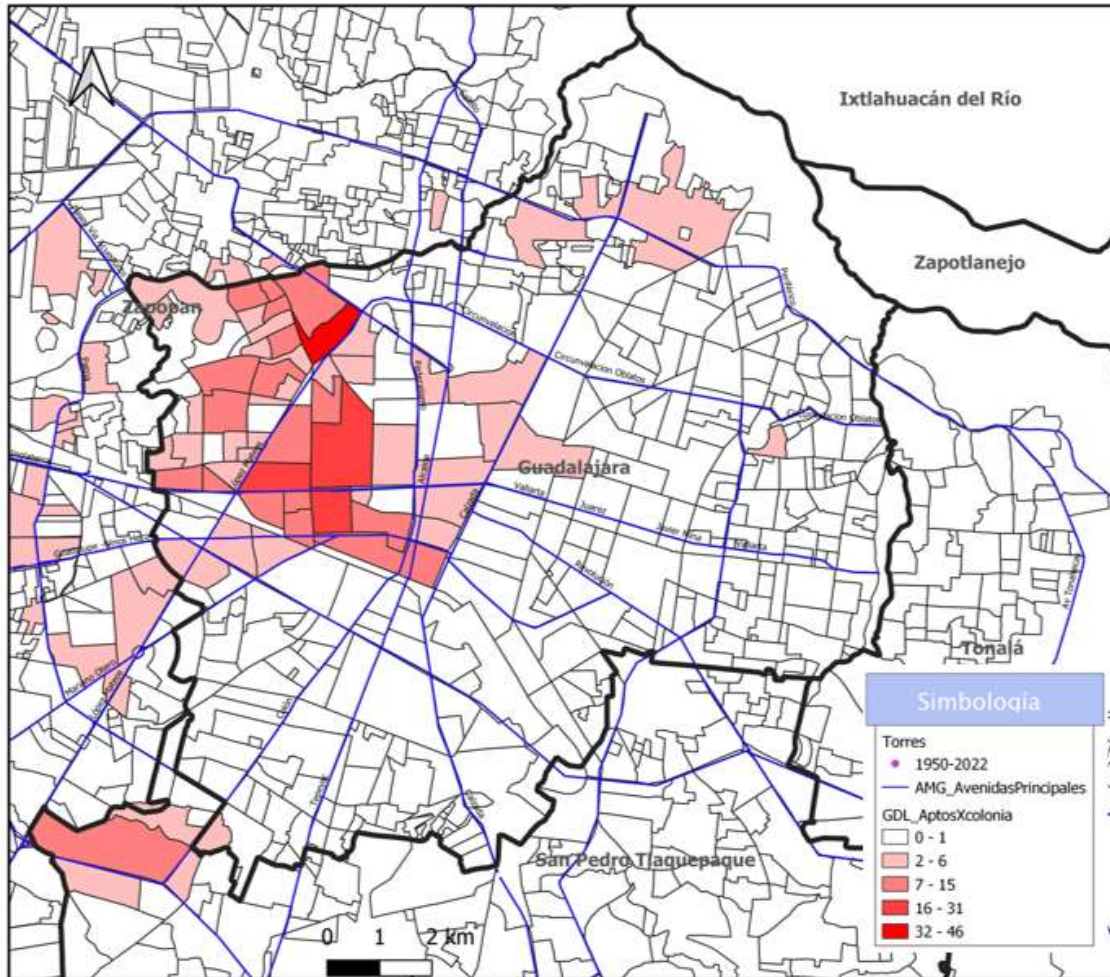
Figura 29 Población local y variables sociales

Guadalajara	2000	2020	Diferencia	%
Población total	1646319	1385629	260690	-16%
Total de viviendas	367242	454874	87632	19%
Total de viviendas habitadas	352552	398966	46414	12%
Relación total de viviendas habitadas vs total de vivienda	96%	88%	8.29%	9%
Total de habitantes en viviendas	1631430	1376530	-254900	-19%
Promedio de habitantes por vivienda	4.4	3.5	-1	-26%
Promedio de habitantes por cuarto	1.2	0.8	-0.4	-50%
Promedio de hijos nacidos vivos	1.7	2	0.3	15%
Grado promedio de escolaridad	9	11	2	18%
Viviendas deshabitadas	14690	55908	41218	74%

Fuente: elaboración propia con datos de diferentes fuentes

La Figura 30 señala la distribución espacial de los desarrollos de vivienda vertical y uso mixto de Guadalajara a la par de la concentración por colonia en el poniente de la ciudad. La colonia Lomas del Country es la que más torres concentra (46), seguida de Lafayette (31) y de Santa Teresita con 27 en las zonas Minerva y Centro respectivamente.

Figura 30 Concentración espacial de las torres de vivienda y usos mixtos por colonia

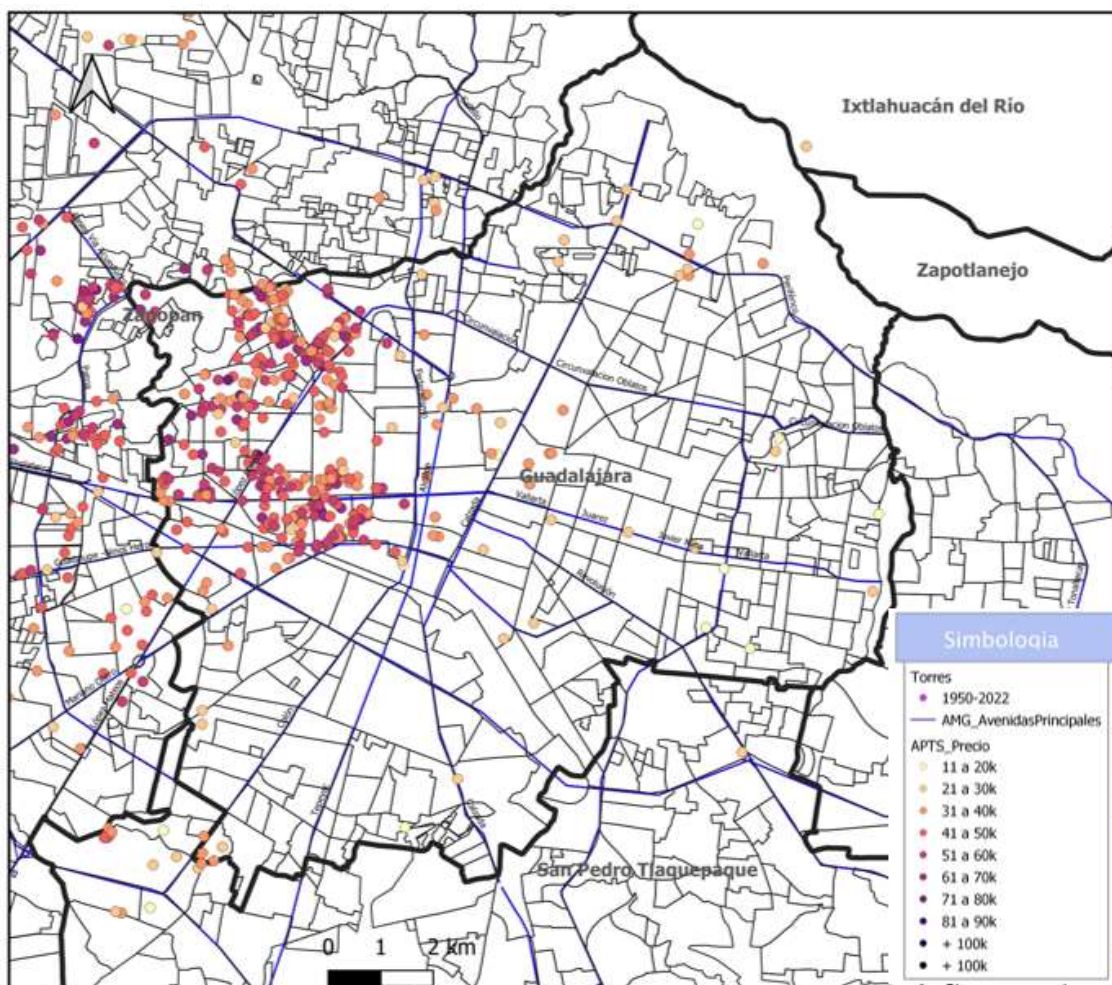


Fuente: elaboración propia con datos de levantamiento de campo

En el plano se aprecia cómo las colonias colindantes con las tres antes descritas las siguen en cuanto a cantidad de torres se refiere, al mismo tiempo que se aprecian los corredores viales sobre los que se enclavan la oferta inmobiliaria.

La Figura 31 refleja el precio por m² construido en las torres que se analizaron, se observa que va desde los 11 mil hasta los más de 100 mil pesos por metro cuadrado según la zona, las amenidades, la localización el tipo de desarrollo, la calidad constructiva y la cantidad de unidades privativas en la zona Minerva se concentran los precios más altos.

Figura 31 Precios del suelo



Fuente: elaboración propia con datos de diferentes fuentes

Este análisis refleja que las unidades privativas de nivel residencial y residencial plus ofrecen áreas por encima de los 100m² por lo que los precios de los apartamentos parten desde los 5.5 hasta los 20 millones de pesos (MDP) según su tamaño, mientras que los proyectos de nivel medio oscilan en los 2.5 MDP y los de los segmentos restantes no rebasan 1 MDP.

El comportamiento del mercado indica que durante 2019 se consumieron en promedio 5 unidades del segmento residencial plus, mientras que el ritmo de compra de las unidades pertenecientes a los otros segmentos osciló en 20 para tradicional y 30 para media, por lo que, la vivienda vertical residencial y residencial plus son las de mayor oferta y de menor demanda.

Respecto al método de adquisición, según lo referido por los agentes inmobiliarios, el grueso de la compra se realiza a través de créditos ya sea con entidades bancarias, a través de financieras, hipotecarias o mixtos, con enganche promedio del 25%, tan sólo el 8% se realiza de pago inmediato o contado (que en la mayoría de los casos se extiende de 1 a 3 meses o hasta un año) y corresponde casi en su totalidad a la etapa de preventa.

Según la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), Guadalajara cuenta con 186 empresas registradas en su plataforma, cabe destacar que entre los servicios que ofrecen las empresas del ramo inmobiliario se encuentran los siguientes:

- Compra-venta y administración de bienes inmuebles
- Desarrollo de productos inmobiliarios
- Constructoras.

La Figura 32 enlista las desarrolladoras inmobiliarias con mayor presencia en la construcción de edificios de uso mixto y de vivienda vertical en la ciudad según la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y la Asociación Mexicana de Promotores Inmobiliarios (AMPI).

Figura 32. Tabla de desarrolladores inmobiliarios en la ZMG

DESARROLLADORES INMOBILIARIOS /CONSTRUCTORAS / PROMOTORAS	ORIGEN	FUNDACION (INICIO DE OPERACIONES)	PROYECTOS EN LA ZMG	PRESENCIA
GRUPO VEQ (Jack Levy Hasson)	Guadalajara	2005	11	Tulum, Cancún, Guadalajara, Puerto Vallarta, Monterrey, León, Querétaro, Nueva York
LEVY HOLDINGS				
GRUPO LAR	España	1969	4	Ciudad de México, Estado de México, Cancún, Guadalajara, Puebla, Querétaro, Polonia, Perú, Brasil, España.
CASILLAS+CASILLAS	Guadalajara	2004	6	Guadalajara
RUBA	Juárez	1980	3	Guadalajara, Can Cun, Ciudad Juárez, Hermosillo, Leon, Mexicali, Monterrey, Torreón, Veracruz, Saltillo, Tijuana
GIG	Guadalajara	1980	38	Jalisco, Sinaloa, Aguascalientes, Baja California, Nayarit
GRUPO OUEST	Sin datos	1975	6	Guadalajara, Puerto Vallarta, Punta de mita
GRUPO SAN CARLOS (Salvador Ibarra)	Guadalajara	1965	13	Guadalajara, Puerto Vallarta
GARVI GRUPO	Guadalajara	1980	34	Guadalajara
TIERRA Y ARMONIA	Guadalajara	1978	112	Guadalajara, Puerto Vallarta, Querétaro
URBATERRA	Guadalajara	2010	5	Guadalajara
DOMUS	Guadalajara	1965	17	Guadalajara
JAVER	Monterrey	1973	6	Nuevo Leon, Aguascalientes, Jalisco, Estado de México, Ciudad de México, Querétaro, Quintana Roo, Tamaulipas
IDEX	Guadalajara	1975	15	Guadalajara
KIVA INVERSION INMOBILIARIA	Guadalajara	2012	44	Jalisco, Querétaro, EEUU
DALTON CORPORATION				
DMI	Guadalajara	1994		
GRUPO BECKMANN				
GRUPO CUBE				
INVERTI (Ignacio Ramírez)	Guadalajara	1992	12	
THOR URBAN CAPITAL				
ARTHA CAPITAL				
GIM DESARROLLOS				
ABILIA				
GC MEX				
LEAC	Guadalajara	2008	1	Jalisco
IOS OFICE	Sin datos	2010	4	México, Monterrey, Tijuana, Guadalajara, Querétaro, Mérida, Leon +30
ANTEUS	Guadalajara			
THOR URBANA	Nueva York	2012	2	Jalisco, Quinta Roo, Querétaro,
PROMODESA	Guadalajara	1990	20	Jalisco
INTERAMERICAN	Guadalajara	NI	32	Jalisco, Nayarit, Sinaloa
FRAVA	Guadalajara	1990	12	Jalisco, Colima, Nayarit y Estados Unidos
MARNHOS	Ciudad de México	1954	3	Guadalajara, México, Guatemala, Estados
EQUILIBRIO DESARROLLADORES	NI	1980*	7	Guadalajara

Fuente: elaboración propia con datos de ADI, AMPI y sus páginas de internet

La tabla anterior explica los grupos inmobiliarios con mayor presencia en la ciudad, el trabajo de campo denota que lejos de estar en un ambiente de competencia están en un clima de participación conjunta, es común también ver publicidad mixta en cada obra en las cuales se observan los pendones de Anteus por ejemplo, como el constructor de la estructura de múltiples

edificios, igualmente Grupo Lar ha hecho mancuerna con Patrimonial⁶⁸ para el desarrollo de modelos de negocio dedicados a la construcción y arrendamiento de bienes inmuebles en lo que se denomina *joint venture*, al mismo tiempo GIG y Lodela bajo un esquema de participación construyen Distrito República, éstos y otros ejemplos dan cuenta de la participación conjunta de las empresas locales y externas del sector en el proceso de verticalización de la ciudad.

El director de Kiva opina del sector en la ciudad: “Las oportunidades son muy relevantes para los siguientes 10 años en Guadalajara, no veo de ninguna manera el mercado saturado, habrá opciones si la economía sigue fuerte y atrayendo más inversionistas” Jaime Flores citado en Tapia (2019, pág. 100).

En términos económicos, el sector inmobiliario es el segundo generador de empleos en el país, tan sólo en el estado de Jalisco genera más de 90 mil empleos directos según la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), por lo que es del interés del gobierno de todos los niveles, así como de los organismos relacionados fortalecerlo.

Así pues, el sector inmobiliario que opera en la ZMG podría decirse que reproduce el capital y construye y reconstruye la ciudad en un ambiente de colaboración tanto de las empresas que conforman el sector como de las autoridades que deberían regularlo, pero que dan manga ancha para que se repartan la ciudad a discreción.

5. Análisis de los fenómenos socio espaciales en Guadalajara derivados de la reconfiguración socio residencial

Para realizar el análisis integral de esta investigación se tomaron en cuenta 4 aspectos que se explican en la Figura 33, todos se relacionaron con la distribución de las torres resultado del levantamiento de campo, torres de vivienda y usos mixtos por AGEB, mismas que se plantean en

68 Patrimonial es una gestora de fondos francesa.

dos cortes temporales, 2010 y 2020, para evidenciar el contraste de la transformación territorial como consecuencia:

- 1) Socioeconómico
- 2) Equipamiento vial
- 3) Urbanístico
- 4) Servicios.

Figura 33 Variables de análisis por tema

Aspectos de análisis por tema			
Socioeconómicos	Equipamiento	Urbanísticos	Servicios
Distribución de la población 10-20	Estaciones MiBici 08, 11, 15, 22 y Líneas ciclovia	Usos de suelo	Tiendas de abastecimiento: abarrotes / conveniencia/ supermercados
Grado promedio de escolaridad 10-20	Infraestructura urbana de transporte masivo	Áreas de Protección Patrimonial (APP)	Financieras / casas de empeño
Promedio de ocupantes por cuarto 10-20	Infraestructura urbana de transporte alimentador	Polígonos de Intervención Urbana Especial (PIUE)	Bancos / cajas populares
Índice de Marginación 10-20		Vivienda desocupada	Lavanderías / tintorerías
Ingreso 2018		Valor catastral de suelo 2002-2009	Servicios arquitectónicos, inmobiliarios y de alquiler

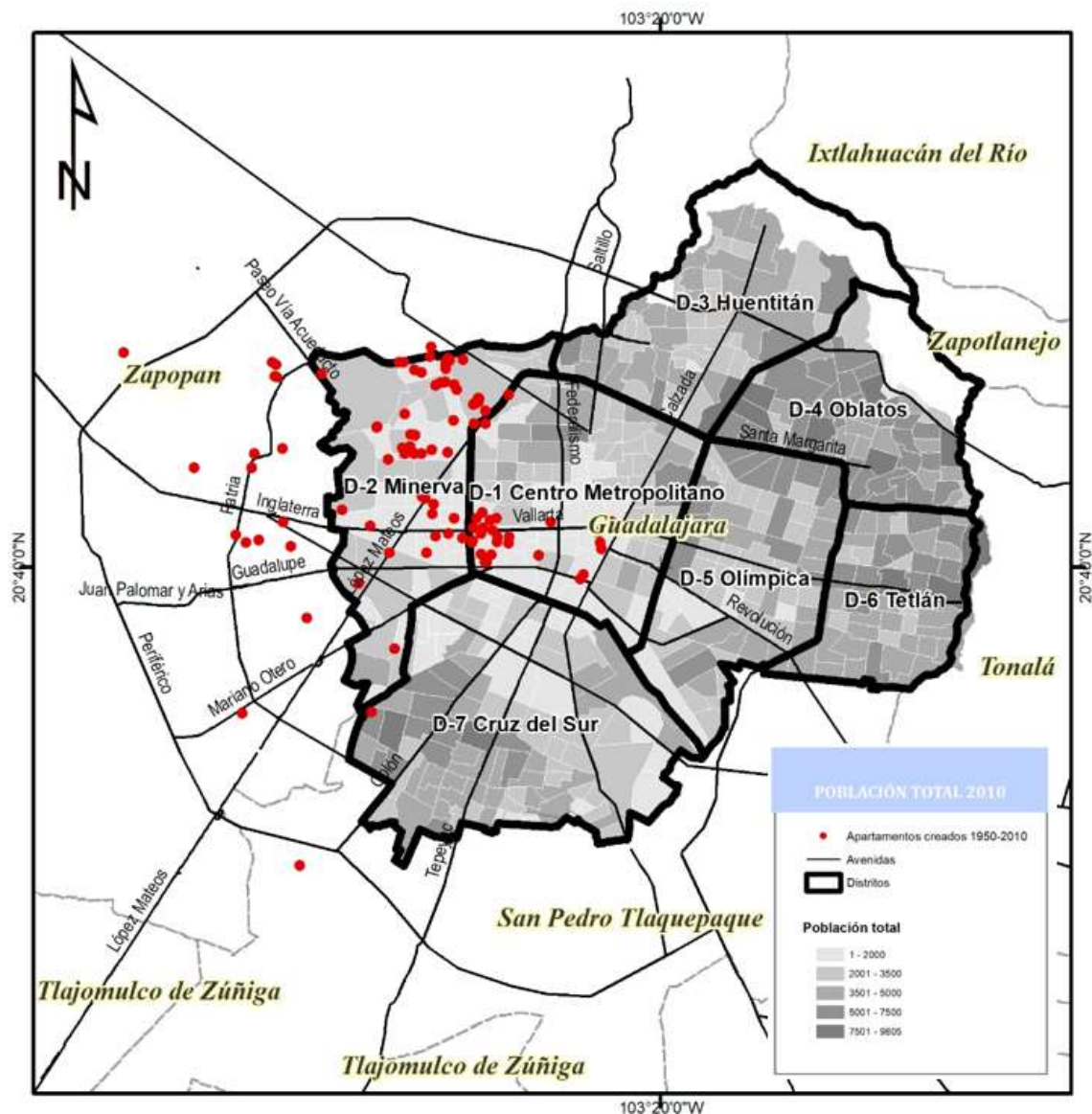
Fuente: elaboración propia

5.1 Socioeconómicos

El análisis socioeconómico explica cinco variables que se relacionaron con los resultados del levantamiento de campo, básicamente con la concentración resultante de la geolocalización de las torres registradas. Con base en la información recabada de los censos de 2010 y 2020 se analiza el comportamiento espacio-temporal de la distribución de la población, el grado promedio de escolaridad, el promedio de ocupantes por cuarto, el índice de marginación y el nivel de ingreso (2018).

En la Figura 34 se aprecia la distribución de la población en la ciudad respecto de los desarrollos verticales de vivienda y usos mixtos en 2010. La imagen muestra que la población de la ciudad se concentra en el sur y el oriente.

Figura 34 Distribución de la población 2010



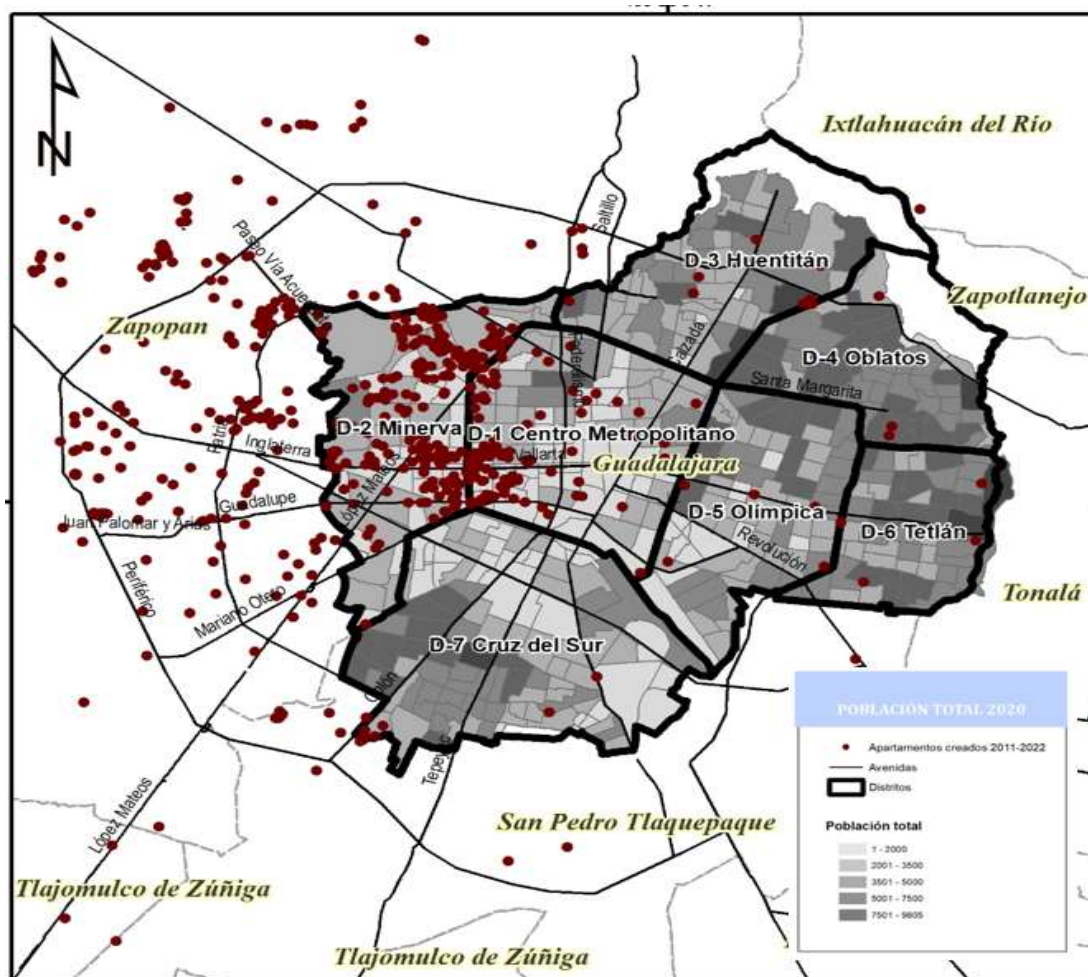
Fuente: elaboración propia con base en Datos del INEGI

La distribución de la población en 2010 refleja el centro y el poniente como las áreas con menor concentración mientras que el oriente y el sur como las que más población concentran, específicamente la zona Oblatos se reconoce como la más poblada en este censo. Respecto de la localización de las torres, prácticamente la densidad se mantiene baja no obstante la oferta de vivienda. En el distrito Chapultepec de la zona Minerva que es prácticamente el epicentro de la verticalización se observa la baja densidad pese a la concentración de las torres representadas con

los puntos rojos.

En la Figura 35 que representa la misma variable en 2020 este comportamiento se mantiene, aunque la densidad poblacional se extiende al norte y oriente en la zona Huentitán, cabe señalar que según los censos la población decreció de 1.49 millones de habitantes en 2010 a 1.38 millones en 2020, por lo que la densidad no representa un aumento de la población sino una redistribución espacial y que la proliferación de desarrollos no necesariamente ha incrementado la densidad habitacional en las zonas que se enclavan pese a existir más unidades privativas por hectárea

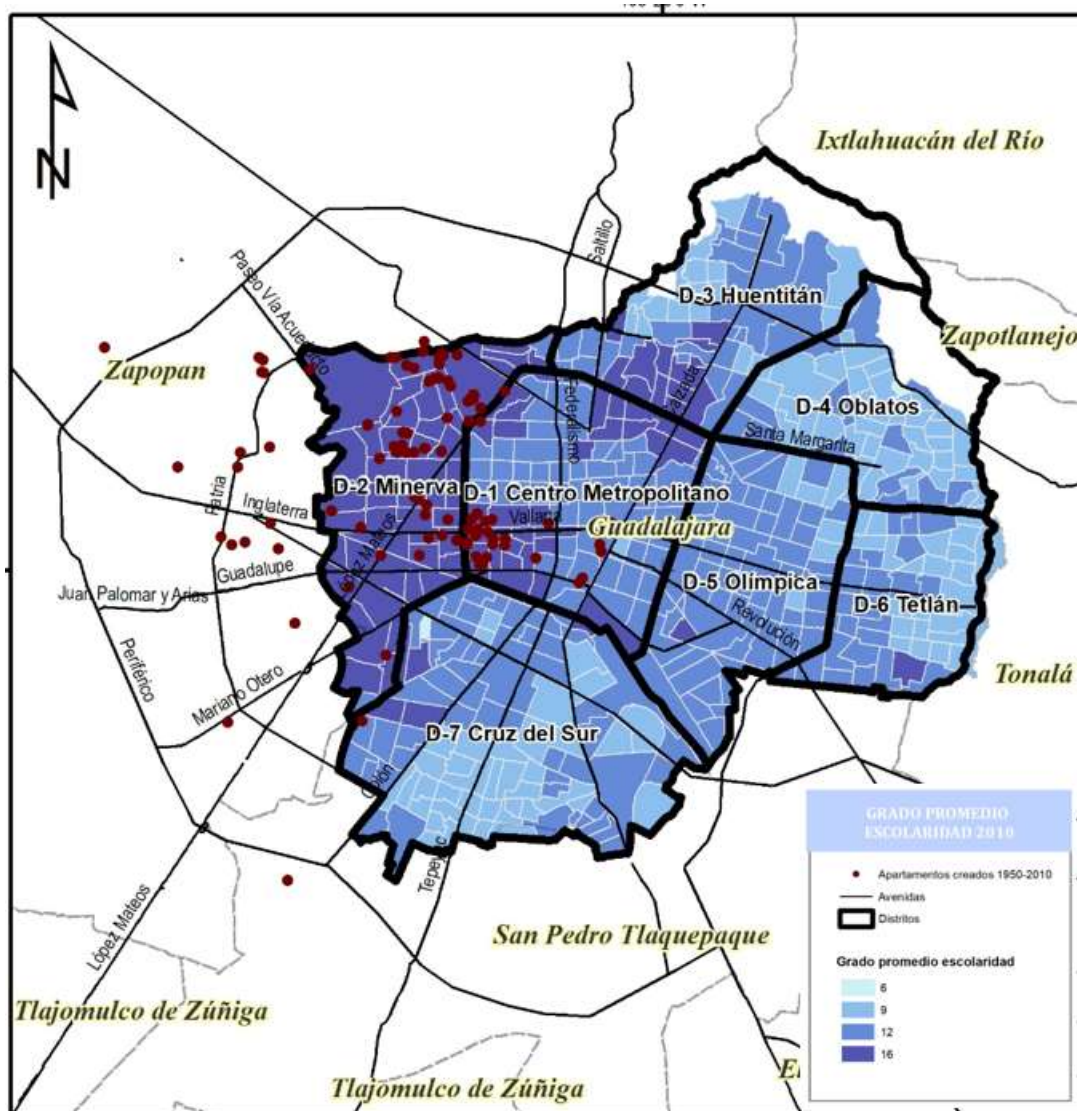
Figura 35 Distribución de la población 2020



Fuente: elaboración propia con base en Datos del INEGI

En la figura anterior, la población se movió hacia el oriente, puesto que del 2010 al 2020 y según análisis de inmobiliarias nacionales, la renta tuvo un alza generalizada en la ciudad de 10%, mientras que por zona tuvieron incrementos de hasta 20% en los apartamentos de nueva creación, alcanzando hasta los 20 mil pesos por unidad, de 2016 al 2020, prácticamente se duplicó el precio tanto de venta como de renta selectivamente (2020). La Figura 36 representa el grado promedio de escolaridad distribuida por Ageb en 2010, se observa la constante en la zona poniente en las Agebs con mayor concentración de vivienda vertical, que aun cuando posee menor población, concentra mayor grado de escolaridad.

Figura 36 Grado promedio de escolaridad 2010

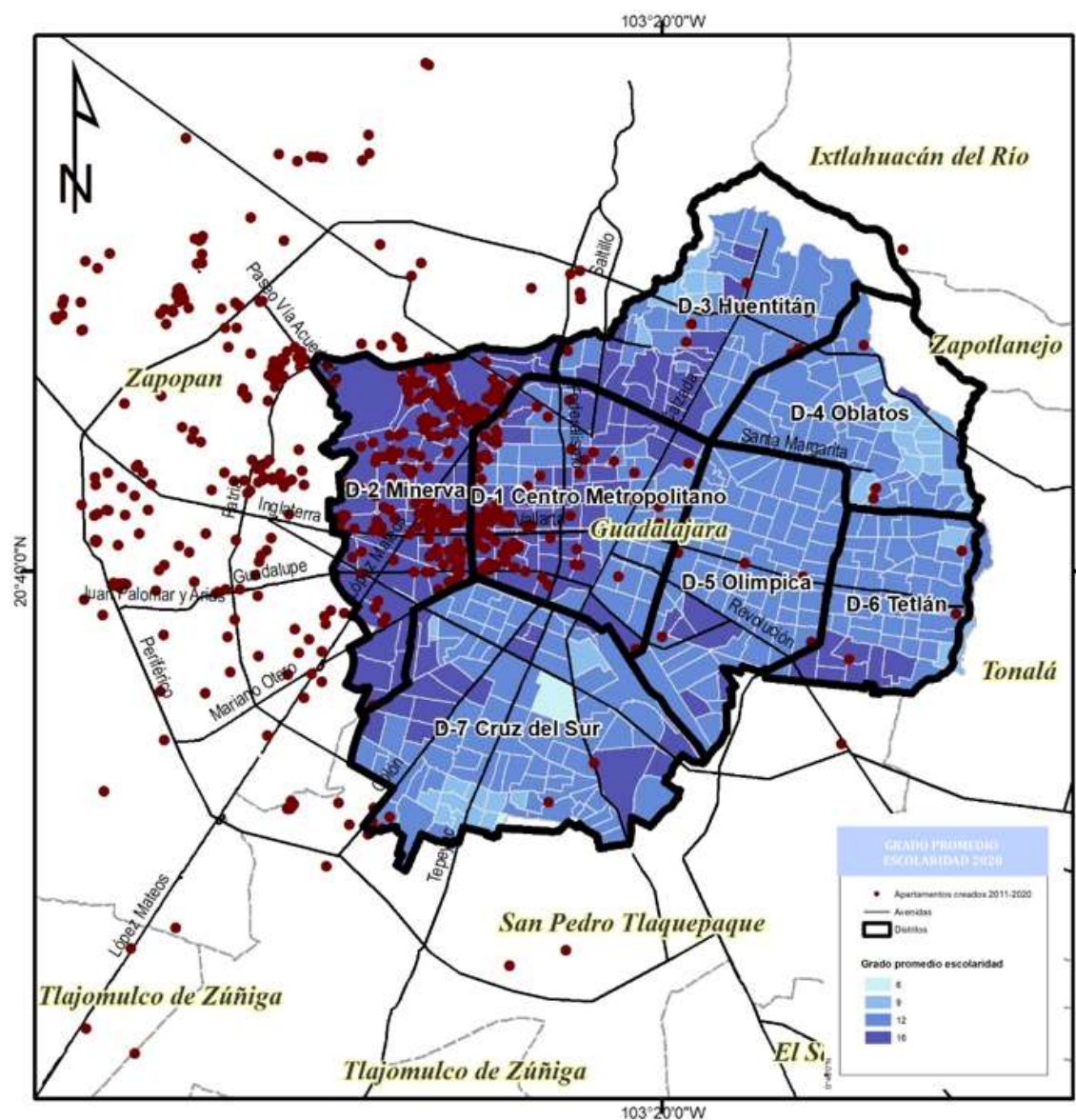


Fuente: elaboración propia con base en Datos del INEGI

En contraposición, al oriente y al sur respectivamente, Oblatos, Tetlán y Cruz del Sur el grado de escolaridad refleja únicamente educación primaria, mientras que la zona Minerva concentra la mayor población con grados académicos. Por su parte, en el Centro se concentra la población con escolaridad media.

En 2020 aumentó el grado promedio de escolaridad en términos generales en toda la ciudad como se ve en la Figura 37, lo cual está relacionado también con el aumento en edad de la población.

Figura 37 Grado promedio de escolaridad 2020



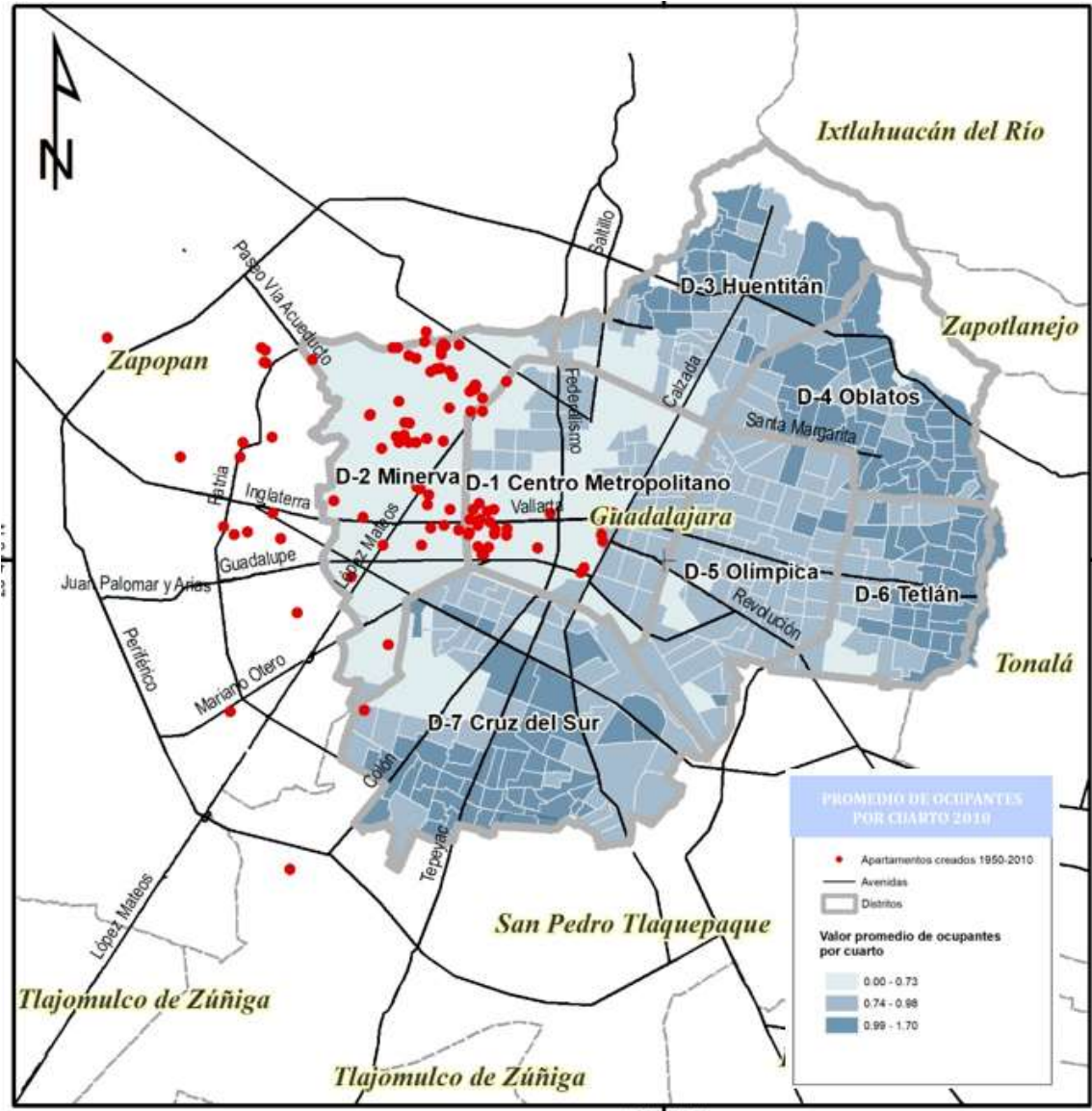
Fuente: elaboración propia con base en Datos del INEGI

Es importante señalar que esta variable une espacialmente dos importantes áreas de la ciudad a través del corredor Alcalde, que también es un área de interés para los desarrolladores

inmobiliarios toda vez que se realizaron las obras del tren ligero, el corredor peatonal y se autorizó la construcción de torres en las inmediaciones del Parque.

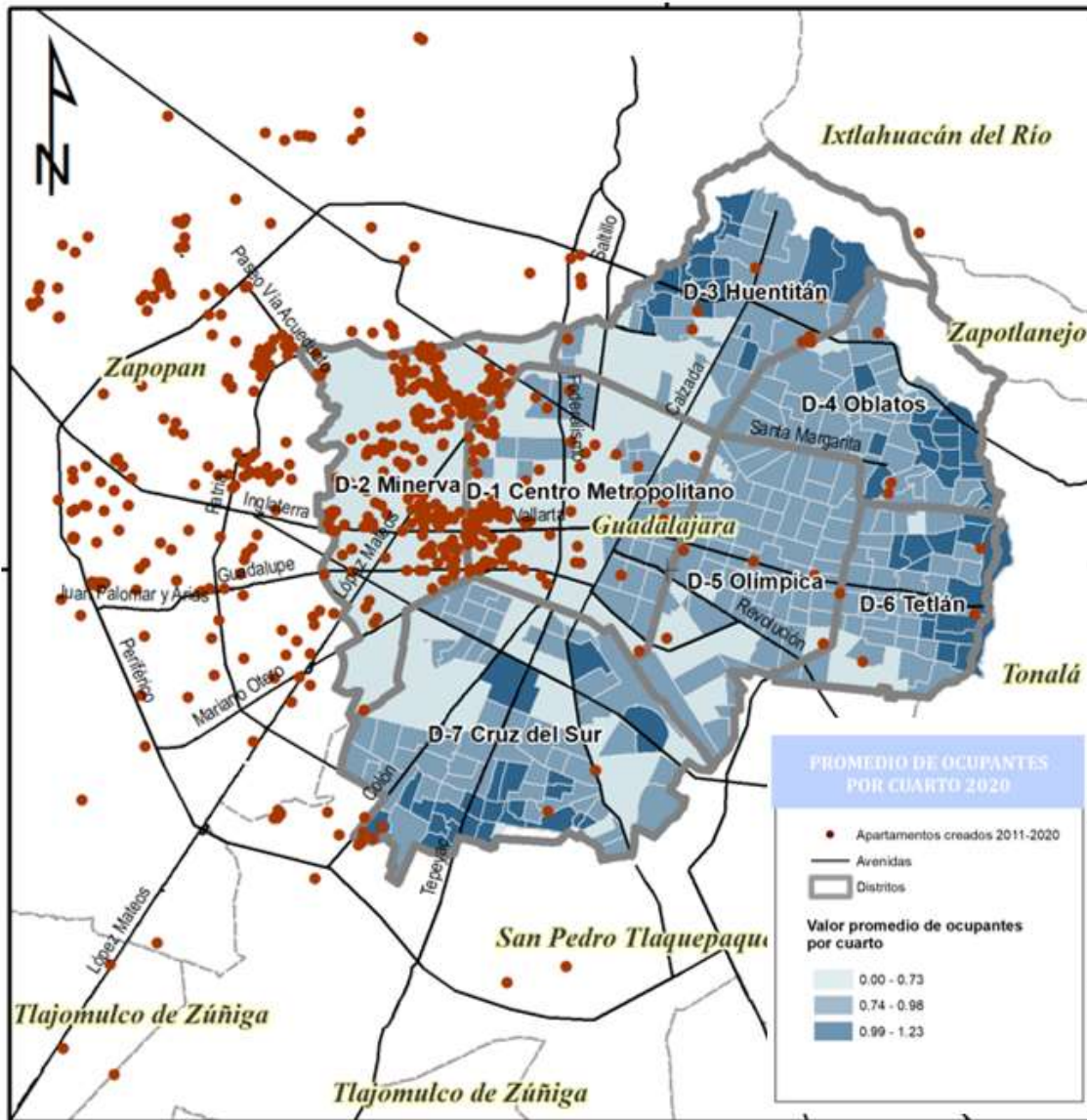
En las Figuras 38 y 39 la variable promedio de ocupantes por cuarto, en 2010 a 2020 respectivamente, se aprecia con una disminución en general.

Figura 38 Promedio de ocupantes por cuarto 2010



Fuente: elaboración propia con base en Datos del INEGI

Figura 39 Promedio de ocupantes por cuarto 2020



Fuente: elaboración propia con base en Datos del INEGI

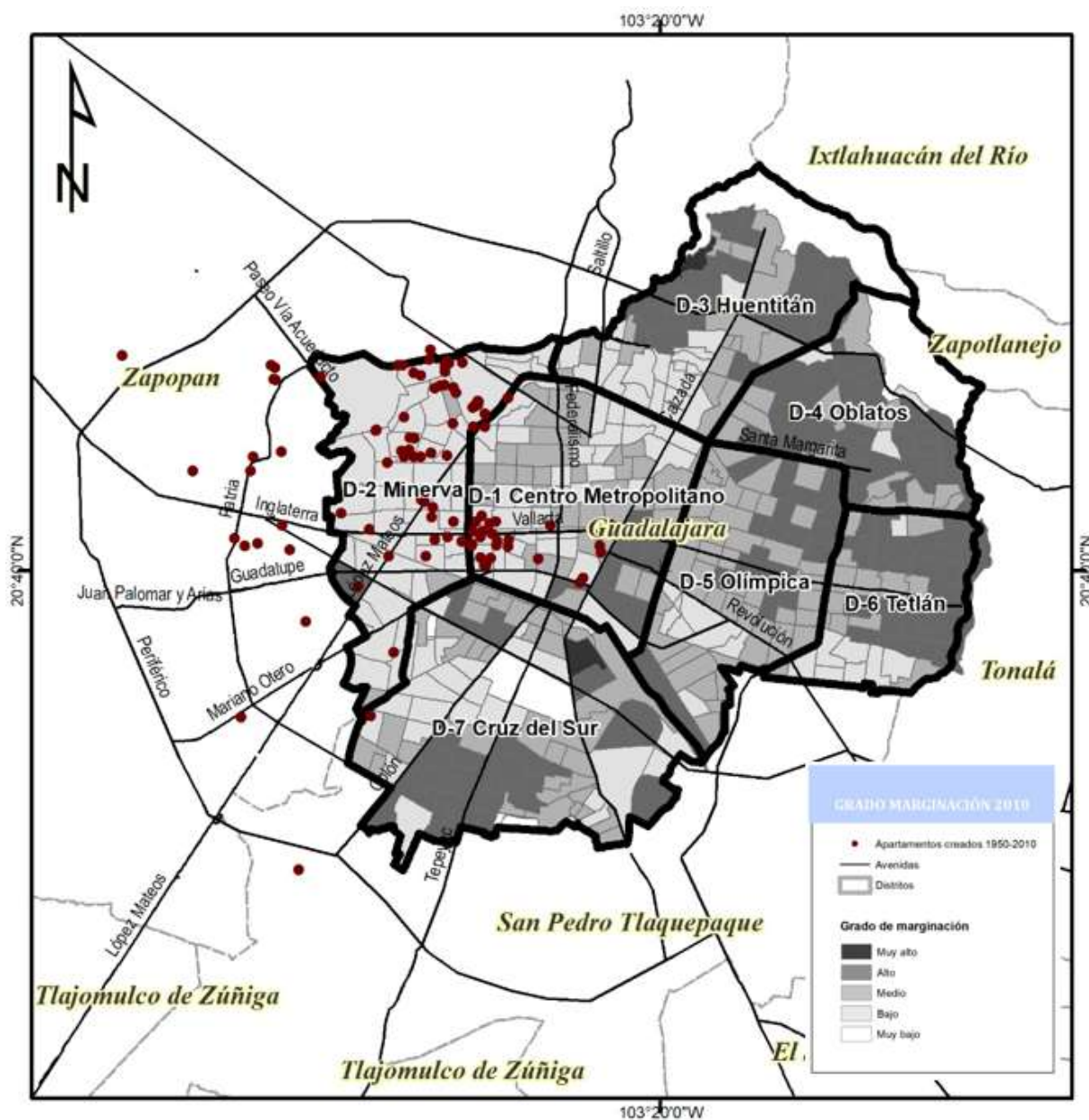
Aunque se conserva la oposición oriente-poniente observada en las gráficas de población total, algunos ageb específicos disminuyeron su índice de ocupantes por cuarto aun en las zonas populares.

En las gráficas anteriores, a pesar de que las unidades privadas crecieron exponencialmente, ni la densidad de población ni los ocupantes por cuarto aumentaron, eso

refleja que en su mayoría las torres de vivienda están vacías o semihabitadas, mientras que el grueso de la población se reubica en las áreas populares.

Correspondiente al grado de marginación (2010-2020), aunque en Guadalajara es bajo comparado con las periferias de los municipios adyacentes del AMG, este fenómeno en la ciudad responde más o menos al mismo patrón, es evidente cómo la denominada zona Minerva es la de menor marginación del polígono metropolitano que corresponde al oriente de Zapopan y el poniente de Guadalajara, Figuras 40 y 41.

Figura 40 Grado de Marginación en Guadalajara, 2010

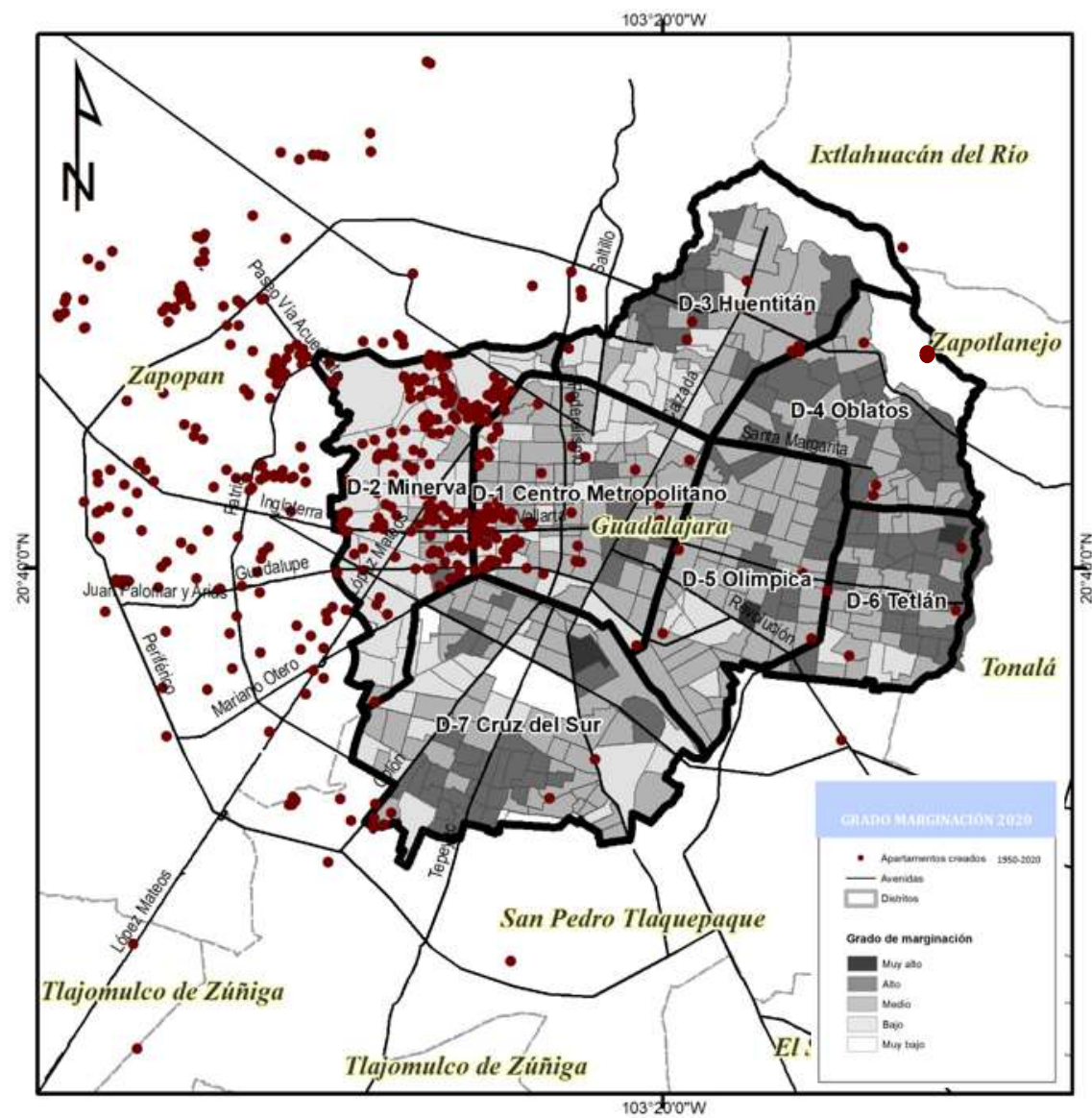


Fuente: CONAPO, consultado en: http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Indice_de_marginacion_urbana_2010

En este sentido, el único polígono con diferencia positiva significativa es el que comprende el norte de Huentitán, específicamente en el que se encuentra localizado el complejo de Distrito

Iconia, que en 2016 se presentó El Plan Maestro Huentitán⁶⁹ que concentró en esta zona una inversión de 688 millones de pesos de los tres niveles de gobierno, y de la iniciativa privada, con el objetivo de “combatir la desigualdad en la zona y replantear el oriente de la ciudad... una zona atractiva para el turismo, el entretenimiento, la cultura, así como para la ciencia” (Jalisco, 2016).

Figura 41 Grado de marginación Guadalajara 2020



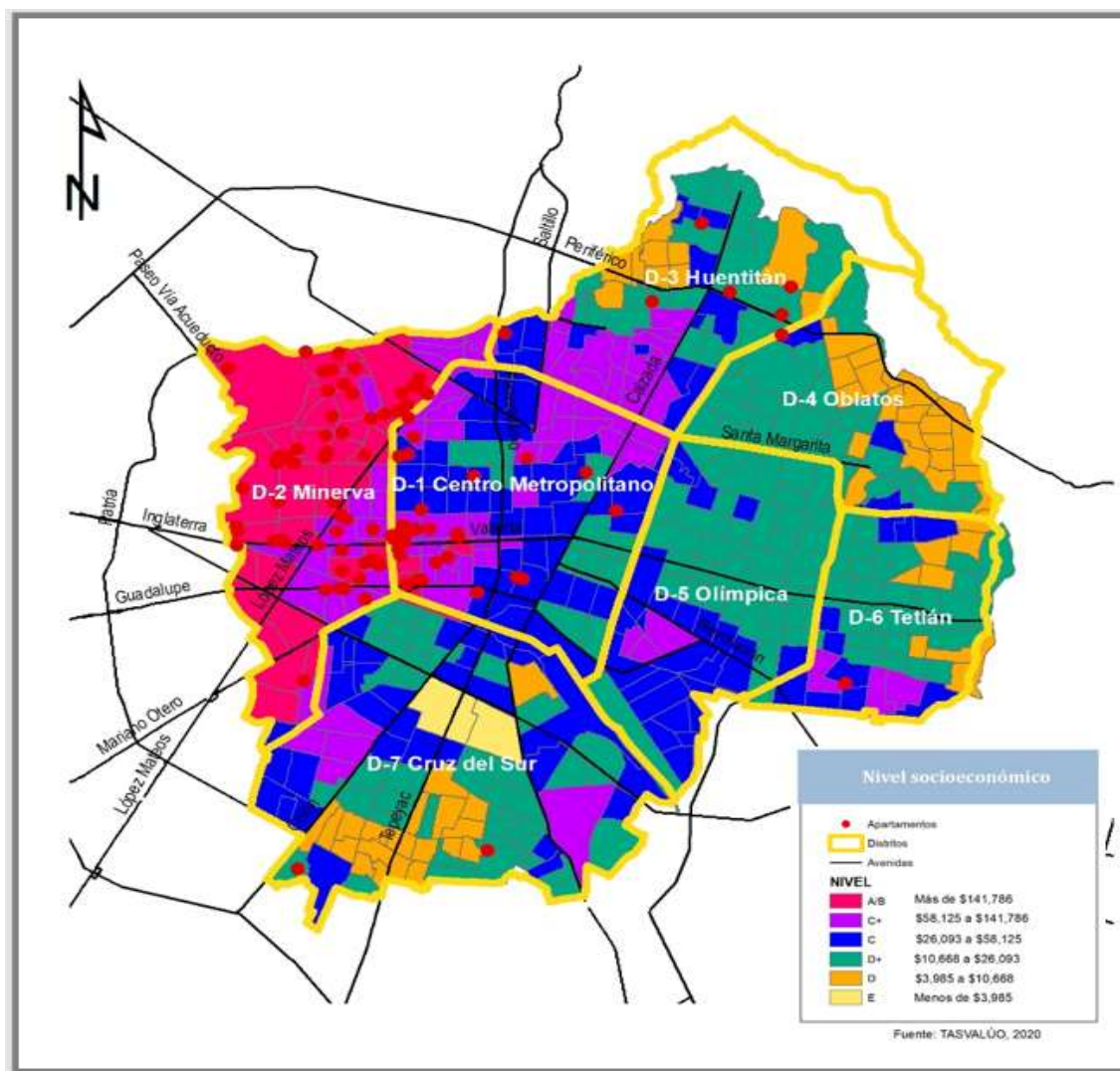
Fuente: elaboración propia con datos de INEGI

⁶⁹ Este proyecto incluye el mejoramiento de los barrios de la zona, un museo, áreas verdes, áreas de usos múltiples, planetario, pabellón de exposiciones, el desarrollo Iconia, parque botánico, entre otros.

Como se observa la figura anterior, la zona Huentitán redujo su índice de marginación a partir de un proyecto concertado para inversión privada como lo es Distrito Iconia; la desarrolladora se comprometió a invertir 688 millones de pesos en infraestructura social, cultural y deportiva.

Espacialmente, la distribución por nivel de ingreso se aprecia en la Figura 42, comprobando la idea de que la población con menor ingreso se localiza al oriente de la ciudad y mientras que la zona Minerva concentra población con salarios de hasta 140 mil pesos mensuales.

Figura 42 Distribución geográfica por nivel de ingreso



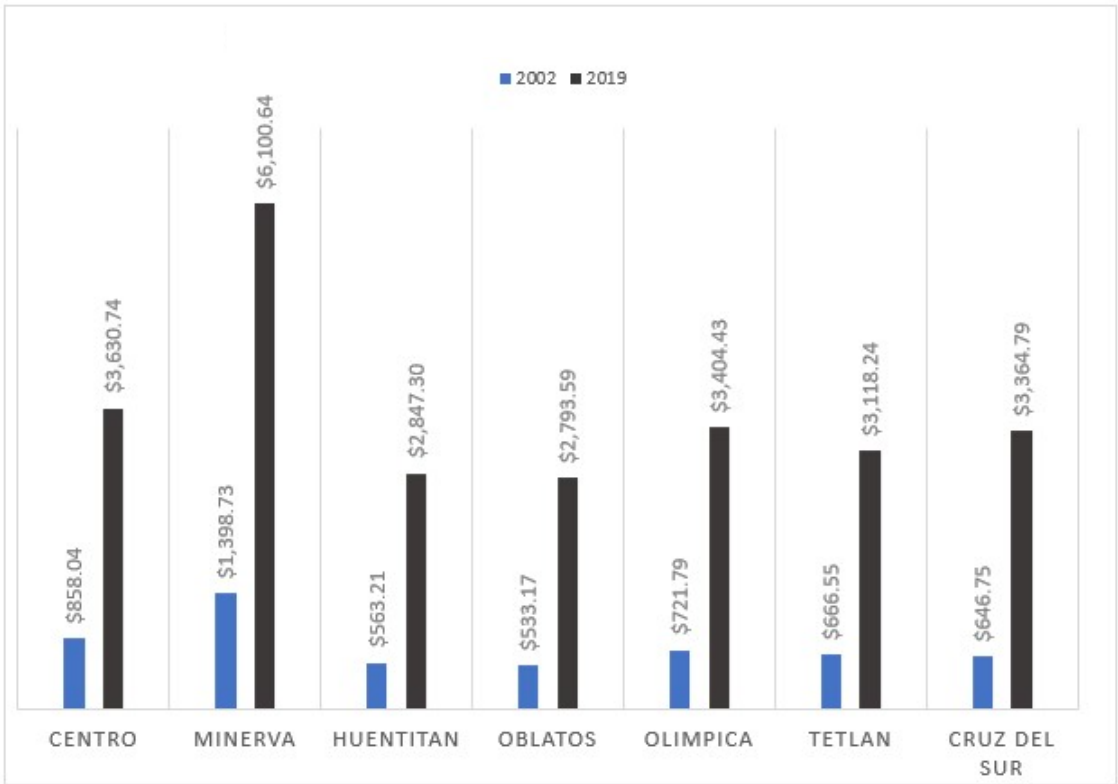
Fuente: (Trasvalúo, 2019)

Sin embargo, no es la constante, el mismo gráfico evidencia una sección de la zona Oblatos como la que registra el menor ingreso, pues algún segmento de la población del oriente percibe menos de \$3,985 pesos en el mismo periodo, la disparidad salarial no es sino otra manifestación de la desigualdad imperante.

En 2015, la población económicamente activa de la ciudad, era del 45% de ésta el 95% está ocupada, el salario promedio oscila en 2.5 salarios mínimos en el 60% de la población, el 10% percibe más de 10 salarios mínimos mensuales, el 63% de la población tapatía económicamente activa gana menos de cinco salarios mínimos mensuales, es decir menos de 31 mil pesos, mientras que el promedio de costo de la renta de una vivienda va desde los 9 a los 20 mil según la zona.

Considerando, como se aprecia en la Figura 43 que el precio promedio del suelo en valores catastrales ha aumentado en 600% a lo largo de casi dos décadas, es viable inferir que el costo del desarrollo urbano vertical y la modificación socio-espacial afecta el precio del suelo de la ciudad entera.

Figura 43 Precio promedio de suelo por m2 (catastral)



Fuente: catastro consultado en <https://catastro.guadalajara.gob.mx/datosabiertos.php>

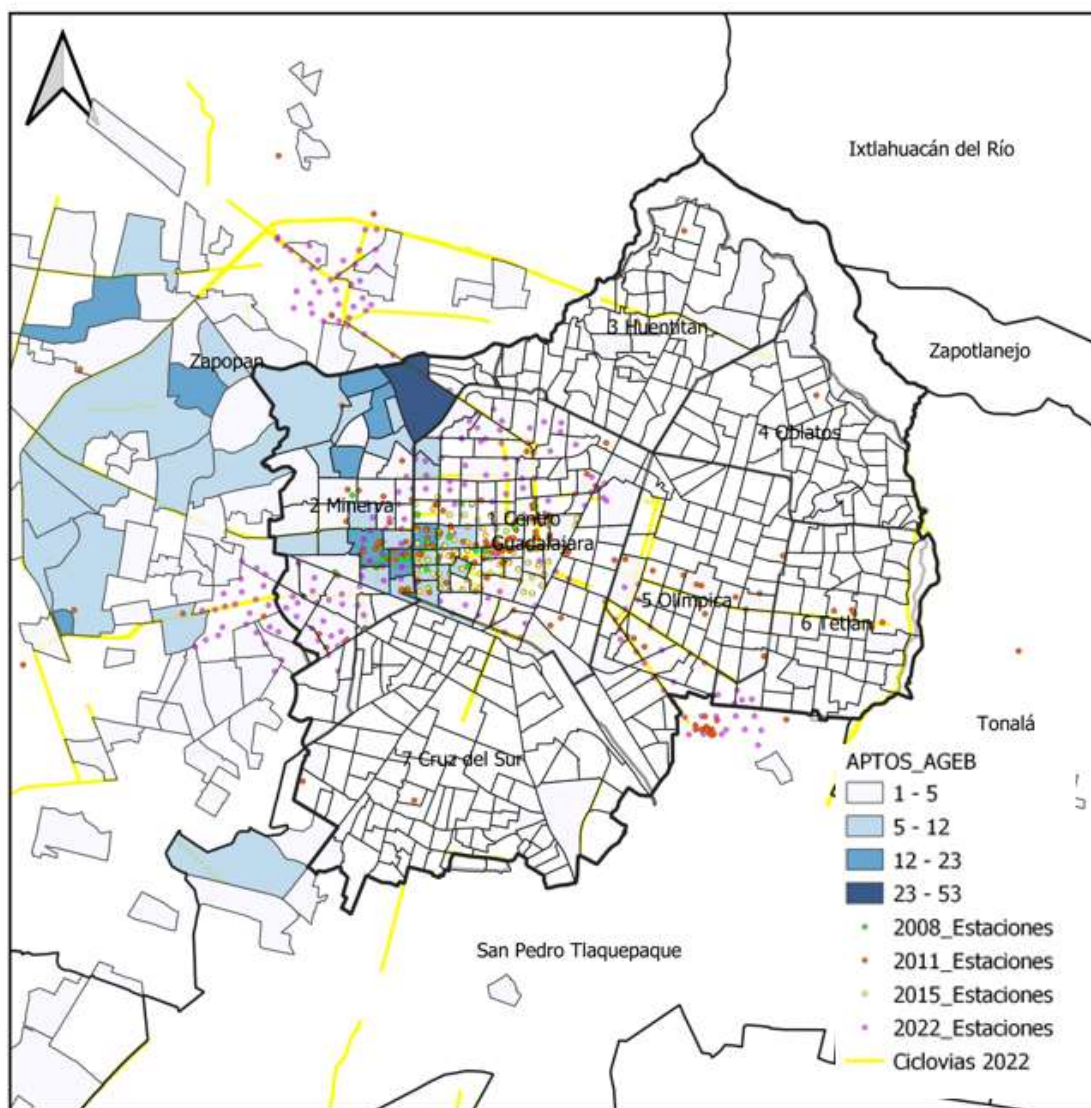
El análisis de los aspectos sociales y económicos indica que la distribución espacial de la población en general evidencia una ciudad que es correspondiente con patrones de segregación en todos los casos de las variables analizadas, el poniente de Guadalajara, particularmente La zona Minerva concentran los grados positivos mientras que el oriente, particularmente La zona Oblatos denota socialmente menor grado de competitividad, con lo que se refuerza la concepción histórica del poniente para los ricos y el oriente para los pobres, es decir, las nuevas estrategias de inversión y desarrollo urbano vertical, no resuelven los problemas de exclusión y desigualdad persistentes en la ciudad desde su fundación, por el contrario, los recrudecen.

5.2 Equipamiento vial

Según el PotMet se proyecta más conectividad entre los municipios colindantes con el Centro a

través de rutas alimentadoras y de transporte masivo. Las proyecciones incluyen también estrategias de transporte no motorizado; el programa MiBici de movilidad ciclista incluye ciclo-puertos, ciclovías y reconfiguración de carriles viales en áreas centrales para alentar el uso de este tipo de transporte entre la población. En la Figura 44 se aprecian los ciclo-puertos construidos desde 2008 hasta 2022 y su relación espacial con la concentración de torres de vivienda y usos mixtos de la ciudad.

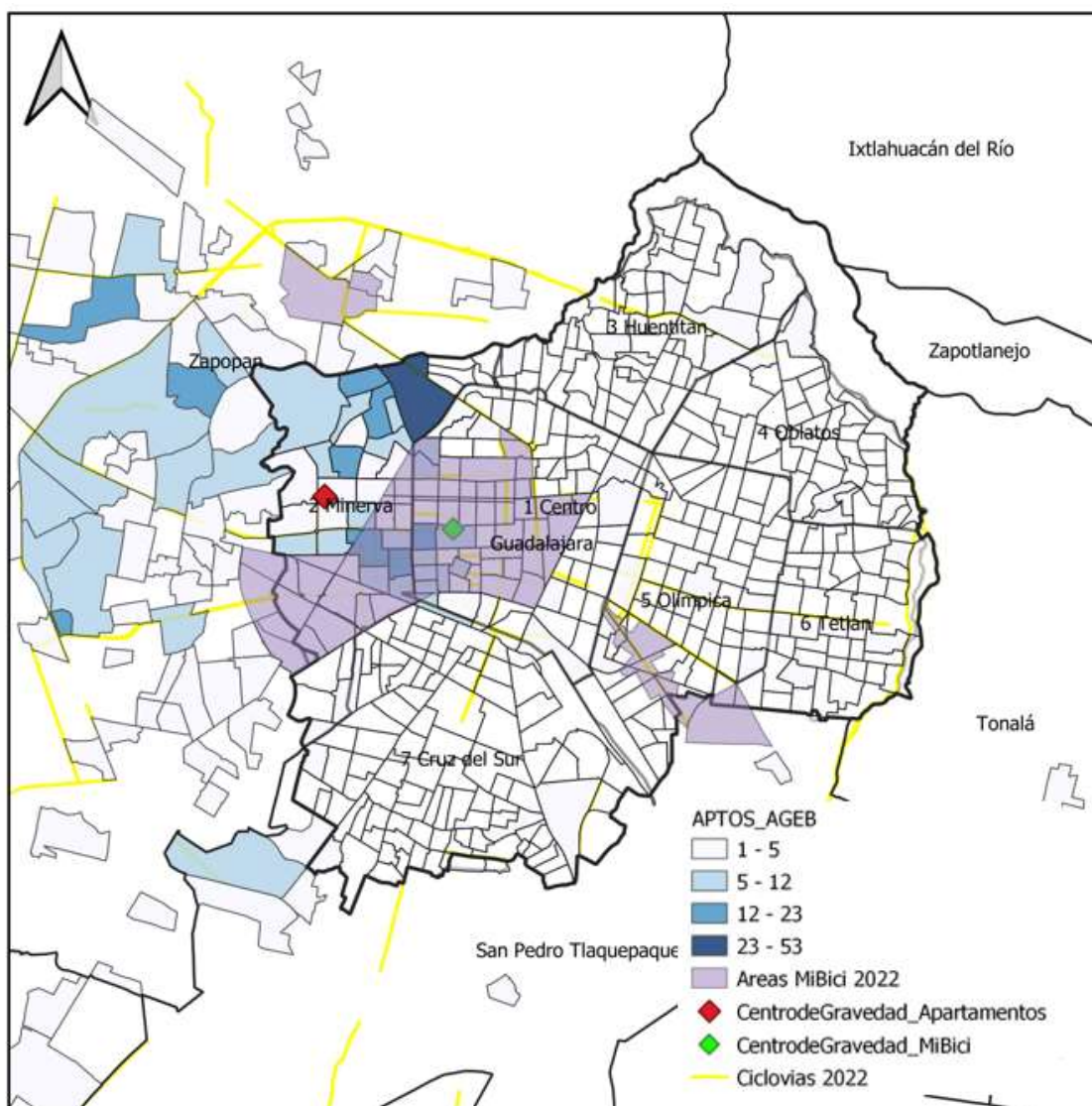
Figura 44 Localización de ciclo puertos y ciclovías 2008-2022



Fuente: elaboración propia con datos de <https://mibici.net/es/mapa/>

En el mapa anterior, se observa la concentración de puertos ciclistas en las zonas Centro y Minerva de la ciudad, así como sus rutas de conexión con Zapopan y Tlaquepaque, al mismo tiempo una carencia de este equipamiento en el área oriente de la ciudad. Al trazar el centro de gravedad tanto de la concentración de apartamentos de vivienda y usos mixtos con las coordenadas de los puertos, se corresponden en relativa cercanía como se observa en la Figura 45.

Figura 45 Centro de gravedad MiBici y Apartamentos de vivienda y usos mixtos

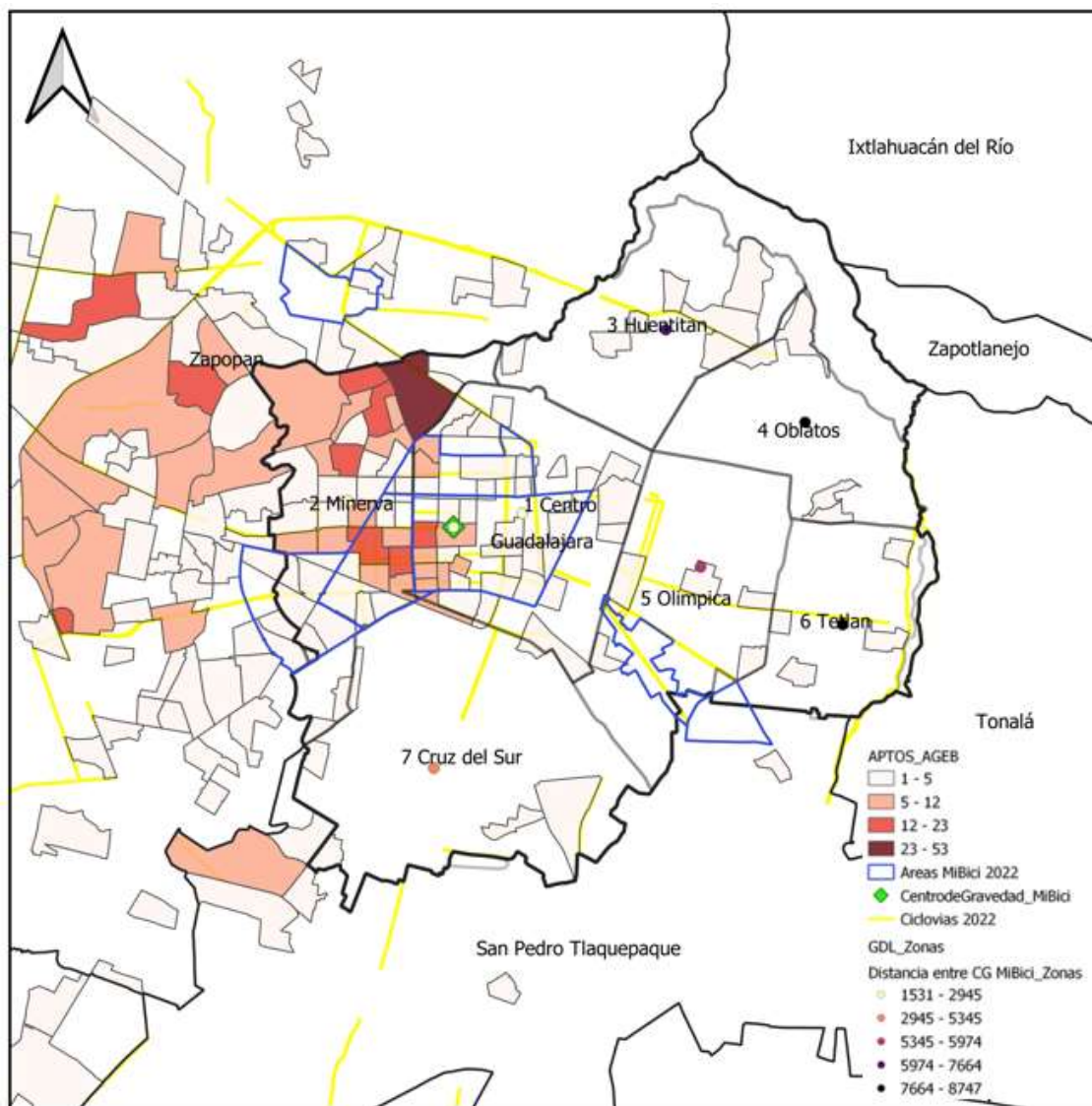


Fuente: elaboración propia con datos de <https://mibici.net/es/mapa/>

La Figura 46 expresa en distancia el centro de gravedad de los ciclopuertos contra los

centros geográficos de las zonas de la ciudad evidenciando que las zonas Centro y Minerva tienen disposición de un puerto ciclista a máximo 1.5 kilómetros, mientras que en Huentitán, Oblatos y Tetlán está a 7.6 kilómetros es decir, cuatro veces más distante.

Figura 46 Distancia expresada a partir de los centros de gravedad

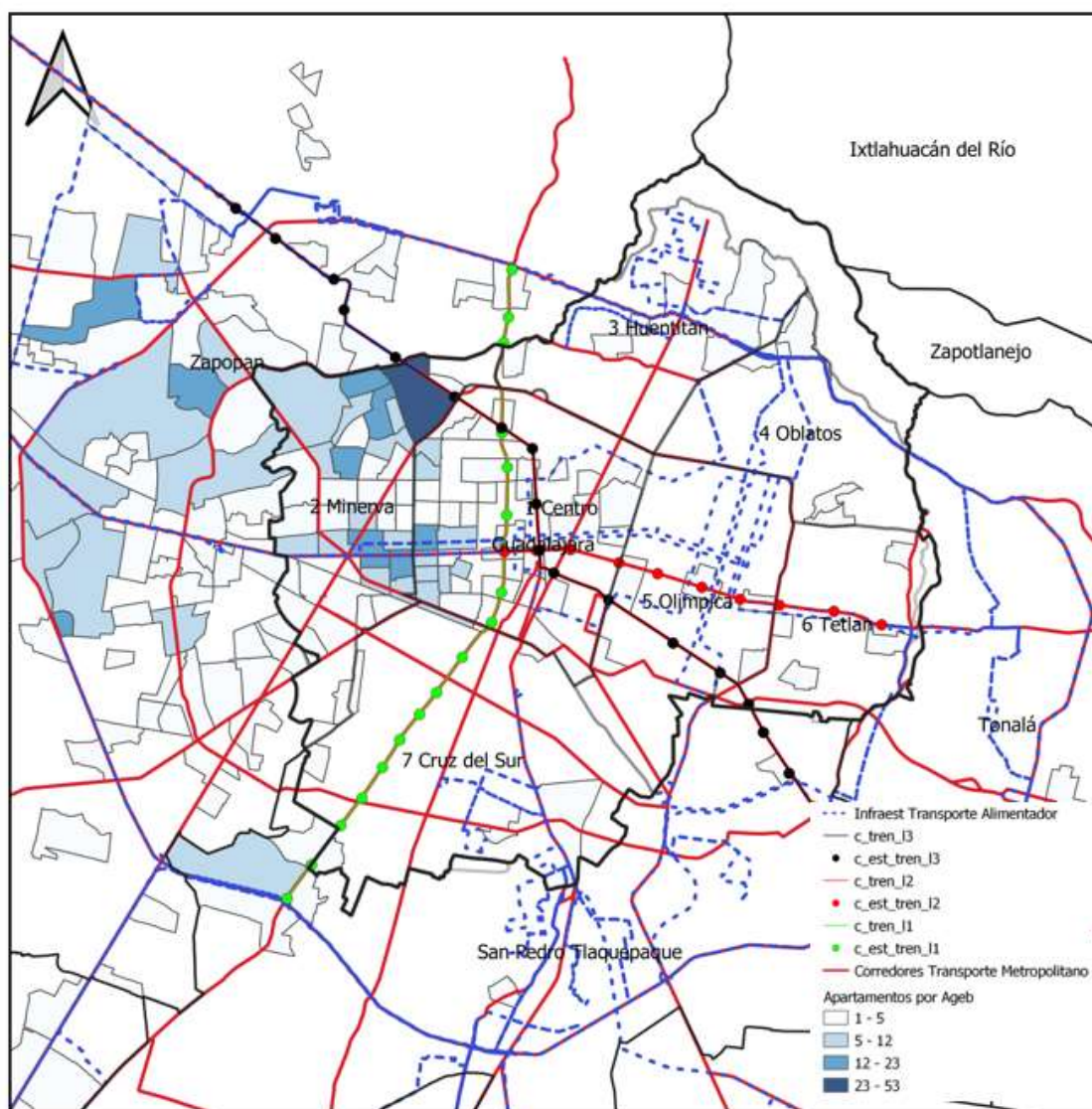


Fuente: elaboración propia con datos de <https://mibici.net/es/mapa/>

Consecutivamente, la infraestructura de transporte alimentador y los corredores de transporte metropolitano según el PotMet se distribuyen en torno a las zonas más pobladas de la ciudad, no obstante, se observan vacíos urbanos significativos en el poniente de la ciudad como se

aprecia en la Figura 47, ésta evidencia tres circuitos concéntricos de transporte masivo (existentes o en proyecto) metropolitano, periférico y circunvalación Patria.

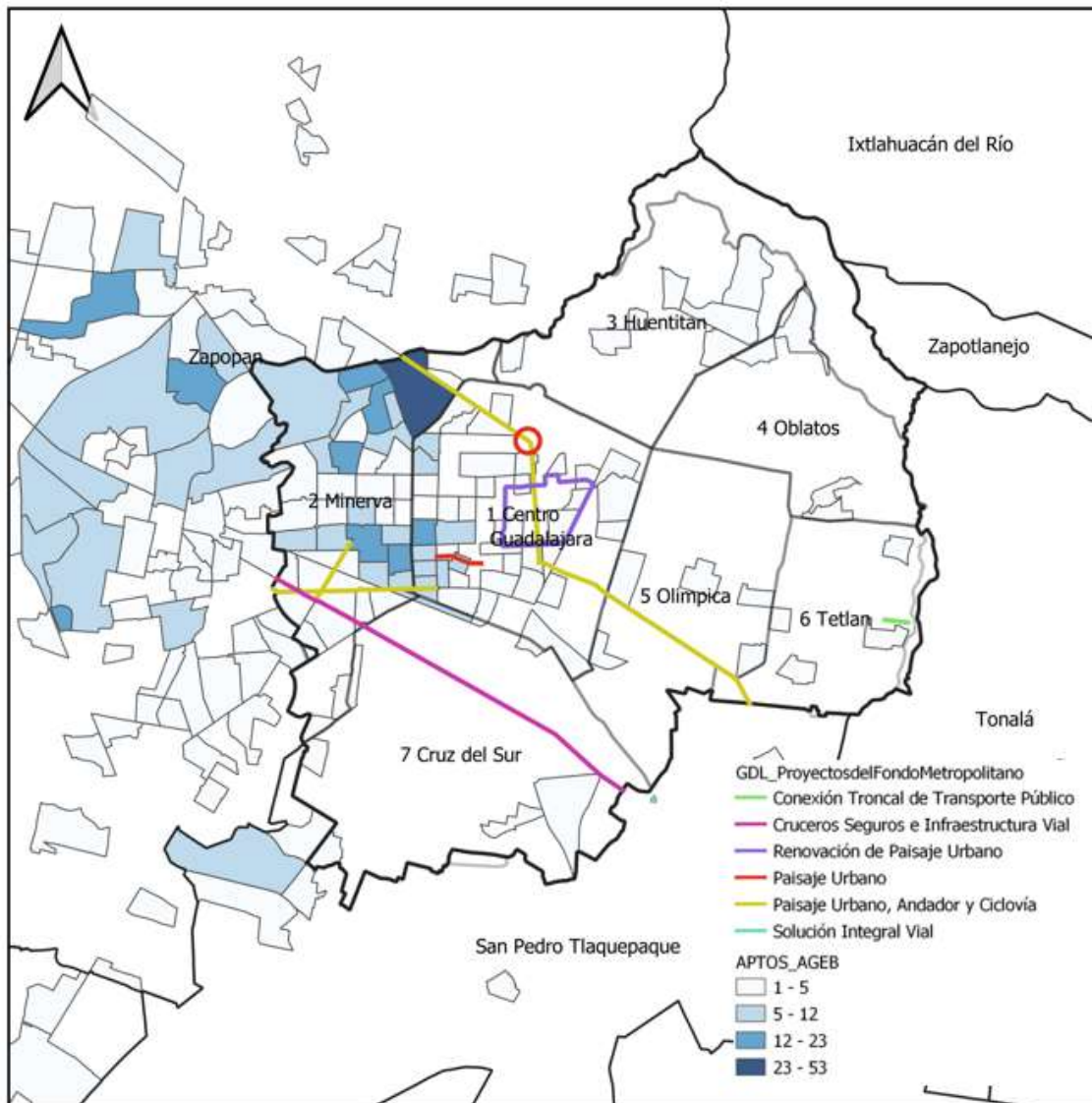
Figura 47 Infraestructura de transporte masivo y alimentador



Fuente: elaboración propia con datos de SigMetro

En este mismo sentido, existen proyectos de conectividad y de transporte impulsados por el Fondo Metropolitano, corredores urbanos paisajísticos que están relacionados con las ciclovías como se observa en la Figura 48.

Figura 48 Proyectos del Fondo Metropolitano



Fuente: elaboración propia con datos de SigMetro

Con la estrategia de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) se pretende contrarrestar la dispersión urbana y el despoblamiento de las periferias, así como del municipio central, “este modelo conlleva acciones de infraestructura, equipamiento y servicios en esquemas de densidad sustentable, permitirá diversificar las funciones de la ciudad, así como distribuirlas de forma equilibrada... y uniforme en toda la metrópoli” (Imeplan, 2016, pág. 329).

Si bien, los corredores de transporte masivo son las áreas en las que se pretende

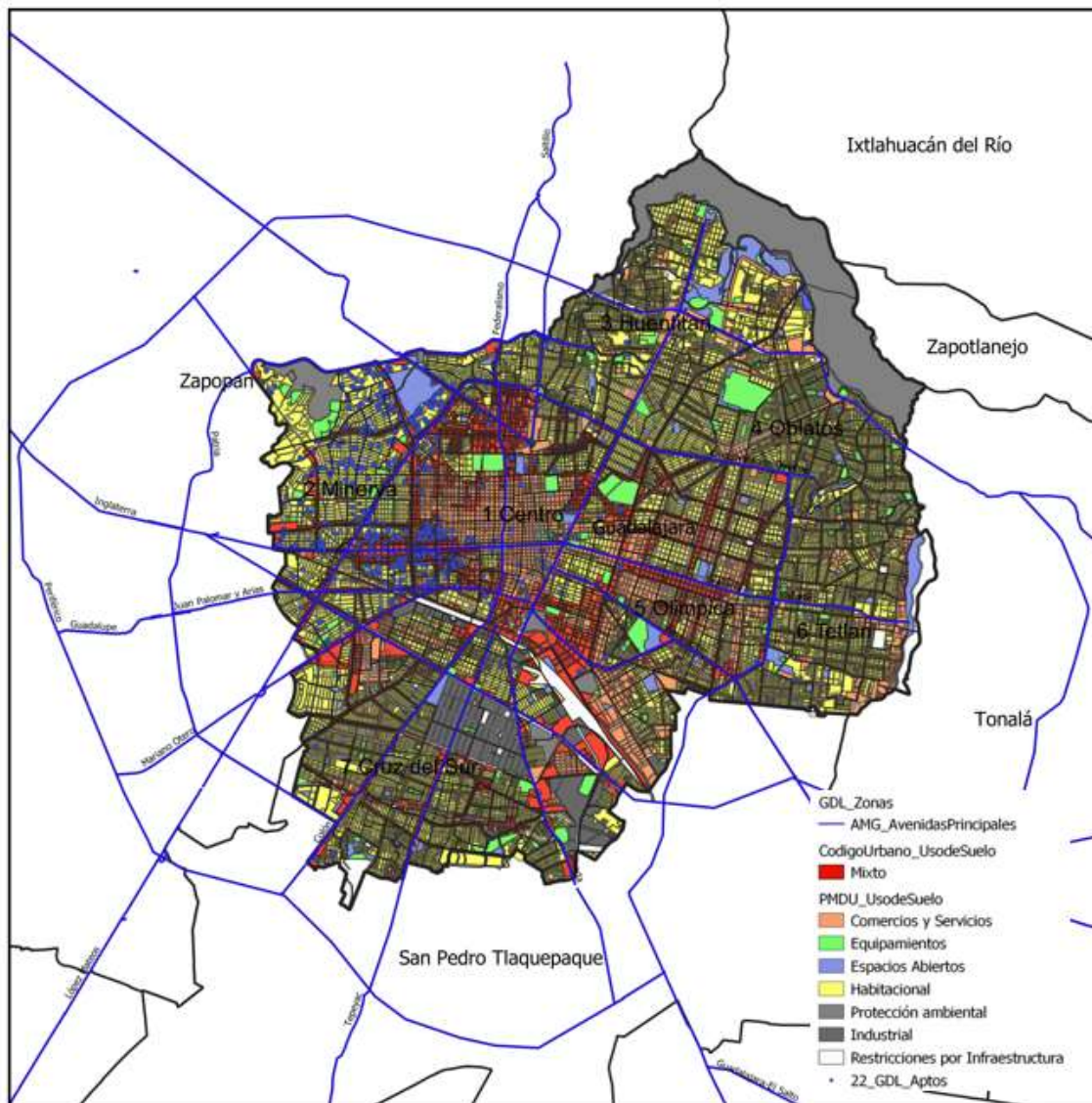
redensificar⁷⁰, actualmente la distribución espacial de las torres existentes, no necesariamente cumple con esta regla, particularmente en Lomas del Country, Providencia y el oriente de Zapopan, específicamente en la zona de Andares la conectividad por transporte público es escasa, por lo que el uso del automóvil es indispensable, no así en los desarrollos ubicados en Lafayette, Chapultepec, Ladrón de Guevara, Santa Teresita que cuentan con más servicios de transporte público y más equipamiento de ciclovías y ciclopuentes.

5.3 Urbanísticos

En lo que se refiere a los aspectos urbanísticos, cabe resaltar que la ciudad de Guadalajara está urbanizada en su totalidad, con uso de suelo urbano y de asentamientos humanos y cuenta con instrumentos de planeación como lo es el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTMet 2016), del cual se deriva el Plan Municipal de Desarrollo Urbano. En la Figura 49 se plasman los usos de suelo de la ciudad regidos por el PMDU.

⁷⁰ Es un proceso de transformación urbana consistente en lograr la compactación de la ciudad mediante acciones dirigidas a obtener el máximo provecho de los servicios y el equipamiento existente a fin de satisfacer a un mayor número de personas (Rojas, 2022).

Figura 49 Usos de suelo y concentración de torres en Guadalajara



Fuente: elaboración propia con datos de SigMetro

Según los instrumentos de planeación, el objetivo es evolucionar de una ciudad 4D (Distante, Desconectada, Dispersa, Desigual) por una ciudad C3E (Cercana, Conectada, Compacta y Equitativa) a través de acciones específicas para construir un Área Metropolitana policéntrica, diversa, que valora y protege su patrimonio ambiental, con infraestructura y equipamiento necesario para un funcionamiento adecuado que redirecciona el crecimiento disperso y difuso para concretar criterios precisos a favor de la proximidad, compacidad y densidad sustentable a

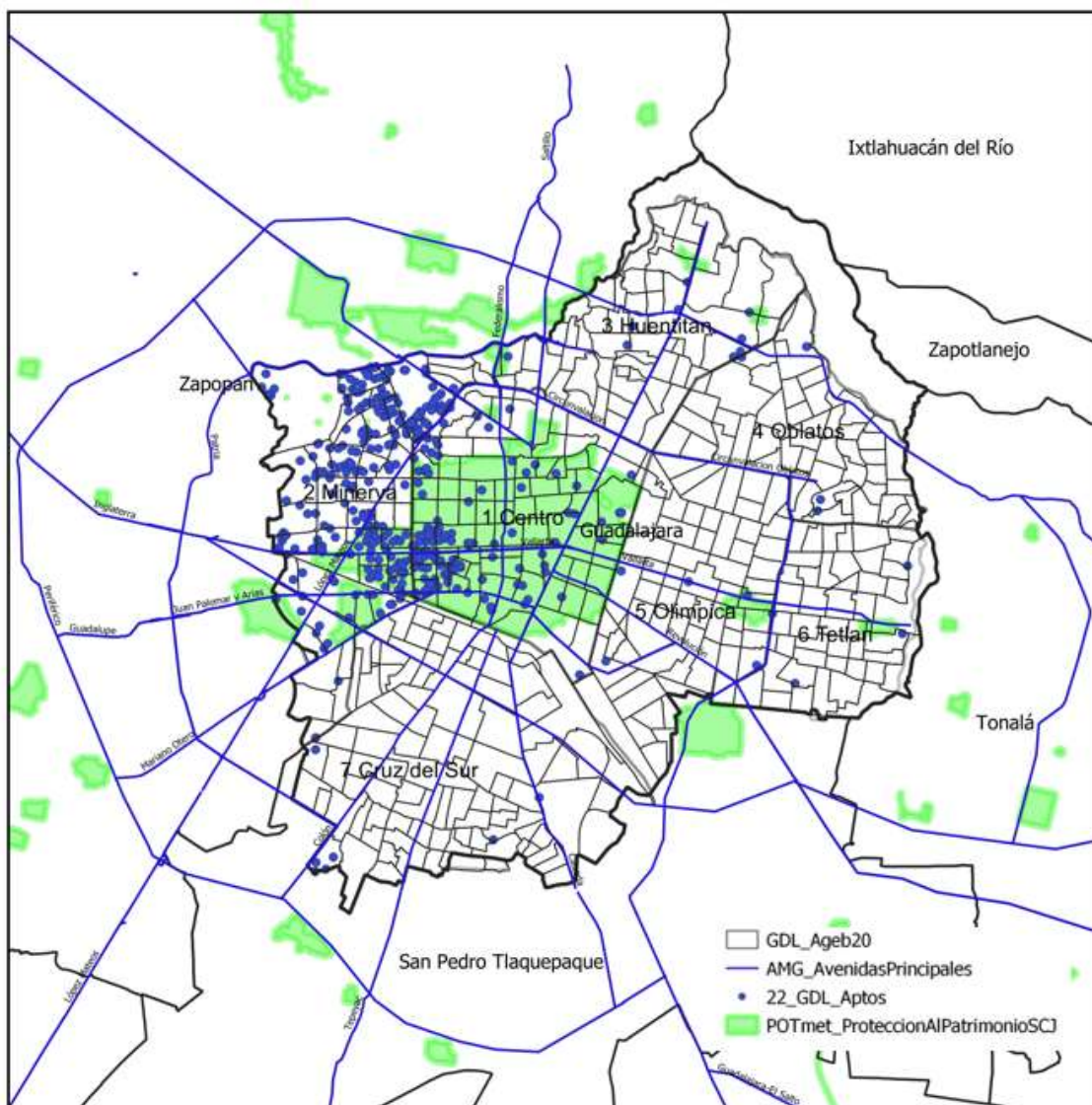
través de herramientas de gestión del territorio.

De éste se derivan el Programa Municipal de Desarrollo Urbano PMDU (2017), el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población PDUCP (2017) y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, PPDU (2015), de estos instrumentos se recolectaron las variables de análisis que se entrelazan con la concentración de torres de vivienda y usos mixtos a fin de contrastar información relevante para el caso de estudio. En la figura anterior se observa que la concentración de torres se acentúa en los corredores urbanos identificados con usos de suelo mixto por encima de las áreas denominadas para habitacional.

El PMDU contempla áreas de protección al patrimonio por parte de la Secretaría de Cultura del Estado (SCJ) y del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), estos polígonos bien definidos contienen inmuebles que ya sea por su estética, por su historia o su corriente arquitectónica entre otras, son considerados valiosos para conservación.

En la Figura 50 se identifica el polígono de protección, mismo que al sobreponerse con las áreas de construcción de torres se identifican superposiciones e intersecciones particularmente en el área Centro y Minerva.

Figura 50 Intersección de áreas de protección al patrimonio y torres de vivienda



Fuente: elaboración propia con datos de SigMetro

Como se explicó en capítulos anteriores, la catalogación tanto de entornos como de fincas protegidas por la Secretaría de Cultura y del INAH no ha sido suficiente para preservar el patrimonio edificado, la mayoría de las torres se encuentran en áreas protegidas. Son numerosas las denuncias públicas por demolición de casonas que forman parte del paisaje urbano de la ciudad, con los cambios de uso de suelo se afecta directamente los polígonos de protección puesto que los coeficientes de ocupación y uso de suelo COS y CUS respectivamente se

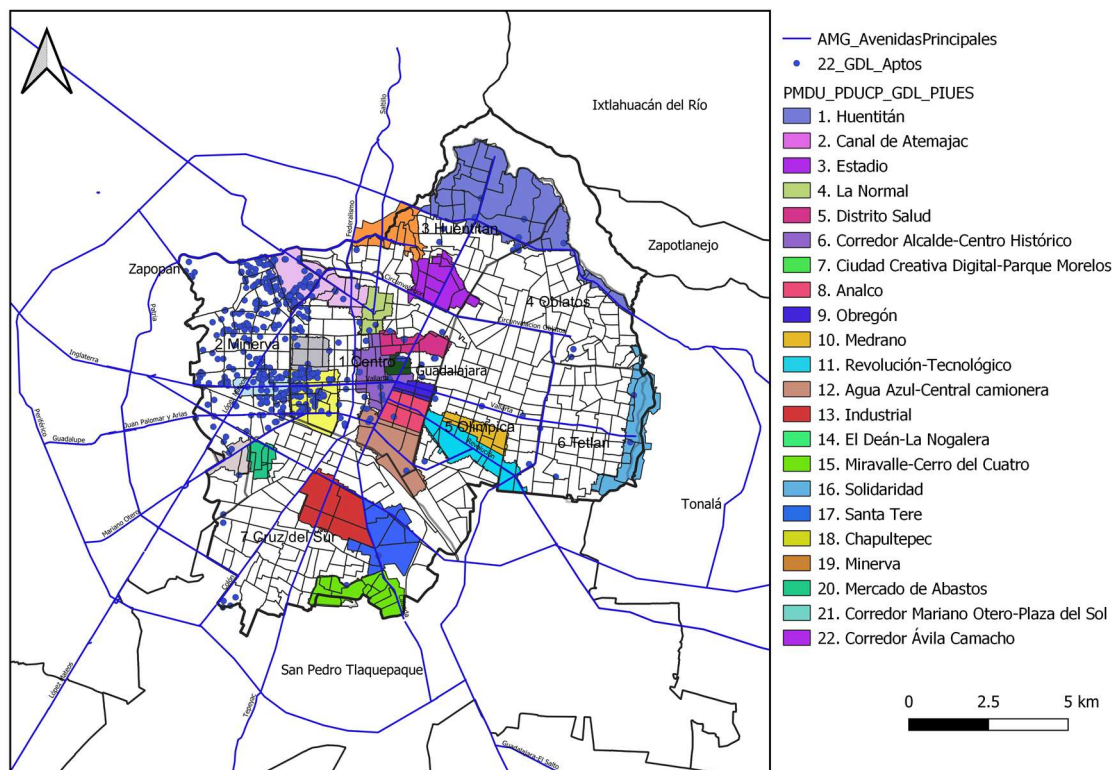
incrementaron en la zona Centro que es el área que mayor cantidad de fincas protegidas contiene, por lo tanto se asume que la destrucción del patrimonio continúe en el caso del desarrollo inmobiliario, toda vez que no se ha reconocido un solo esfuerzo por frenar o sancionar a los responsables.

Para coadyuvar con la conservación y evitar la destrucción de obras y entornos valiosos para la ciudad, el PotMet contempla la creación de los denominados Nuevos Entornos Sustentables (NEUS) o Polígonos de Intervención Urbana Especial (PIUE's) los cuales por sus "cualidades físicas, naturales y/o socioculturales, resultan estratégicos para la consolidación urbana" (Gobierno de Guadalajara, 2017) pensados para revertir las dinámicas de dispersión, discontinuidad y desigualdad, estos espacios dentro de la ciudad se reconocen como heterogéneos, semiabandonados, con deterioro de su imagen urbana, localizados en áreas bien vinculadas cumplen una función potencial en la dinámica socioeconómica local.

En la Figura 51 se contrastan los 22 PIUE's con las áreas de desarrollo de vivienda vertical en la ciudad, los PIUE's tiene los siguientes objetivos:

- Recuperar barrios tradicionales y renovar los espacios subutilizados
- Reactivar la vida comunitaria y económica de los barrios y colonias tradicionales
- Redensificar los PIUE's con especial énfasis en nuevos pobladores y emprendedores que estimulen y dinamicen las zonas
- Consolidar nuevas centralidades
- Fomentar el desarrollo de los corredores orientados al transporte
- Articular los polígonos PIUE's entre sí a fin de generar una red de desarrollo integral.

Figura 51 Polígonos de Intervención Urbana Especial



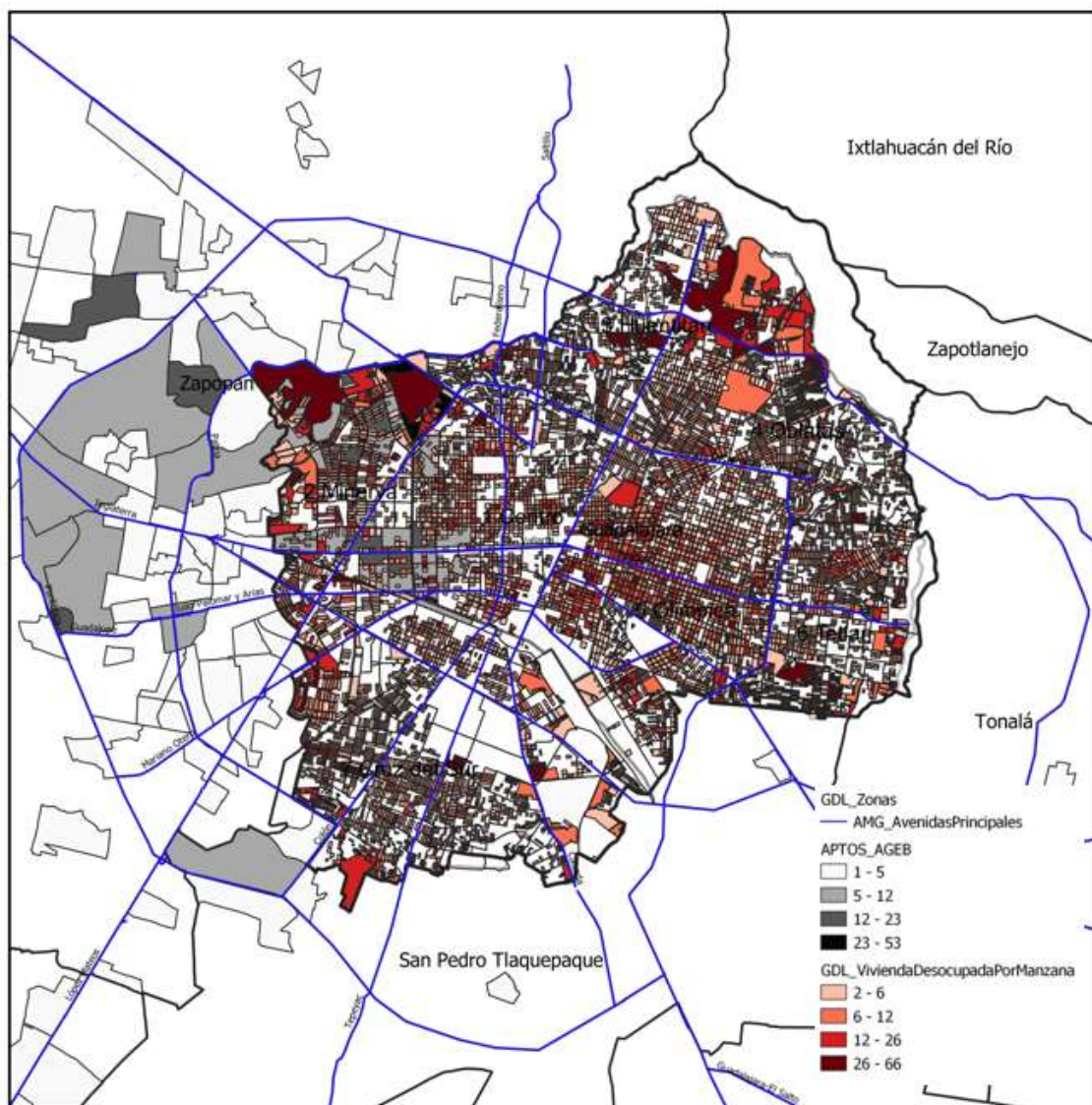
Fuente: elaboración propia con datos de SigMetro

En la figura anterior se identifican los espacios seleccionados por el Ayuntamiento que serán susceptibles de mejoras en la imagen urbana, ordenamiento de los usos de suelo y control del comercio informal. De esta estrategia de gestión urbana se resalta el carácter segregante y elitista de la medida de redensificación “con especial énfasis en nuevos pobladores y emprendedores que estimulen y dinamicen las zonas” acciones que se han realizado en los cuadrantes de la Minerva y Chapultepec desde hace algunas administraciones con procesos de especulación inmobiliaria, construcción de torres con unidades privativas a precios promedio de 2.5 MDP y que resultan incosteables para el grueso de la población tapatía.

En este contexto la Figura 52 muestra las viviendas desocupadas por manzana, lo que contrarresta el argumento oficial de la necesidad de dotación de vivienda en el municipio. Aunque el patrón de desocupación es homogéneo, se observan manzanas con más viviendas desocupadas,

particularmente en la zona Centro.

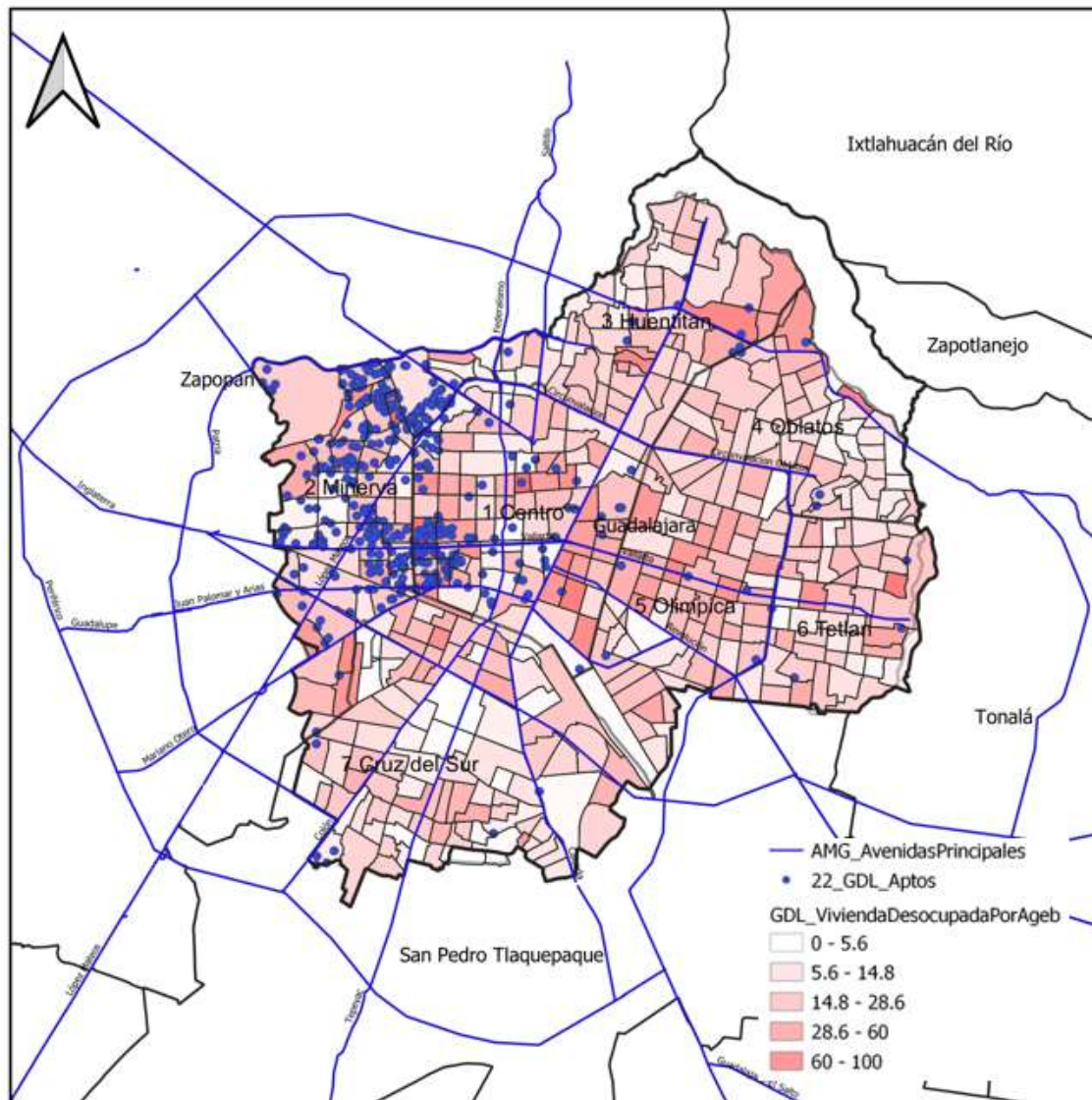
Figura 52 Vivienda desocupada por manzana y concentración de torres por AGEB



Fuente: elaboración propia con datos de SigMetro

En la Figura 53 se replica el contraste entre la vivienda desocupada por AGEB en la ciudad y las torres de vivienda, en este análisis se observa con mayor claridad que las zonas que concentran las torres también reflejan números altos de desocupación, hecho que contradice el discurso oficial que promueve este modelo de desarrollo en la ciudad.

Figura 53 Vivienda desocupada por AGEB y concentración de torres



Fuente: elaboración propia con datos de SigMetro

El discurso para repoblar el Centro y redensificar la ciudad es poco sensible con las necesidades y la demanda de vivienda de la población, la figura anterior demuestra que no existe una crisis de vivienda como lo han expresado las autoridades, esto se comprueba con la alta tasa de desocupación. Lo que se requiere son modelos urbanos asequibles, unidades habitacionales adecuadas cuyo precio corresponda con el nivel de ingreso de la población local.

Sin embargo, el análisis de los aspectos urbanos derivados de los planes y programas de

desarrollo oficiales tanto metropolitanos como municipales establecen líneas de acción enfocadas en el urbanismo capitalista, si bien este documento no es una revisión crítica de ello, sí es posible conocer que las acciones propuestas son consistentes con las que se han realizado de manera continua en la zona Minerva, específicamente en el subdistrito Chapultepec con los resultados que conocemos, desarticulación del barrio original, redensificación de la zona, repoblamiento con habitantes de estrato socioeconómico distinto del común de la ciudad que provocan la concentración de la población en áreas periféricas al fenómeno donde el costo de vida es más barato. Es válido decir entonces que la estrategia de redensificación de la ciudad basada en la verticalidad es selectiva, inducida y desigual.

5.4 Servicios

En el caso de los servicios, en comparación con el resto de la ciudad, se nota una diferenciación con mayor saturación de tiendas de conveniencia y negocios de franquicia de tintorerías y lavanderías, bares, restaurantes, boutiques, que prácticamente han exterminando el comercio barrial (presente en la zona hasta la década de 1990), esto se considera, debido a la circulación de gran número de personas, lo que hace atractivos y rentables los corredores comerciales que se distribuyen a lo largo y ancho del espacio en cuestión, además de la demanda de los nuevos usuarios e inquilinos de las torres.

Con la concentración de torres de vivienda y usos mixtos, se ha identificado lo siguiente:

Mayor demanda de servicios básicos

Mayor demanda de equipamiento urbano

Cambio del valor del suelo

Modificación del equipamiento en las áreas de influencia de los desarrollos
(ciclopuestos, ciclovías)

Modificación de los servicios y comercios en las áreas de influencia

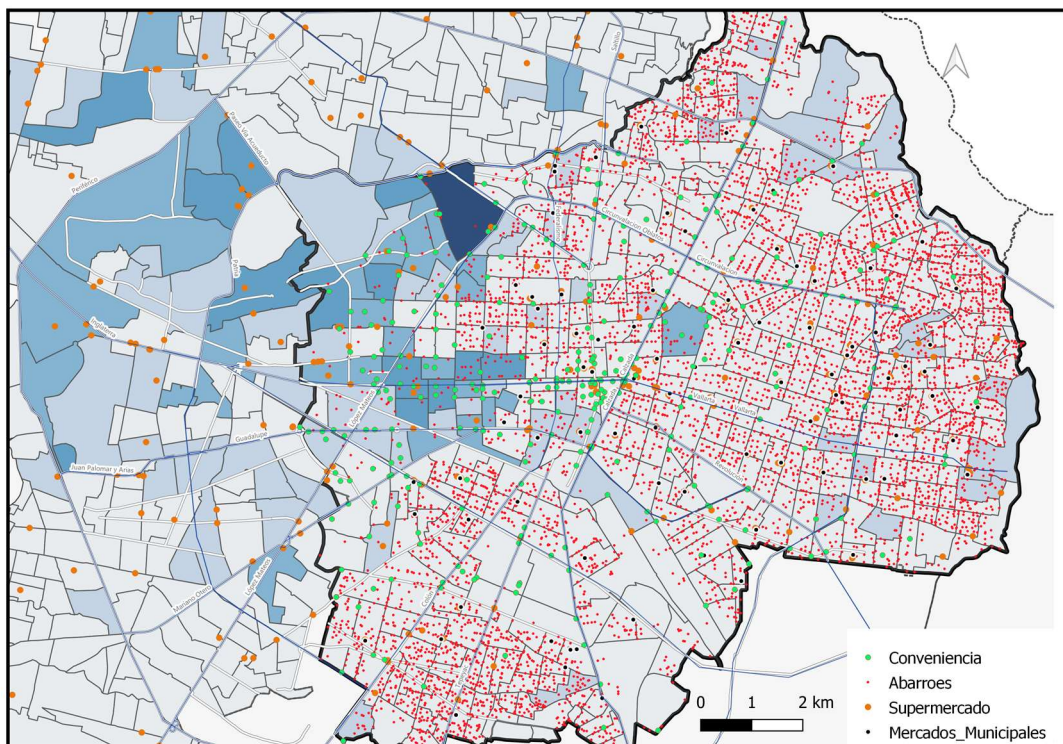
Incremento en la densidad habitacional (aún no en la población)

Incremento en el precio M2 de vivienda

Incremento en el precio M2 de alquiler.

Las colonias, Providencia, Prados Providencia, Monraz, Villaseñor, Ladrón de Guevara, Arcos Vallarta, Lomas de Guevara, Lafayette y Americana se reconocen como las de mayor concentración de complejos de vivienda vertical y usos mixtos; ahí, se ha transformado el comercio tradicional sustituido por tiendas de conveniencia (por mencionar un ejemplo). La Figura 54 denota la diferencia en la saturación del comercio barrial; en estas zonas se ha sustituido la tienda de abarrotes (común en las zonas populares) por tiendas de conveniencia y supermercados.

Figura 54 Distribución espacial de tiendas de consumo de abarrotes en Guadalajara



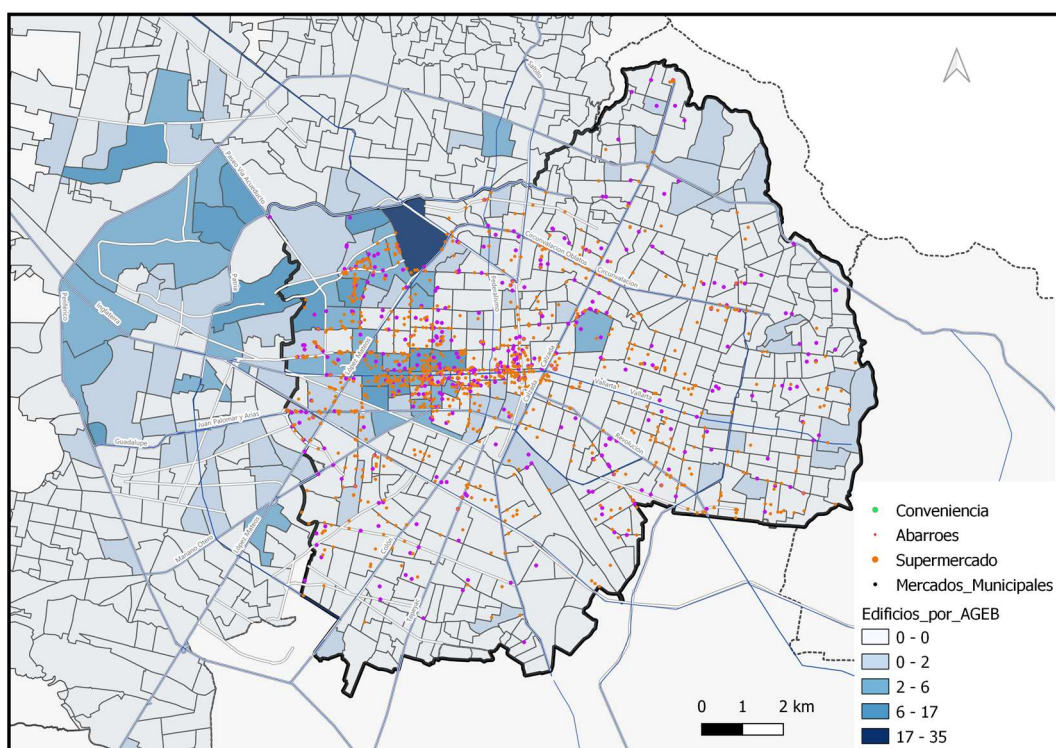
Fuente: elaboración propia con datos de DENUE

Las tiendas de abarrotes están prácticamente extintas en las zonas donde predomina la concentración de torres de vivienda, mientras que las tiendas de conveniencia han proliferado

más que en el resto de la ciudad. En lo que respecta a los mercados y supermercados, la diferenciación de la distribución espacial es clara también; los mercados municipales se establecen en el oriente de la ciudad, mientras que los supermercados se dispersan en el poniente.

Con relación a la importancia de la consolidación de corredores gastronómicos, se puede observar en la Figura 55 que las vialidades aledañas al corredor Juárez-Vallarta, López Cotilla e Hidalgo desde Federalismo hasta Av. López Mateos concentran la mayor oferta de restaurantes y cafés en toda la ciudad.

Figura 55 Distribución de restaurantes y cafeterías en Guadalajara



Fuente: elaboración propia con datos de DENUE

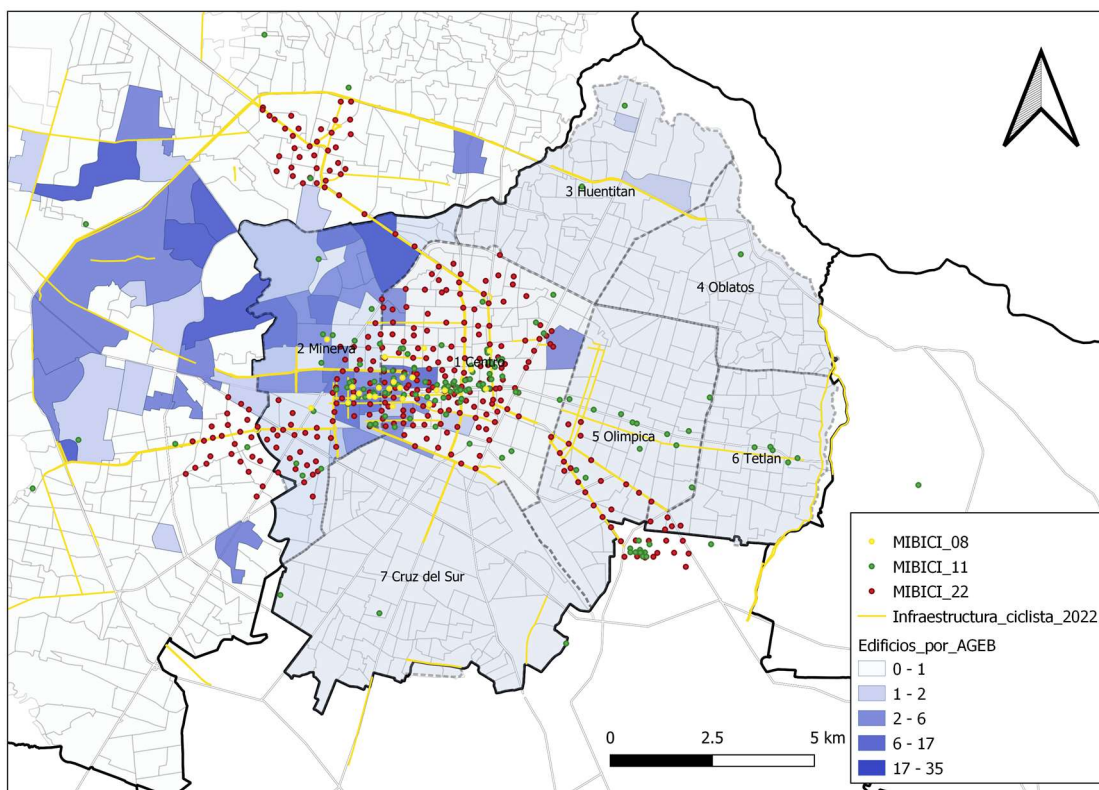
La reconfiguración del comercio, los servicios y las dinámicas sociales en la zona Minerva se han retroalimentado a través del anclaje de las torres de vivienda que ahora reemplazan la vivienda unifamiliar. Si bien desde la década de 2000 se planteó el cambio de uso de suelo del corredor Chapultepec para generar una especie de Distrito Urbano Gastronómico, la combinación

de ambos elementos ha transformado a polígonos del poniente de la ciudad en zonas de bares y restaurantes y en donde proliferan los servicios de hospedaje por mencionar un ejemplo.

La valuación de los bienes inmuebles en cifras exorbitantes, convierten las áreas de desarrollo vertical en ofertas que superan el doble del costo de la media de la ciudad que ya es caro (a razón de 10 mil pesos m² valor comercial) y no guardan relación alguna con la demanda. Evidencia de ello es la cantidad de vivienda desocupada, no obstante, se generan procesos de especulación en las áreas contiguas a donde se trasladan los productos y servicios más indispensables.

En cuanto al equipamiento urbano, el sistema de bici pública, la creación de esquemas de transporte BRT (Bus Rapid Transport) están orientados a la eficiencia, a mejorar las condiciones y la calidad de vida de los usuarios locales a través de la disminución del tiempo de tránsito, el ejercicio y el ahorro económico para la población más desfavorecida. Cabe señalar que, las vías ciclistas y los puntos para recoger y estacionar la bici pública, nuevamente presentan una concentración en esas áreas que precisamente son el epicentro de la verticalización (Figura 56) que deja de lado el interés por las clases más desfavorecidas en una eterna contradicción entre el discurso y los hechos.

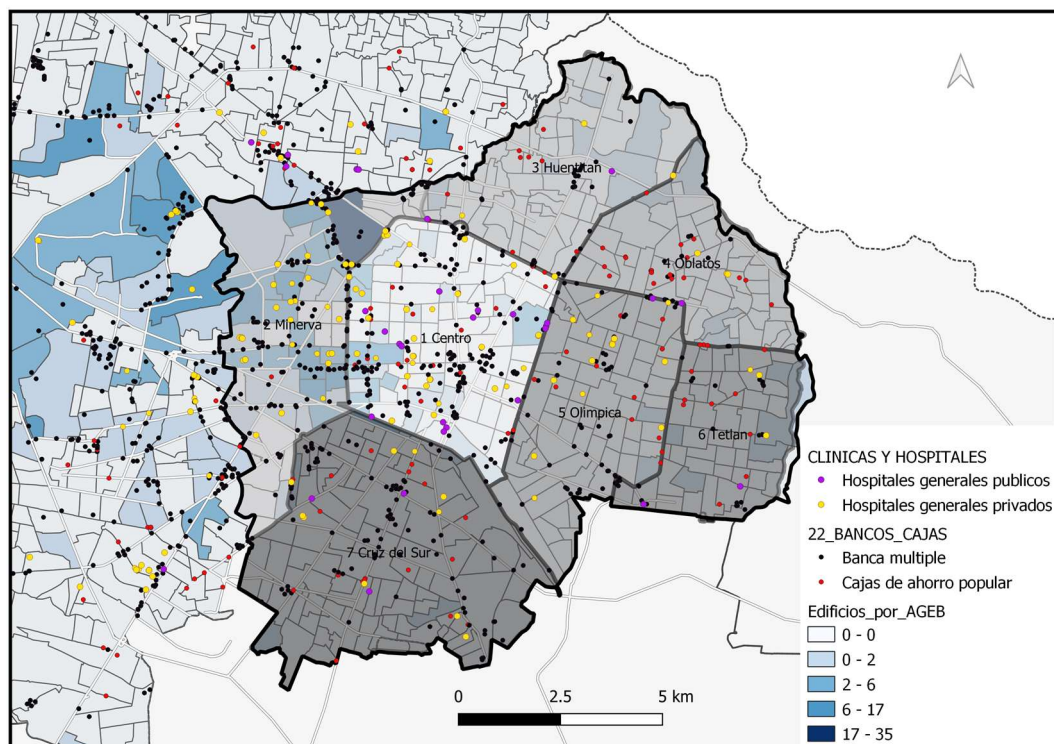
Figura 56 Relación de estaciones y conexiones de mi bici en la ciudad



Fuente: elaboración propia con Datos Abiertos Jalisco

En la dotación de servicios como bancos, cajas de ahorro, hospitales del sector público y privado, las diferenciaciones espaciales se conservan; el poniente de la ciudad, según se aprecia en la Figura 57, mantiene los hospitales de carácter privado, mientras que al oriente de la ciudad se reflejan los de carácter público. Por su parte, las cajas populares están localizadas en el oriente de la ciudad mientras que la oferta de servicios de banca múltiple, en el poniente.

Figura 57 Distribución espacial de bancos, hospitales y cajas populares



Fuente: elaboración propia con datos de Denué

En el caso de los servicios, respecto de la concentración de la población, la oferta de servicios financieros está más concentrada al poniente, es decir que hay menor cantidad donde la población es mayor. Igual pasa con los hospitales de carácter público y privado; es nula la presencia de hospitales públicos en el poniente de la ciudad. Este somero análisis evidencia la diferencia en la demanda de servicios. En las áreas de modificación residencial, sin duda se está transformando aceleradamente el entorno próximo a las torres, en su fisonomía, población local y ambulante, en los flujos y oferta de productos, empleo y servicios.

En este proceso intenso de modificación urbana el binomio gobierno local-sector inmobiliario juega un importante papel en detrimento del desarrollo urbano democratizado, a veinte años de reconfiguración residencial, los procesos de segregación, exclusión social y fragmentación de la ciudad son evidentes toda vez que el anclaje de torres impacta en el aspecto

social y económico de la ciudad en la medida que recrudece la brecha de la desigualdad urbana. Como ya se explicó, los efectos no pueden catalogarse como estrictamente negativos o estrictamente positivos por lo que la Figura 58 hace un somero ejercicio de las externalidades de clasificación según el caso.

Figura 58 Efectos de la transformación socio-espacial

EFECTOS	POSITIVOS	NEGATIVOS
URBANOS		
MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES VIGENTES	La reglamentación se elabora con la finalidad de optimizar el uso y aprovechamiento de la ciudad en un marco de justicia social y espacial.	En el caso del SI, las autoridades locales no aplican los reglamentos vigentes, no sancionan a los infractores ni deslindan responsabilidades ante violaciones flagrantes.
MODIFICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DE LA CIUDAD	La imagen urbana es resultado del proceso natural de crecimiento de la ciudad, existen ejemplos notables de consolidación de arquitectura moderna y tradicional en un marco de armonía.	En el caso específico de Guadalajara existen ejemplos en los que los constructores aumentaron el coeficiente de uso de suelo en detrimento de la imagen urbana, excediendo alturas en terrenos que no eran apropiados en la reglamentación vigente al momento de su construcción.

DOTACIÓN/ RENOVACIÓN DEL EQUIPAMIENTO URBANO	La dotación o renovación del equipamiento urbano siempre es una ganancia colectiva, la inversión de los impuestos en infraestructura para la ciudad es un ejercicio de ganar-ganar.	La dotación/renovación del equipamiento urbano en la ciudad se ha realizado en reiteradas administraciones en la zona Centro y zona Minerva, si bien el gasto público no refleja distinciones representativas por zona en la práctica es evidente cómo existe más dotación en la zona poniente que en la oriente de la ciudad al mismo tiempo que la calidad del equipamiento es superior
ECONÓMICOS		
GASTO PÚBLICO DIFERENCIADO	El ejercicio del gasto público diferenciado se justifica a fin de reducir la brecha de desigualdad en la población local, a fin de dotar de infraestructura, bienes y equipamientos que garanticen la calidad de vida a la población.	El gasto diferenciado en la ciudad es evidente, a lo largo de veinte años los gobiernos locales han pugnado por mejorar el entorno de la Zona Minerva a fin de convertirla y consolidarla como un área de atracción para la inversión inmobiliaria.
INCREMENTO EN EL COSTO DE BIENES Y	En economías fortalecidas el incremento en el costo de bienes y servicios alimenta el ciclo de	En una población como la que habita Guadalajara cuyo salario promedio oscila entre SMN 7 y 12 mil pesos

SERVICIOS	recaudación, aunado a un gobierno transparente, los beneficios derivados de ello en razón de impuesto son una herramienta valiosa para reinvertir en la ciudad misma. mensuales, el incremento en bienes y servicios atenta directamente contra el equilibrio de la economía personal y familiar, así como en el patrimonio; amplía la brecha de desigualdad entre los que viven en las torres y el resto.
SOCIALES	
TRANSFORMACIÓN SOCIAL	Las áreas en las que se enclavan los desarrollos verticales de vivienda y usos mixtos han transformado la población original por nuevos vecinos con características sociales, económicas y culturales distintas del resto de la población de la ciudad, ello resulta muy conveniente para la imagen urbana que pretende exponer la autoridad local. La transformación social bajo el esquema de la verticalización rompe con los patrones de comunidad establecidos en las colonias, si bien en una sociedad incluyente es deseable la convivencia mutua, el proceso generalmente es natural derivado de la movilidad social, en este caso no existe tal, la transformación del entorno social es inducido, derivado de la oferta de vivienda en la modalidad vertical
CULTURALES	

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO	El fortalecimiento de los reglamentos pertinentes a la conservación del patrimonio es un tema fundamental en una ciudad como Guadalajara que a través de las intervenciones urbanas del pasado ha exterminado un importante cúmulo de obras y edificaciones, la sociedad civil organizada en protección del patrimonio es un actor pujante en los contrapesos de las intervenciones del SI en áreas patrimoniales.	La experiencia del pasado debería primar sobre las decisiones del presente y el futuro, en el caso del patrimonio edificado aun cuando existen los reglamentos, el gobierno local desoye las voces de los expertos en conservación, los mecanismos del SI para operar en la demolición de bienes inmuebles patrimoniales no son sancionados por las autoridades, no hay en la autoridad un aliado para proteger los bienes colectivos sino todo lo contrario.
AMBIENTALES		
CONSECUENCIAS SOBRE LOS MANTOS ACUÍFEROS	No se consideran efectos positivos	Es del conocimiento público las afectaciones a los mantos acuíferos y la sobreexplotación de los mismos a raíz de la aceptación de este modelo de desarrollo urbano, el Dr. Gleason, ha publicado numerosos documentos al respecto, no sólo por el tema de la sobre explotación, contaminación daño o deterioro de

		los escurrimientos superficiales, sino también por el tema de la construcción sobre zonas de recarga, así como por el tema de las recurrentes inundaciones en la ciudad.
GOBERNANZA		
GOBIERNO	A este respecto es deseable que los	Si bien existen los instrumentos,
TRANSPARENTE	gobiernos sean transparentes y abiertos, que trabajen a favor del desarrollo integral del territorio que gobiernan. A lo largo de veinte años se han generado instrumentos para garantizar la transparencia, mecanismos de participación ciudadana y medios para la toma de decisiones colectivas a favor del desarrollo local.	mecanismos y medios para la transparencia en la gestión del gobierno local y regional, en los últimos veinte años se ha permitido por omisión, colusión y o negociación que se construya sin observancia de los reglamentos pertinentes en la mayoría de los casos, que se despoje del patrimonio colectivo y que se vulnere el patrimonio edificado local que es propiedad de todos los tapatíos sin que se deslinden responsabilidades.

Fuente: elaboración propia

Conclusiones

La ciudad de Guadalajara está experimentando mutaciones en sus formas, movimientos y el patrón de asentamiento de los grupos sociales que residen en ella, algunas de las cuales datan de décadas y otras son más novedosas. Por ejemplo, hasta antes de la entrada del nuevo milenio, Guadalajara se caracterizó por un patrón relativamente definido de segregación socioeconómica residencial: i) áreas centrales con población declinante, una composición socioeconómica mixta, pero en proceso de envejecimiento, y zonas pauperizadas y en proceso de pauperización; ii) un pericentro con sobrerrepresentación de población de clase baja y media, que experimenta una reducción demográfica por emigración y un envejecimiento sostenido, lo que tiende a generar un cuadro de declive generalizado y continuado; iii) una periferia que reporta un crecimiento rápido de la población, altos niveles de pobreza y asentamientos informales, y iv) un área geográfica de familias acomodadas, en algunos casos, prácticamente sin asentamientos informales, bien conectada con el centro comercial y financiero de la ciudad.

Sin embargo, a partir del año 2000, dos mutaciones alteraron este patrón: i) la diversificación socioeconómica de la periferia, donde es particularmente notable la emergencia de zonas para familias de altos ingresos, así como urbanizaciones para familias de ingresos medios y la consolidación de áreas informales, incluida la construcción de complejos de vivienda social sólida, y ii) una inflexión en las áreas pericentrales que han comenzado a registrar inmigración de jóvenes y de familias jóvenes de educación media y alta.

Los resultados del trabajo de campo y de la búsqueda de información correlacionados en datos más relevantes y representativos del mercado denotan un mercado de suelo que privilegia la localización, que a lo largo de veinte años se ha construido un desarrollo urbano de vivienda vertical concentrado, con precios por m² por encima de la media, con precios por unidades privativas impagables para el grueso de la población, con segmento de mercado evidente en

donde los pobres tienen menos oportunidades de acceder a vivienda digna, y se evidencian los métodos de compra-venta excluyentes.

También demuestra una distinción significativa entre lo que se puede observar a través de medios electrónicos o información oficial y la realidad; la velocidad con que se han aprobado y construido las torres de vivienda y usos mixtos no corresponde a la demanda, la oferta de estos bienes es mera especulación en una ciudad que tiene números negativos en temas de crecimiento poblacional.

Los polígonos de concentración de vivienda vertical se agrupan en clústers que generan nodos de nuevas centralidades como es el caso de Chapultepec y Andares; las nuevas figuras de vivienda vertical fungen como anclas para la reconversión comercial y social de la zona en cuestión.

Este modelo de desarrollo urbano está en gran medida constituido bajo la lógica del capital y se ha transformado gran parte de la ciudad en mercancía y el espacio público en un bien de consumo. Lefebvre (1973, pág. 42) mencionaba que “la ciudad (lo que de ella queda o en lo que se convierte) es más que nunca un instrumento útil para la formación de capital, es decir, para la formación, la realización y la repartición de plusvalía” lo que significa que de la práctica social emerge una contradicción entre la propiedad privada del suelo y su apropiación social.

De este encuentro/desencuentro, el espacio se valoriza tornándose mercancía como producto de la formación de capital que se da bajo la protección de la propiedad privada. La ciudad en este sentido se torna negocio, se convierte en fuente indispensable para la producción y reproducción de capital de la cual se pueden extraer grandes valores o lucros en la medida en que es urbanizada.

Guadalajara cumple cabalmente esta premisa lefebvriana, puesto que la propiedad privada ha puesto en jaque al desarrollo urbano de la ciudad y la inversión del sector inmobiliario

compromete el desarrollo local.

En este tenor podríamos afirmar que la ciudad es cada vez más inaccesible para los habitantes, ya sea por el pago de los bienes y servicios, como por el uso y disfrute de las actividades sociales y culturales y del espacio urbano.

La urbanización cumple una función importante en la reproducción del capital, se convierte en mecanismo por excelencia para que el capital realice su ciclo de reproducción. Es un activo inmerso en una lógica de la producción capitalista del espacio expandiéndose en mayor o menor grado (calidad) de acuerdo con el nivel de lucro que pueda obtenerse a partir de una determinada inversión en un espacio-tiempo dado. En la medida en que la urbanización capitalista por acción del mercado inmobiliario valoriza el espacio, éste se torna consumible (exclusivo) y asequible en proporción con el poder adquisitivo de las diferentes clases sociales (excluyente).

Topalov (1979, pág. 9) define la urbanización capitalista como “una multitud de procesos privados de apropiación de espacio. Y cada uno de éstos está determinado por las propias reglas de valorización de cada capital particular, de cada fracción de capital” lo que significa que el espacio posee una fragilidad que posibilita la reproducción de capital para la formación de valores de cambio; la obtención de un lucro derivado de los valores de uso. Así, el espacio como producto (económico) sirve al capitalismo en su propósito de reproducción y realización de una sobreganancia a partir de capitales fijos creados a partir de la edificación de la ciudad.

Con el discurso de incrementar la población local, el gobierno local propicia y promueve la apropiación por parte de privados de bienes de carácter público, a la par que condiciona el uso de la propiedad colectiva a los ciudadanos comunes por parte de las inmobiliarias y desarrolladoras.

La apropiación privada de los bienes colectivos tiene un claro ejemplo en Distrito Iconia, en la demolición del Registro Civil no. 1 y construcción de Alcalde 960, en la compra a sobreprecio de las fincas entorno al Parque Morelos para la construcción de Ciudad Creativa Digital, la

construcción en zonas de recaptación de mantos acuíferos de las Villas Panamericanas, así como la demolición arbitraria de bienes inmuebles protegidos e inventariados por la Secretaría de Cultura, son claro ejemplo de la acumulación por desposesión que prima en el modelo de desarrollo urbano local.

La concentración de torres de vivienda vertical y usos mixtos en barrios centrales bien comunicados y consolidados, con oferta para niveles socioeconómicos altos, en lugar de dispersarse y segmentarse en los requerimientos de la demanda, refuerza los procesos de segregación de la ciudad, la oferta y la demanda de vivienda están claramente desarticuladas, la oferta que es promovida desde los desarrolladores de vivienda con apoyo del gobierno local y solapada en el cambio de planes parciales es excluyente en términos económicos para el grueso de la población local, mientras que la población demanda espacios dignos, accesibles en precio y bien comunicados de unidades habitacionales que se puedan comprar y rentar.

El sector inmobiliario se basa en la premisa capitalista de la oferta y la demanda, no obstante, el mercado de suelo no obedece a esta ley, no se regula a sí mismo, puesto que el suelo no es una mercancía ni una materia prima, porque es perenne y porque su utilidad y su precio se basan en características que le son inherentes.

La compactación de la ciudad de manera ordenada y equitativa es una solución de fondo para resolver los problemas referentes a la seguridad, abastecimiento de agua y transporte público, para lograrlo es necesario desactivar los mecanismos de mercantilización del suelo y regular al respecto, y garantizar que cualquier inversión en el mejoramiento de los espacios públicos evite nuevos flujos migratorios que propicien el desalojo y el despojo de las clases deprimidas. Es necesario redistribuir los recursos públicos de manera equitativa en el espacio urbano para garantizar a la población en su conjunto los beneficios del desarrollo urbano y local (Schteingart & D'Andrea, 1991) (Olivera, 2015).

La segregación, exclusión social y la gentrificación no son el problema en sí mismos, el problema son las políticas públicas, las acciones de privados y la nula regulación de los procesos urbanos que los producen, los agravan y normalizan, si bien la legislación urbana local contempla la figura de las juntas vecinales y el documento plantea su fortalecimiento y deslinde de atribuciones en lo que respecta a su barrio o colonia, en la realidad, el gobierno desoye y anula las quejas y las movilizaciones sociales y numerosos casos lo confirman, la retórica de los gobiernos locales y regionales enmudece las pugnas sociales de reclamo del espacio urbano y del derecho a la vivienda digna.

Entre tanto la justicia espacial y toda su fundamentación teórica se convierten en un mito, ante la embestida del neoliberalismo en el territorio urbano en Guadalajara, el modelo de gestión urbana “a la tapatía” incluye altas dosis de segregación y exclusión, porque en la ciudad neoliberal el ordenamiento urbano no es atribución del estado, el sector inmobiliario reconstruye la ciudad a modo, con muros de cristal que desplazan, segregan, dividen y segmentan en espacio urbano local.

Este modelo de construir ciudad es un modelo extractivista; el mercado de suelo es prospectivo, su capacidad de especulación y el nulo interés del gobierno por regularlo ha permitido la diferenciación entre la colonia Oblatos al oriente y la colonia Americana al poniente para que sean diametralmente opuestas en términos de desarrollo, equipamiento, inversión, servicios y densidad.

Así como en la última década del siglo XX se consolidaron los cotos como el modelo por excelencia de vivienda para todos los estratos sociales que vendieron la idea de seguridad, en una ciudad con graves problemáticas sociales y de gobernanza, así mismo se consolidarán las torres, que resultan una solución similar a las urbanizaciones cerradas, exclusivas, excluyentes, segregantes y polarizadoras contradiciendo los acuerdos de la Nueva Agenda Urbana.

La verticalización en sí misma no es el problema, es un proceso natural de su desarrollo al no contar con reservas territoriales que le permitan expandir su área para la construcción de vivienda; el problema es el modelo de desarrollo urbano que admite que el sector inmobiliario sea el principal y único agente de producción de vivienda que produce y localiza unidades privativas desligadas de las necesidades reales, con consecuencias directas para los habitantes de menores recursos, tal como lo expresa Epstein (2018), las intervenciones del sector inmobiliario tienen efectos positivos y negativos en todos los ámbitos.

Estos nuevos espacios habitables generan que la población se distribuya nuevamente en el espacio a razón de ingreso, un resultado inequívoco es la baja movilidad social, acompañada de limitaciones de interacción en estas renovadas áreas de grupos no pertenecientes, con repercusiones en el deterioro de la vida comunitaria y las acciones colectivas (Duhau, 2013), (Rodríguez, 2014).

Según Rizo (2019), los gobiernos locales trabajan para generar las condiciones “óptimas” para atraer la inversión inmobiliaria en las zonas que las autoridades mismas consideran adecuadas, lo que habla de una visión de desarrollo integral sesgada, vertical y contrapuesta con las premisas del desarrollo local. Aprovechando esto los desarrolladores buscan obtener del gobierno una mejora y crecimiento de la infraestructura a fin de tener mayor retorno a sus inversiones, este modelo es también despojo al propiciar que se pague con dinero de toda la población las mejoras de la ciudad que reportan beneficios a pocos, en este caso, los desarrolladores.

El marketing urbano de *Guadalajara, Guadalajara* propicia que la ciudad se conciba a través de una idea (alejada de la realidad), fomenta el crecimiento en algunas partes de la ciudad y nichos de población, mas no representa una estrategia integral para crear una ciudad democrática en la que todos sus habitantes tengan igualdad de oportunidades en el uso, goce y disfrute de los

beneficios de este marketing, ni del uso del espacio público que se reconfigura y transforma con el recurso público.

La diferencia de perspectivas y la falta de compromiso pleno tanto de la iniciativa privada como del gobierno local por generar vivienda digna y asequible a la población tapatía, fomenta despojos evidentes al patrimonio común, mientras que los desarrolladores lo consideran una herramienta indispensable para el desarrollo.

Aun cuando el gobierno local pugna por la construcción de vivienda “económica” en el centro de la ciudad como parte de un programa para repoblar el centro, ésta sigue siendo inaccesible, puesto que se vende a precios que la mayoría de la población no puede pagar. Si se analiza el costo, no se disminuyeron sustancialmente los precios, pero sí las áreas habitables en un intercambio que significa para el comprador sacrificar espacio a cambio de localización.

Esta estrategia resulta segregante, selectiva y excluyente dado que no toman en cuenta la realidad económica del grueso de la población, con lo que se perpetúa el modelo de urbanización asimétrico y desigual de la ciudad, así mismo, se reconoce que las áreas de concentración de vivienda vertical tienden a perder la población o a crecer en su mínima expresión, sin reportar recursos a través de impuestos al municipio (Peña, y otros, 2021).

Bajo la premisa de: “Toda la ciudad para todos los habitantes” es posible determinar que en la ciudad de Guadalajara existen de manera histórica procesos de segregación espacial y a partir del año 2000 procesos inducidos de segregación, exclusión y fragmentación urbana; en éstos, el sector inmobiliario es el poder fáctico que usa el espacio a conveniencia sin aparente regulación por parte de la administración local. Este esquema jerárquico de organización de la ciudad y de distribución de los recursos públicos es antidemocrático.

Si bien la fragmentación y segregación urbanas son procesos naturales del crecimiento de la ciudad, las acciones incentivadas por el gobierno desarrollador aceleran y catalizan estos

procesos, recrudecen las brechas socioespaciales que en Guadalajara datan de su fundación con la división oriente-poniente, de allí que a cien años de su fundación, las colonias Americana y Oblatos sean tan dispares.

Tomando en cuenta las aportaciones de Ruíz (2015), las transformaciones urbanas son instrumentos que implican el involucramiento ciudadano dentro de un enfoque más amplio de gobernanza, establecer relaciones equilibradas entre gobierno, mercado y sociedad en un entramado complejo y continuo de construcción de ciudad, en el que los actores intervengan en la transformación equitativa de la ciudad.

Se requiere con urgencia redistribuir el recurso público para saldar la deuda histórica en términos de desarrollo urbano y local con los sectores menos favorecidos de la ciudad localizados al oriente, mejorar las condiciones de dotación de vivienda apegada a las necesidades de la población local, para garantizar a la ciudad en su totalidad condiciones dignas de habitación y se disminuyan las desigualdades urbanas, lo que subraya este enfoque alternativo es romper con el modelo de centro-periferia es decir, entre partes conectadas y dominantes aptas para inversión (centro) y los espacios dinámicos en los que predomina la pobreza y la falta de equipamiento invisibilizadas (periferia).

Bibliografía

Abramo, P. (2012). La ciudad Com-fusa. *Eure*, 35-69.

Alburquerque, F. (2015). *El pensamiento de Francisco Alburquerque en torno al enfoque del desarrollo territorial*. Obtenido de ConectaDel: <http://www.conectadel.org/wp-content/uploads/downloads/2015/11/AlburquerqueDigitalfinal.pdf>

Alvizo-Carranza, C. (2013). La Colonia Obrera y la segregación urbana en Guadalajara. *Historia 2.0 Conocimiento histórico en clave digital*, 9-26.

Arocena, J. (2002). *El desarrollo local un desafío contemporáneo*. Uruguay: Taurus.

Avila, J. (22 de Ago de 2017). *Freno al silencio urbano*. Recuperado el 30 de Abr de 2020, de Reporte Indigo: <https://www.reporteindigo.com/reporte/construccion-inmuebles-autorizaciones-licencias-tribunal-administrativo-desorden/>

Bardahan, A., & Kroll, C. (2007). Globalization and Real Estate Industry. *Sloan Industry Studies Annual Conference*, (págs. 1-36). Cambridge.

Blas, P. (01 de Abril de 2016). *Una transformación urbana ¿inevitable?* Obtenido de <https://magis.iteso.mx/content/una-transformaci%C3%B3n-urbana-%C2%BFinevitable>

Boisier, S. (1979). ¿Que hacer con el análisis territorial antes de media noche? *CEPAL*, 135-169.

Boisier, S. (1999). *Desarrollo Local ¿De qué estamos hablando?* Santiago de Chile: n.d.

Boisier, S. (2010). Descodificando el desarrollo del siglo XXI. *Semestre Económico*, 11-37.

- Borja, R. (S.F.). *Los bienes raíces en la historia de las grandes culturas*. Recuperado el 17 de Ene de 2020, de Real Estate: <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/19562-los-bienes-raices-en-la-historia-de-las-grandes-culturas>
- Braudel, F. (2002). *La dinámica del capitalismo*. Mexico: Fondo de Cultura Económica.
- Buzai, G., & Baxendale, C. (2011). *Análisis socioespacial con sistemas de información geográfica*. Buenos Aires: Lugar.
- Cabralles, F., & Chong, A. (2006). Divide y Venderás: Promoción Inmobiliaria del barrio de los artesanos en Guadalajara 1898-1908. *Scripta Nova*, 1-23.
- Cabralles, L., & Canosa, E. (2001). Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. *Espiral, Estudios sobre Estado y Sociedad*, 223-253.
- Calderon, B. (2004). La ciudad del todo urbanizable. *Ciudades* 8, 135-155.
- Calvo, J. A. (25 de Febreros de 2020). *Altos costos y viviendas precarias: la odisea que enfrentan los inquilinos en Londres*. Obtenido de El Salto: <https://www.elsaltodiario.com/reino-unido/altos-costos-viviendas-precarias-enfrentan-inquilinos-londres>
- Capdevielle, J. (2018). Acumulación por desposesión: El caso del Exbatallón 141 en Córdoba (Argentina). *Congreso Internacional Vivienda y Ciudad: Debate entorno a la nueva agenda urbana* (págs. 336-350). Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba.
- Carrique, A. (2019). La acumulación del capital y el imperialismo: Las posiciones de Rosa Luxemburgo comparadas con las de Henryk Grossman. *Revista Internacional de Pensamiento Político*, 41-64.

Casas, J. R. (2017). Puerto Madero entendido como icono de la Buenos Aires contemporánea. *Revista Ciudades, Estados y Política*.

Castells, M. (1974). *La cuestión urbana*.
doi:<https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/castells-la-cuestion-urbana.pdf>

Castells, M. (18 de nov de 2019). *Wikisofia*. Obtenido de Globalització: Textos de Manuel Castells:
https://www.wikisofia.cat/wiki/Globalitzaci%F3:_Textos_de_Manuel_Castells#El_mito_de_la_globalizaci.C3.B3n

Ciudad Olinka. (05 de Febrero de 2022). *Plaza Tapatia, 40 años de un proyecto fallido en Guadalajara*. Obtenido de Ciudad Olinka: <https://ciudadolinka.com/2022/02/05/plaza-tapatia-40-anos-de-un-proyecto-fallido-en-guadalajara/>

Cobo, V. (05 de diciembre de 2013). *San Francisco se esta convirtiendo en "una ciudad sólo para ricos"*. Obtenido de El País:
https://elpais.com/internacional/2013/12/05/actualidad/1386273809_100745.html

Colunga, L. (2009). Expansión urbana del municipio de Tlajomulco de Zúñiga. *SCTV*, 77-88.

Crear, S. (2018). *Lee Kuan Yew National Univerity of Singapore*. Recuperado el 01 de Feb de 2020, de Redeveloping Drhavi: https://lkyspp.nus.edu.sg/docs/default-source/case-studies/redeveloping-dharavi.pdf?sfvrsn=37b6690a_2

Cruz, M. (2021). *Análisis composicional de la segregación socioespacial en la ciudad de Guadalajara, México*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya-Barcelona Tech.

- Delgado, A. (2011). De la crisis fordista a la crisis por financiarización. *Polis*, 1-16. Obtenido de file:///C:/Users/arias/Documents/O_MENDELEY/DELGADO%202011_De%20la%20crisis%20fordista%20a%20la%20crisis%20de%20financiarizaci%C3%B3n%20polis-1342.pdf
- DeMattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas ¿Impactos de la Globalización? *EURE*, 5-10.
- Díaz, G. (2022). XVII Seminario de Urbanismo Internacional. *Renovación Urbana en "Canary Wharf" corazón financiero de Londres* (págs. 1-49). México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Dinnie, K. (2011). Introduction to the theory of City Branding. En K. Dinnie, *City Branding Theory and Cases* (págs. 3-7). London: Palgrave Macmillan.
- Drozdz, M. (Jun de 2014). *halshs.archive.archives-ouvertes.fr*. Obtenido de Spatial inequalities, "neoliberal" urban policy and the geography of injustice in London: <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01512554/document>
- DSilva, E. (18 de Nov de 2010). *CNN*. Recuperado el 01 de Feb de 2020, de Why Dharavi should not be redeveloped: <http://travel.cnn.com/mumbai/life/dharavi-slum-for-sale-463877/>
- Duhau, E. (2013). La división social del espacio metropolitano. *Nueva Sociedad*.
- Durante, N. (10 de Dic de 2022). El boom de Guadalajara: El silicon valley con sabor a tequila. *DF Mas*. Recuperado el 26 de Dic de 2022, de <https://dfmas.df.cl/df-mas/por-dentro/el-boom-de-guadalajara-el-silicon-valley-con-sabor-a-tequila>
- Eade, J. (1997). *Living the global city*. London: Routledge.

Echanove, M. (17 de noviembre de 2011). *Modelo de Tokio para el desarrollo urbano de Drhavi*.

Obtenido de J&J: <https://jaeyeok.wordpress.com/2011/11/17/modelo-de-tokio-para-el-desarrollo-urbano/>

Ecosistema Urbano. (2010). *Fragmentación celular en el desarrollo urbano; un aspecto de Tokio*.

Obtenido de Ecosistema Urbano:
<https://ecosistemaurbano.org/castellano/fragmentacion-celular-en-el-desarrollo-urbano-un-aspecto-de-tokio/>

El Informador. (06 de octubre de 2008). *Autorizan horizontes chapultepec sin aval de la secretaría*

de cultura. Recuperado el 13 de agosto de 2020, de El Informador:
<https://www.informador.mx/Jalisco/Autorizan-Horizontes-Chapultepec-sin-aval-de-la-Secretaria-de-Cultura-20081006-0004.html>

El Informador. (10 de octubre de 2008). *Secretaría de Cultura advierte ilegalidad en autorización*

de Horizontes Chapultepec. Obtenido de El Informador:
<https://www.informador.mx/Jalisco/Secretaria-de-Cultura-advierde-ilegalidad-en-autorizacion-de-Horizontes-Chapultepec-20081010-0047.html>

El Informador. (07 de junio de 2011). *Dan razón a SC: no debieron demoler la Casa Maistierra*. *El*

Informador. Obtenido de <https://www.informador.mx/Cultura/Dan-razon-a-SC-no-debieron-demoler-Casa-Maisterra-20110607-0202.html>

El Informador. (24 de Jul de 2013). *Guadalajara alista más cambios de uso de suelo*. Recuperado el

13 de Abr de 2020, de <https://www.informador.mx/Jalisco/Guadalajara-alista-mas-cambios-de-uso-de-suelo-20130724-0129.html>

- Epstein, R. A. (2018). positive and Negative Externalities in Real State Development. *Chivago Unbound*, 1493-1525.
- Fausto, A., & Munguía, R. (2010). Capital inmobiliario habitacional en el desarrollo metropolitano de Guadalajara: caos y corrupción urbanística. *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional de México*, 99-125.
- Fernández, C. (2014). Urbanismo Inmobiliario, la espeulación como forma hegemónica de hacer ciudad. *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica: El control del espacio y los espacios de control* (págs. 1-17). Barcelona: Universitat de Barcelona.
- Flores, E. (14 de junio de 2016). *NTR*. Obtenido de Registran inventario de fincas patrimoniales en lafayette: https://www.ntrguadalajara.com/post.php?id_nota=42088
- Friedmann, J. (1997). Futuros de la ciudad global. *EURE*.
- Friedmann, J., & Wolff, G. (1982). World city formation: an agenda for research and action. *International Journal of Urban and Regional Research*.
- Gallichio, E. (2006). El desarrollo local: cómo combinar gobernabilidad, desarrollo económico y capital social en el territorio. En A. Rofman, & A. Villar, *Desarrollo Local, una visión critica del debate*. Buenos Aires: Espacio.
- Gamboa, J. (2020). *Real State Market & Lifestyle*. Recuperado el 07 de Feb de 2020, de Historia detrás del desarrollo inmobiliario de México: <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/21404-historia-detras-del-desarrollo-inmobiliario-en-mexico>

- García, E. (2014). Urbanismo Inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad. *Geo Crítica*, 1-17.
- García, G. (02 de marzo de 2020). Las rentas en el AMG son inalcanzables para la trabajadores con sueldo promedio. *UdeG TV*.
- García, S. (2005 de Agosto de 2005). Centros históricos ¿herencia del pasado o construccion del presente? *Scripta Nova, IX*. Recuperado el 1 de Abril de 2019
- Gerencie. (22 de Sep de 2017). *Capitales Golondrina*. Recuperado el 27 de Feb de 2020, de Gerencie.com: <https://www.gerencia.com/capitales-golondrina.html>
- Gobierno de Guadalajara. (2017). *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población*. Guadalajara: Guadalajara.
- Gobierno de Jalisco. (19 de mao de 2016). *Vivienda digna, pilar del bienestar social; Aristótoteles*. Obtenido de <https://www.jalisco.gob.mx/es/prensa/noticias/39501>
- Gobierno de Jalisco. (23 de Noviembre de 2021). *Jalisco Gobierno del Estado*. Obtenido de Area Metropolitana de Guadalajara: <https://www.jalisco.gob.mx/es/jalisco/guadalajara>
- Goetz, E., & Clark, S. (1993). *The new localism: Comparative urban politics int he global era*. Newbury Park: Sage.
- Goncalves, L. (2009). *Gentrificación y rehabilitación urbana: La ambigüedad y la certeza en la afirmación de la ciudad contemporánea*. Barcelona: Centro de Estudos Geográficos. Faculdade de Letras. Universidade de Lisboa. Recuperado el 12 de Feb de 2019

- Gonzalez, C. (2014). Segregación urbana dirigida y segregación voluntaria, Querétaro, México. En M. D. Virgilio, & M. Perelman, *Ciudades Latinoamericanas: Desigualdad, segregación y tolerancia* (págs. 179-202). Buenos Aires: Clacso.
- Guadalajara. (02 de nov de 2022). *Guadalajara Guadalajara*. Obtenido de Guadalajara Guadalajara: <https://www.guadalajaraguadalajara.mx/>
- Gutiérrez, H., Michi, S., & Covarrubias, B. (2013). Expansión Territorial y Pobacional de la Zona Metropolitana de Guadalajara. En H. Gutiérrez, M. Bautista, & M. Guevara , *Jalisco, Territorio y Problemas de Desarrollo* (págs. 81-106). Zapopan: Instituto de Información Territorial del Estado de Jalisco.
- Guzmán, A., & Hernández, K. (2013). La fragmentación urbana y la segregación social una aproximación conceptual. *Legado*, 41-56.
- Hackworth, J. (2007). Neoliberal Gentrification. En J. Hackworth, *The neoliberal city: governance, ideology, and development in American urbanism*. (págs. 123-149). New York: Cornell Press.
- Harvey, D. (1973). *Social Justice in the City*. Georgia: University of Georgia.
- Harvey, D. (1979). *Urbanismo y desigualdad social*. Mexico: Siglo XXI.
- Harvey, D. (2001). *Espacios del capital*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2005). El "nuevo" imperialismo: acumulación por desposesión. *Social Register*, 99-130.
- Harvey, D. (enero de 2005). El nuevo imperialismo, acumulación por desposesión. *Social Register*, 99-129. Obtenido de <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20130702120830/harvey.pdf>

Harvey, D. (25 de Abril de 2007). El neoliberalismo como destrucción creativa. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 27. Recuperado el 01 de Feb de 2020, de El neoliberalismo como destrucción creativa.

Harvey, D. (19 de Agosto de 2019). Construimos ciudades para que la gente invierta en vez de para que viva. *La Vanguardia*.

Hayakawa, & Hirayama. (1 de Jun de 1991). *Sage Journals*. Recuperado el 1 de Feb de 2020, de The Impact of the Minkatsu Policy on Japanese Housing and Land Use: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1068/d090151>

Heineberg, H. (2005). Las metrópolis en el proceso de la globalización. *Bibliográfica Geografía y Ciencias Sociales*.

Hernández, A. (Julio de 2016). *Gentrificación orígenes y perspectivas*. Recuperado el 1 de Feb de 2019, de Researchgate.net: https://www.researchgate.net/publication/305426565_GENTRIFICACION_ORIGENES_Y_PERSPECTIVAS

Herrera, M. (27 de Feb de 2018). *en 10 años aumentó en 180% la plusvalía en Guadalajara*. Recuperado el 13 de Abr de 2020, de INMOBILIARE: <https://inmobiliare.com/en-10-anos-aumento-180-plusvalia-en-guadalajara/>

IIEG. (2022). *Inversión Extranjera Directa en Jalisco en el segundo trimestre de 2022*. Guadalajara: Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco.

Imeplan. (2016). *Plan de ordenamiento territorial metropolitano del AMG*. Guadalajara: Imeplan.

Iturbe, X. (diciembre de 2006). *Revisiones GDL*. Obtenido de Revisiones GDL:
<https://revisionesgdl.com/>

Jacobs, J. (1961). *The Live and Death of Great American Cities*. New York: Vintage Books.

Jalisco. (29 de junio de 2016). *Presentan Plan Maestro para Huentitán*. Obtenido de jalisco.gob.mx:
<https://www.jalisco.gob.mx/es/prensa/noticias/41604>

Jalomo, F. (2009). Desarrollo local en contextos metropolitanos. *Polis*, 8(22), 81-98.

Janoshka, M., & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. *Contested Cities*, 2-23. Recuperado el 5 de Feb de 2019

Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.

Jiménez, Á., Olvedo, J., & Nuñez Miranda, B. (1995). *El crecimiento urbano de Guadalajara*. Guadalajara: El Colegio de Jalisco. Obtenido de El :
<http://148.202.18.157/sitios/publicacionesite/ppperiod/esthom/esthompdf/esthom6/255-260.pdf>

Jiménez, B., & García, M. (2014). Corrupción y caos urbano en Guadalajara, Jalisco, México. En M. Ramos, A. Hira, & J. Serrudo, *Como disminuir la corrupción y mejorar la gobernabilidad en países en desarrollo* (págs. 69-78). Sucre, Bolivia: Ecorfan. Obtenido de Ecorfan.org:
https://www.ecorfan.org/bolivia/series/Topicos%20Selectos%20de%20Recursos_I/Articulo%206.pdf

Joshi, A., & Sanjai, P. (29 de Noviembre de 2022). Gautam Adani, el tercer hombre más rico del mundo, podría remodelar el barrio más pobre más grande. *El Financiero*. Obtenido de

<https://www.elfinanciero.com.mx/mundo/2022/11/29/gautam-adani-el-tercer-hombre-mas-rico-del-mundo-podria-remodelar-el-barrio-pobre-mas-grande/>

Kearney. (21 de Nov de 2021). *2021 Global Cities Report*. Obtenido de Kearney.com: <https://www.kearney.com/global-cities/2021>

Knox, P., & Taylor, P. (1995). *World cities in a world system*. Cambridge: Cambridge University Press.

Korff, R. (1987). The World City Hypothesis: A critique. *Development and Change*, 18(3), 483-495.

Kozak, D. (2017). Revisitando el debate sobre la fragmentación Urbana. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 15-22.

Krugman, P. (1996). Urban Concentration: The role of increasing returns and transport costs. *International Regional Science Review*, 5-30.

Kumar, A. (09 de Agosto de 2016). *Los Juegos Olímpicos de Londres: una destrucción creadora*. Obtenido de Vientosur.info: <https://vientosur.info/los-juegos-olimpicos-de-londres-una-destruccion-creadora/>

La Jornada. (03 de Junio de 2010). Desfalco de \$400 millones en las obras de la Villa Panamericana. *La Jornada*. Obtenido de <https://www.jornada.com.mx/2010/06/03/estados/031n1est>

Lara, J. (2020). Contradicciones y paradojas del modelo de gestión urbana en el área metropolitana de Guadalajara, Jalisco, México. *Open Access*, 41-60.

Leal, J. (2002). Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades. *Revista Española de Sociología*, 59-75.

Lefebvre, H. (1971). *Verse le cybernatrhope*. Paris: Denöel.

Lefebvre, H. (1972). *Contra los tecnócratas*. (S. Warschaver, Trad.) Argentina: Granica.

Lefebvre, H. (1973). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones península.

Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*. (E. Martínez, Trad.) Capitán Swing. Recuperado el 02 de Noviembre de 2019

Lefebvre, H. (1972). *La Revolución Urbana*. Madrid: Alianza Eitorial.

Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. Recuperado el 1 de mayo de 2019, de RACO:
<https://www.raco.cat/index.php/Papers/article/viewFile/52729/60536>

Lizieri. (Ene de 2015). *Researchgate*. Recuperado el 23 de 01 de 2020, de Real State and global capital networks: Drilling into the city of London:
<https://www.researchgate.net/publication/320330071>

Lizieri, C., & Mekic, D. (Dic de 2014). *Research Gate*. Recuperado el 01 de Feb de 2020, de Real state and global capital networks: drilling into the city of London:
https://www.researchgate.net/publication/320330071_Real_Estate_and_Global_Capital_Networks_Drilling_into_the_City_of_London

Llanos, L. (2010). El concepto de territorio y la investigación en las ciencias sociales. *Agricultura, Sociedad y Desarrollo*, 207-220.

Luxemburgo, R. (1967). *Las condiciones históricas de la acumulación*. México: Grijalvo.

- Maloutas, T. (2012). Introduction: Residential segregation in context. En T. Maloutas, & K. Fujita, *Residential segregation in comparative perspective: Making sense of contextual diversity* (págs. 1-36). New York: Routledge.
- Marcuse, P., & Kempen, V. (2000). *Research Gate*. Obtenido de Globalizing Cities. A new Spatial Order:
https://www.researchgate.net/publication/46635225_Globalizing_Cities_A_New_Spatial_Order
- Martínez, P. (26 de Jul de 2007). Guadalajara dio 1800 permisos irregulares. *Público*.
- Mattos, C. D. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En A. Geraiges, M. Arroyo, & M. Silveira, *América Latina: cidade, campo e turismo*. San Pablo: CLACSO. Obtenido de :
<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemons/03mattos.pdf>
- Mattos, C. D. (2007). Globalización, Negocios Inmobiliarios y Transformación Urbana. *Nueva Sociedad*, 212, 82-96. Recuperado el 01 de Feb de 2020, de
https://www.academia.edu/24790243/Globalizaci%C3%B3n_negocios_inmobiliarios_y_mercantilizaci%C3%B3n_del_desarrollo_urbano
- Morales, F., & Jiménez, F. (2018). *Fundamentos del enfoque territorial: actores, dimensiones, escalas espaciales y sus niveles*. México: UNAM.
- Moreno, E. L. (1995). *La vivienda en la zona metropolitana de Guadalajara*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara.
- Moskowitz, P. (2018). *How to Kill a City*. New York: Bold Type Books.

- Munguía, R. (2007). Cambios de uso de suelo urbano y corrupción urbanística: El caso de la zona metropolitana de Guadalajara y el estado de Jalisco. *Contested Cities*. Chihuahua.
- Muñoz, N., & Cervantes, M. (2010). Marketing de ciudades y "place vending". *Pecunia*. Recuperado el 1 de Mayo de 2019, de encarnacionmas.com: <https://encarnacionmas.com/marketing-urbano/>
- Museo CJV. (s.f.). *La Penitenciaría de Escobedo*. Obtenido de Museocjv.com: <https://www.museocjv.com/ixcafariasarticuloopcion.htm>
- Nassar, U. (2021). The Impact of Urban Regeneration on Land Use in Land with High Urban Value- London Vs Beirut. *Earth, Sciences and Human Constructions*, 205-210.
- Negrin, D. (s.f.). *CIESAS Occidente*. Obtenido de La Marca Guadalajara y la búsqueda del alma más mexicana: <https://ichan.ciesas.edu.mx/la-marca-guadalajara-y-la-busqueda-del-alma-mas-mexicana/>
- Olguin, C. (s.f.). *México atrae inversión extranjera por su solidez inmobiliaria*. Obtenido de Real State Market & Lifestyle: <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/industria/12279-mexico-atrae-inversion-extranjera-por-su-solidez-inmobiliaria>
- Olivera, P. (2015). *Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados*. Recuperado el 09 de Febrero de 2019, de Universidad Nacional Autónoma de México: <http://ru.ffyl.unam.mx/handle/10391/6579>
- Olvera, E. (12 de Octubre de 2022). Colonia Americana, el barrio más cool del mundo. *El informador*. Obtenido de "Guadalajara está emergiendo como una visita obligada. La Colonia Americana es el lugar para estar ahora mismo. Es el hogar de una comunidad

creativa que supera los límites, un número creciente de lugares increíbles para comer y una de las mejores vidas n

Ortega, M., & Segovia, M. (2017). Ventajas del análisis sistémico aplicado a los espacios locales. *Cinta Moebio*, 13-25.

Osorio, J. (2015). El sistema mundo de Wallerstein y su transformación: Una lectura crítica. *Scielo*, 131-152.

Peña, A. d., Ibarra, K., Garcia , A., García , I., Arroyo, J., & Cantero, C. (06 de Nov de 2021). *La ciudad inhabitable: ¿Redensificación o destrucción de la vivienda?* Obtenido de Zona Docs: <https://www.zonadocs.mx/la-ciudad-inhabitable-redensificacion-o-destruccion-de-vivienda/>

Pérez, E. (Agosto de 2011). *Segregación socioespacial urbana. Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas*. Recuperado el 30 de Abril de 2019, de Redalyc: <http://www.redalyc.org/pdf/312/31223581006.pdf>

Pérez, M. (2021). Problemática en la delimitación de fragmentación urbana por compartir procesos con otros impactos urbanos. *Ciudades estados Política*, 143-160.

Pfannenstien, B., Anacleto, E., & Sevilla, S. (2016). *¿La ciudad cerrada y exclusiva? El impacto y la expansión territorial de las urbanizaciones cerradas residenciales en el Área Metropolitana de Guadalajara*. Obtenido de ReserchGate: https://www.researchgate.net/publication/309907843_Pfannenstien_B_Anacleto_E_S_Sevilla_2016_La_ciudad_cerrada_y_exclusiva_El_impacto_y_la_expansion_territorial_de_las_urbanizaciones_cerradas_residenciales_en_el_Area_Metropolitana_de_Guadalajara_Mexico

Pietro, L. D. (2001). *Hacia un desarrollo integrador y equitativo*. Argentina. Obtenido de <http://bibliotecavirtualrs.com/2011/06/hacia-un-desarrollo-integrador-y-equitativo-una-introduccion-al-desarrollo-local/>

Piombo, P. V. (s.f). *El desarrollo urbano en Guadalajara*. Obtenido de rei.iteso: <https://rei.iteso.mx/bitstream/handle/11117/5055/Desarrollo+urbano+en+Guadalajara.pdf?sequence=6>

Polése, M. (2001). Cómo las ciudades producen riqueza en la nueva economía de la información. *Eure*, 5-23.

Ponce, D., Camargo, M., García , R., López-Portillo, P., & Mora , Y. (11 de mayo de 2016). *Shortland Social*. Obtenido de Las omisiones y negligencias detras de la construcción de torres habitacionales en Guadalajara: <https://social.shorthand.com/torreszmg1/jy00TlItkf/las-omisiones-y-negligencias-detras-de-la-construccion-de-torres-habitacionales-en-guadalajara>

Prévot, M.-F. (2000). Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*,, 405-433.

Proyectos México. (25 de agosto de 2022). *Proyectos México*. Obtenido de Impresionante skyline que se ha consolidado en la ciudad de Guadalajara: <https://www.facebook.com/110148424545476/photos/pb.100067398302807.-2207520000./425053679721614/?type=3>

Radio Bilingue. (12 de abril de 2019). *La gentrificación transforma la demografía de la Misión y expulsa a sus artistas*. Obtenido de La radio Bilingue: <http://radiobilingue.org/features/la->

gentrificacion-transforma-la-demografia-del-legendario-barrio-de-la-mision-y-expulsa-a-sus-artistas/

Ramirez, I. (s.f.). *Crecimiento del desarrollo inmobiliario en jalisco en los últimos 30 años*. Obtenido de Real State Market & Lifestyle: <https://realestatemarket.com.mx/articulos/credito/37769-crecimiento-del-desarrollo-inmobiliario-en-jalisco-en-los-ultimos-30-anos>

Renault, A. (2010). *Guía para la planeación y gestión de planes de desarrollo rural sostenible un abordaje participativo con enfoque territorial*. Asunción: IICA.

Reza, G. (11 de enero de 2023). Beneficio económico por gentrificación y turistificación fue para inmobiliarias. *Proceso*, nd. Obtenido de <https://www.proceso.com.mx/nacional/2023/1/11/beneficio-economico-por-gentrificacion-turistificacion-en-jalisco-fue-para-inmobiliarias-300108.html>

Rivera, E. (2012). *Transformación socio-espacial y dinámicas del uso del suelo en Guadalajara, México: análisis la producción del espacio urbano-metropolitano y sus posibles escenarios*. *Transformación socio-espacial y dinámicas del uso del suelo en Guadalajara, México: análisis la producción del espacio urbano-metropolitano y sus posibles escenarios* (págs. 1-19). Rio de Janeiro: UFRJ.

Rizo, A. (2019). *Análisis del Mercado Inmobiliario de la Zona Metropolitana de Guadalajara*. Guadalajara: USAID.

Rodríguez, J. (2001). Segregación residencial socioeconómica ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa? *Población y Desarrollo*, 3-80.

Rodríguez, G. (2014). Que es y que no es segregación residencial. *Geo Crítica*, 1-21.

- Rodriguez, G. (2014). Que es y que no es segregación residencial. Contribuciones para un debate pendiente. *Biblio3W*, 1-18.
- Rodríguez, G. (2014). Qué es y qué no es segregación residencial: Contribuciones para un debate pendiente. *Biblio 3W*.
- Rodriguez, J. J. (2006). *La nueva economía y sus efectos en la ciudad de Guadalajara: La última década del siglo XX*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara.
- Rojas, R. (2022). Yo habito, luego existo: Procesos de transformación urbana en México. *Alcaldes*.
- Ruíz, J. (2015). La transformacion urbana como estrategia de cambio social: El caso de Bilbao. *CONfines*, 155-160.
- Sabatini, F., & Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración urbana: mitos y claves. *Eure*, 5-26. Recuperado el 17 de Ene de 2020, de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612008000300001
- Sabatini, F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2001). La segregación residencial en las principales ciudades chilenas. *EURE*.
- Saldaña, H. (22 de diciembre de 2021). *La Villa Panamericana: una década de polémica ecológica e inmobiliaria*. Obtenido de UdegTV: <https://udgtv.com/noticias/villa-panamericana-decada-polemica-ecologica-inmobiliaria/>
- Salinas, L. (Julio de 2013). *La gentrificación de la Colonia Condesa, Ciudad de México*. Recuperado el 03 de Marzo de 2019, de Redalyc: <http://www.redalyc.org/pdf/4517/451744542007.pdf>
- Sassen, S. (1984). The New Labor Demand in Global Cities. En M. P. Smith, *Cities in Transformation* (págs. 139-172). Beverly Hills: Sage.

- Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. New York: Princeton University Press.
- Sassen, S. (2001). Cities en the global economy. En R. Paddison, *Handbook of a urban studies*.
Glasgow: University of Glasgow.
- Sassen, S. (2002). A New Crossborder Field For a Public and Private Actors. En *Political Space* (págs. 173-184). Albany, New York: State University of New York Press .
- Sassen, S. (2003). Localizando ciudades en contextos globales. *Eure*, 5-27.
- Sassen, S. (2004). *Contrageografías de la globalización*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Sassen, S. (2009). *La ciudad global: introducción a un concepto en las múltiples caras de la globalización*. Obtenido de BBVA: <https://www.bbvaopenmind.com/articulos/la-ciudad-global-introduccion-a-un-concepto/>
- Sassen, S. (2010). La ciudad global: Introducción a un concepto. En BBVA, *Las múltiples caras de la globalización* (págs. 50-62). Madrid: BBVA. Obtenido de Opend Mind BBVA.
- Sassen, S. (11 de Sep de 2017). *Owning the City*. Obtenido de Owning the City: <https://www.youtube.com/watch?v=qjK1VzaFzDA>
- Saura, C. (2003). *Arquitectura y medio ambiente*. Barcelona: UPC.
- Schachater, S. (09 de marzo de 2015). *Puerto Madero, a 25 aos de su creación. Escindido de la ciudad, se termina el barrio premium*. Obtenido de Herramienta: <https://www.herramienta.com.ar/?id=2309>
- Schteingart, M., & D'Andrea, L. (1991). Servicios Urbanos, gestión local y medio ambiente. *Project MUSE*, 389-398. Obtenido de muse.jhu.edu/book/74804

Semeco, A. (13 de agosto de 2022). *El espacio público en el proceso de fragmentación urbana*.

Obtenido de Observatorio geografico America Latina:
<http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomicas/Geografiaurbana/231.pdf>

Sharma, K. (2000). *Rediscovering Dhruvi Stories from Asia's largest slum*. New York: Penguin.

Sillieri Konzept. (S.F.). *Guadalajara entre las cinco ciudades con mayor inversión inmobiliaria de México*. Obtenido de Sillieri Konzept: <https://www.mueblesdeoficina1.com/guadalajara-las-cinco-ciudades-mayor-inversion-inmobiliaria-mexico/?v=1f3ef48179ad>

Smith, M. (21 de Mayo de 2021). *Tokyo's Urban Development, Success & Challenges*. Obtenido de Panmore Institute: <https://panmore.com/tokyo-urban-development-successes-challenges>

Smith, N. (1996). *The New urban Frontier*. New York: Routledge.

Smith, N. (2009). Toxic Capitalism. *New Political Economy*, 14, 407-412. Recuperado el Feb 5 de 2019

Sobrinho, J. (2011). La Urbanización en el México Contemporáneo. *Reunión de Expertos sobre: "Población, Territorio y Desarrollo Sostenible"* (págs. 1-21). Santiago: CEPAL.

Soja, E. (2000). Seis discursos sobre las postmetrópolis. En E. Soja, *Postmetrópolis* (págs. 215-227). Barcelona: Traficantes de sueños.

Sorensen, A. (2004). *Research Gate*. Obtenido de Building world city Tokyo: Globalization: https://www.researchgate.net/publication/226580188_Building_world_city_Tokyo_Globalization_and_conflict_over_urban_space

- Sorribes, J. (2013). La ciudad. Economía, espacio, sociedad y medio ambiente. *Investigaciones Regionales*, 195 a 202.
- Subirats, J., Gomá, R., & Brugué, J. (2005). *Análisis de los factores de exclusión social*. Bilbao: Fundación BBVA. . Obtenido de <https://www.fbbva.es/en/publicaciones/analisis-de-los-factoresde-exclusion-social-2/>
- Tapia, R. (2019). *Inmoniliare*. Obtenido de Inmobiliare.
- Tella, G. (27 de marzo de 2013). *Miradas sobre Tokio: Estrategias para el desarrollo urbano*. Obtenido de Plataforma Urbana: <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/03/27/miradas-sobre-tokyo-estrategias-para-el-redesarrollo-urbano/>
- Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo Neoliberal, la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales* 66, 1-11.
- Theurillat, T. (2014). Les Marchés Immobiliers: Acteurs, institutions et territoires. *Économie, Geographié Societé*, 233-254.
- Topalov, C. (1974). *Les Promoteurs Immobiliers*. París: l'École Pratique des Hautes Études.
- Topalov, C. (1979). *La Urbanización Capitalista*. Recuperado el 02 de Febrero de 2020, de Academia.edu: https://www.academia.edu/11310265/Urbanizacion_Capitalista-Topalov_Christian-1979
- Topalov, C. (1979). *La Urbanización Capitalista: Algunos elementos para su análisis*.
- Topalov, C. (1984). *Ganancias y Rentas Urbanas. Elementos teóricos*. Madrid: S XXI.

- Töpfer, T. (2014). Las barreras visibles e invisibles para los pobres urbanos en el centro de San Pablo, Brasil. En M. D. Virgilio, & M. Perelman, *Cludades Latinoamericanas: Desigualdad, segregación y tolerancia* (págs. 159-168). Buenos Aires: Clacso.
- Torre, J. d. (30 de septiembre de 2013). *Fotos aéreas de Guadalajara*. Obtenido de jorgedelatorre.net:
<https://jorgedelatorre.net/fotos/guadalajara/fotosaereasdeguadalajara.htm>
- Trasvalúo. (2019). *Partida Inmobiliaria*. Guadalajara: Trasvalúo.
- Tsenkova, S. (2002). *Urban Regeneration: Learning from the British experience*. Calgary: University of Calgary. Obtenido de Urban regeneration; Learning from the British experience:
https://www.ucalgary.ca/ev/designresearch/projects/2001/Urban_Regeneration/introduction.pdf
- UdeGTV. (16 de Feb de 2016). *Inmobiliarias privilegian ganancias ante desarrollos sustentables*. Recuperado el 29 de Marzo de 2020, de udegTV.com:
<http://udgtv.com/noticias/jalisco/inmobiliarias-privilegian-ganancias-ante-desarrollos-sustentables/>
- Urban Displacement Project. (2018). *Mapping Displacement, Gentrification, and Exclusion in the San Francisco Bay Area*. Obtenido de Urban Displacement Project:
<https://www.urbandisplacement.org/maps/sf-bay-area-gentrification-and-displacement/>
- Urteaga, E. (2011). Segregación urbana y políticas sociales en Francia. *Minerva Repositorio institucional da USC*, 157-188.
- Vachón, B. (2002). La práctica del desarrollo local. En B. Vachón, & F. Coallier, *Desarrollo Local: Teoría y práctica* (págs. 125-200). Trea.

Vázquez, A. (2002). ¿Crecimiento endógeno o desarrollo endógeno? En G. Becattini, T. Costa, & J. Trullen, *Desarrollo Local: Teorías y estrategias* (págs. 83-106).

Vázquez, J. (19 de Enero de 2018). Sector inmobiliario en México con potencial. *El Economista*. Recuperado el 03 de Febrero de 2020, de <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Sector-inmobiliario-en-Mexico-con-potencial-20180119-0031.html>

Verduzco, B., & Valenzuela, B. (2018). Los distritos urbanos gastronómicoturísticos, conflictos y problemas de gestión pública. Guadalajara, México. *Eure*, 44(132). Recuperado el 20 de Mayo de 2019, de <http://www.redalyc.org/jatsRepo/196/19655175011/html/index.html>

Vidal, R. (22 de abr de 2022). *Metropolis en recomposición: elementtos para una teoría de la fragmentación urbana*. Obtenido de Observatorio geografico america latina: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal6/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/254.pdf>

Vilasagra, I. (1995). Segregación social urbana: introducción a un proyecto de investigación. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 817-830.

Virgilio, M. D., & Perelman, M. (2014). *Cludades Latinoamericanas: Desigualdad, segregacion y tolerancia*. Buenos Aires: Clacso.

Wallerstein, I. (1974). *The Modern World System*. New York: New York Academic Press.

White, M. (1983). The Measurement of spatial segregation. *American Journal of Sociology*, 1008-1018. Recuperado el 21 de Mar de 2020, de https://www.jstor.org/stable/2779449?seq=1#metadata_info_tab_contents

Wong, P. (2010). Ordenamiento ecológico y ordenamiento territorial: retos para la gestión del desarrollo regional sustentable en el siglo XXI. *Estudios Sociales*, 11-39.

Woolf, G. (2022). An Evolutionary Success Story: The ascent of the urban ape. *Academia*.

Zamarreño, G., Cruz, E., & Ruiz, E. (Febrero de 2017). *Marca territorio y marca ciudad: utilidad en el ámbito del turismo caso Málaga*. Recuperado el 05 de Mayo de 2019, de researchgate.net:

https://www.researchgate.net/publication/316438547_MARCA_TERRITORIO_Y_MARCA_CIUADAD_UTILIDAD_EN_EL_AMBITO_DEL_TURISMO_EL_CASO_DE_MALAGA

Zanotti, A. (2014). La cuestión urbana en el pensamiento de Manuel Castells y David Harvey. Aportes a la Discusión. En *Urbanismo estratégico y separación clasista. Instantáneas de la ciudad en conflicto* (págs. 89-111). Rosario : Puño y Letra Editorialismo.

Zapata, C., Diaz, P., & Diaz, I. (2018). *Clases sociales, renovación urbana y gentrificación, Miradas desde América Latina*. Recuperado el 28 de Feberero de 2019, de Quid 16: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2887/0>

Zapata, M. C. (2017). *La política habitacional porteña bajo la lupa*. Buenos Aires: Matov.