Gremium©| Volumen 9 | Número 19| Noviembre 2022 | pp. 11 - 26
Revista de acceso abierto editada por Editorial Restauro | ISSN: 2007-8773 | Ciudad de México
https://gremium.editorialrestauro.com.mx/ | contacto@editorialrestauro.com.mx

Sección: Teoría / Theory
Tipo de contribución: Artículo de Investigación / Reasear Article
https://www.doi.org/10.56039/rgn19a03

Transformación residencial y sus efectos en el desarrollo local, Guadalajara, Jalisco, México, en el periodo del 2000-2020

Residential transformation and its effects on local development, Guadalajara, Jalisco, Mexico, in the period 2000-2020

Sandra Lorena Arias Castro[a], Rosario Cota Yañez[b], Juan Jorge Rodríguez Bautista[c]

[a]Universidad de Guadalajara: E-mail, ORCID.
[b]Universidad de Guadalajara: E-mail, ORCID, Google Scholar.
[c]Universidad de Guadalajara: E-mail, ORCID, Google Scholar.

Recibido: 10 de abril del 2022 | Aceptado: 19 de septiembre del 2022 | Publicado: 30 de noviembre del 2022

Resumen

Entre 1990 y 2020 la reconfiguración de las ciudades en América Latina 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. El actor predominante en los procesos de desarrollo urbano es el sector inmobiliario que, a través de la derrama económica diferenciada, genera una transformación socio-residencial en las ciudades. En todo el mundo se requiere una revisión del desarrollo en las ciudades que trascienda lo urbano, a fin de alcanzar un genuino desarrollo local. Según las aportaciones de Mario Polese (2001), el éxito en el desarrollo urbano no es condición suficiente para lograr el desarrollo integral, también es necesario consolidar un modelo de gestión que permita alcanzar la sustentabilidad en las ciudades a través de la administración, la planeación, y gobiernos eficaces. Este documento tiene como propósito caracterizar la transformación residencial de Guadalajara (resultante de la inversión inmobiliaria directa), localizar espacialmente los nuevos desarrollos habitacionales, y contextualizar el fenómeno de diferenciación social derivado de ello. Para lograrlo, se hace una breve revisión de conceptos para plantear las premisas del mercado de suelo, se localizan espacialmente los desarrollos reconocidos del 2000 al 2020, y se analizan las externalidades a fin de contrastar la relación directa entre el sector inmobiliario y la segregación, exclusión social y/o gentrificación.

Palabras clave: Desigualdad, Sector inmobiliario, Segregación.

Abstract

From 1990 to 2020, the reconfiguration of cities in Latin America is largely due to the influence of neoliberalism, whose processes are installed in the territory through specific policies and actions aimed at the commodification and added value of physical space. The main figure in urban development processes is the real estate sector which, through differentiated economic benefits, generates a socio-residential transformation in cities. Throughout the world, a review of cities' development that transcends the urban sphere is required to achieve genuine local growth. According to Mario Polese (2001), success in urban development is not a sufficient condition to achieve comprehensive growth, it is also necessary to consolidate a management model that allows achieving sustainability in cities through administration, planning, and effective governments. This paper purpose is to characterize the residential transformation of Guadalajara (arising from direct real estate investment), locate the new housing developments spatially, and contextualize the phenomenon of social differentiation derived from it. To achieve this, a brief review of concepts is made to establish the premises of the land market, the recognized developments from 2000 to 2020 are located spatially, and the externalities are analyzed to contrast the direct relationship between the real estate sector and segregation, social exclusion and/or gentrification.

Key words: Inequality, Real Estate, Segregation

© Sandra Lorena Arias Castro, Rosario Cota Yañez y Juan Jorge Rodríguez Bautista 2022
Este artículo es una publicación de acceso abierto. CC BY-NC-ND

Introducción

Uno de los objetivos de las ciudades es alcanzar un desarrollo urbano equitativo, el cual está compuesto por estrategias y escenarios de acción, de acuerdo las teorías de globalización y metropolización, para consolidar la distribución del espacio y las políticas que se establecen para su regulación y administración. Esto ha propiciado que se privilegien unas zonas de las ciudades por encima de otras, con el objetivo específico de atraer inversión, reconfigurando la dinámica social, productiva y económica de dichas zonas. Ante este panorama, 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 es el Estado, porque de él emanan las leyes que rigen el funcionamiento de la actividad productiva. No obstante, las acciones del Estado continuamente se supeditan a los ordenamientos del mercado y del capital, generando en la ciudad nuevas dinámicas de interacción a través de políticas de ordenamiento desiguales y especulativas, deliberadamente creadas para el usufructo de los inversionistas que promueven la privatización del suelo y el incremento de las rentas, anteponiendo los intereses del capital global a las necesidades y requerimientos de la ciudadanía local.

En las últimas dos décadas, en las ciudades latinoamericanas se han gestado procesos urbanos ligados directamente al repoblamiento de la ciudad; procesos que propician interés por la comercialización y el encarecimiento del suelo. México no es la excepción. La evolución natural de las ciudades mexicanas ha cedido paulatinamente el espacio físico construido para los intereses mercantilistas, 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 barrios de interés.

Con el argumento de satisfacer la demanda de vivienda, en Guadalajara, Jalisco, las administraciones de la ciudad realizan, a través del Ayuntamiento, cambios de uso de suelo, así como la expedición de licencias de construcción para giros comerciales y habitacionales de alta densidad. El problema reside en que el sector inmobiliario y la administración local son los actores que durante 20 años han transformado radicalmente áreas específicas, alentando la derrama de inversión pública diferenciada, vinculada al interés de los inversionistas sobre polígonos concretos de intervención: espacios renovados, conectados y equipados.

Por lo tanto, resulta de interés conocer cómo se reconfigura la ciudad a partir de la construcción de vivienda vertical promovida por la inversión inmobiliaria en Guadalajara, y cuáles son sus efectos económicos, urbanos y sociales. Es indispensable estudiar las consecuencias de la transformación socio-residencial para generar nuevas políticas públicas que garanticen el uso democrático de los recursos públicos y del espacio urbano.

Durante los últimos 20 años, la creciente demanda de vivienda, debido al incremento de la población, las leyes de oferta y demanda del mercado y la incapacidad del gobierno local para elaborar políticas públicas de desarrollo urbano incluyentes, han privilegiado el crecimiento y dominio espacial del sector inmobiliario en zonas específicas de Guadalajara, como Providencia, Puerta de Hierro y Zona Minerva, principalmente, repercutiendo sobre la ciudad entera. A su vez, la derrama de inversión pública en equipamiento urbano es diferenciada y se vincula con el interés de los inversionistas sobre polígonos específicos de intervención: espacios renovados, conectados y equipados, propiciando procesos de exclusión, segregación y polarización social, al amparo de políticas locales de desarrollo urbano que legitiman estas acciones en los lugares de crecimiento inmobiliario.

Del 2005 al 2020 se han construido 205 torres de uso residencial, comercial y de servicios, principalmente en Providencia, Puerta de Hierro y La Minerva, posicionándose como polos de desarrollo de vivienda vertical. 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. Por ello, se han incrementado las inversiones tanto nacionales como extranjeras, provocando crecimiento económico (Herrera, 2018).

Ante un escenario de gestión urbana neoliberal[1] en donde el Estado no regula los flujos de capital, son las fuerzas del mercado las que dictan el rumbo del desarrollo urbano local. Por el contrario, la planeación que se genera como instrumento institucional pugna en todo momento por convertir no sólo a Guadalajara, sino a la zona metropolitana, 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.

Con estas dinámicas de desarrollo urbano, según argumentan Cabrales y Canosa (2001), 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 detrimento del resto de la población, generando efectos espaciales. "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 y Canosa, 2001).

La estrategia de investigación que se describe en la figura 1 consiste en utilizar técnicas de recolección de datos de distintas fuentes, en una escala temporal para su análisis y erogación de resultados; es parte de una perspectiva teórica articulada a través de la cual se observará el objeto, y se estudia con las herramientas elegidas para la revisión final de las interpretaciones en el proyecto. Así pues, es fundamental comprender, mediante el análisis de causa-efecto, cómo se reconfigura el espacio urbano, y cómo se han transformado las relaciones económicas y sociales a partir de la construcción de torres de vivienda. Los datos estadísticos se obtuvieron del Instituto Nacional de Estadísticas Geografía e Informática (INEGI), específicamente de los Censos de Población y Censos Económicos, así como de los Planes de Desarrollo Urbano y otras instituciones oficiales como el Consejo Nacional de Evaluación de políticas de Desarrollo Social (CONEVAL) y el Consejo Nacional de Población (CONAPO).

Planteamiento del problema

La creciente demanda de vivienda en las urbes, las leyes de oferta y demanda del mercado y la incapacidad de los gobiernos locales por elaborar políticas públicas de desarrollo urbano incluyentes, han privilegiado desde finales del siglo XX el crecimiento y dominio espacial del sector inmobiliario en ciudades de todo el mundo. En la ciudad, el sector inmobiliario, en conjunto con la administración local, ha moldeado el entorno urbano de áreas específicas de la zona metropolitana.

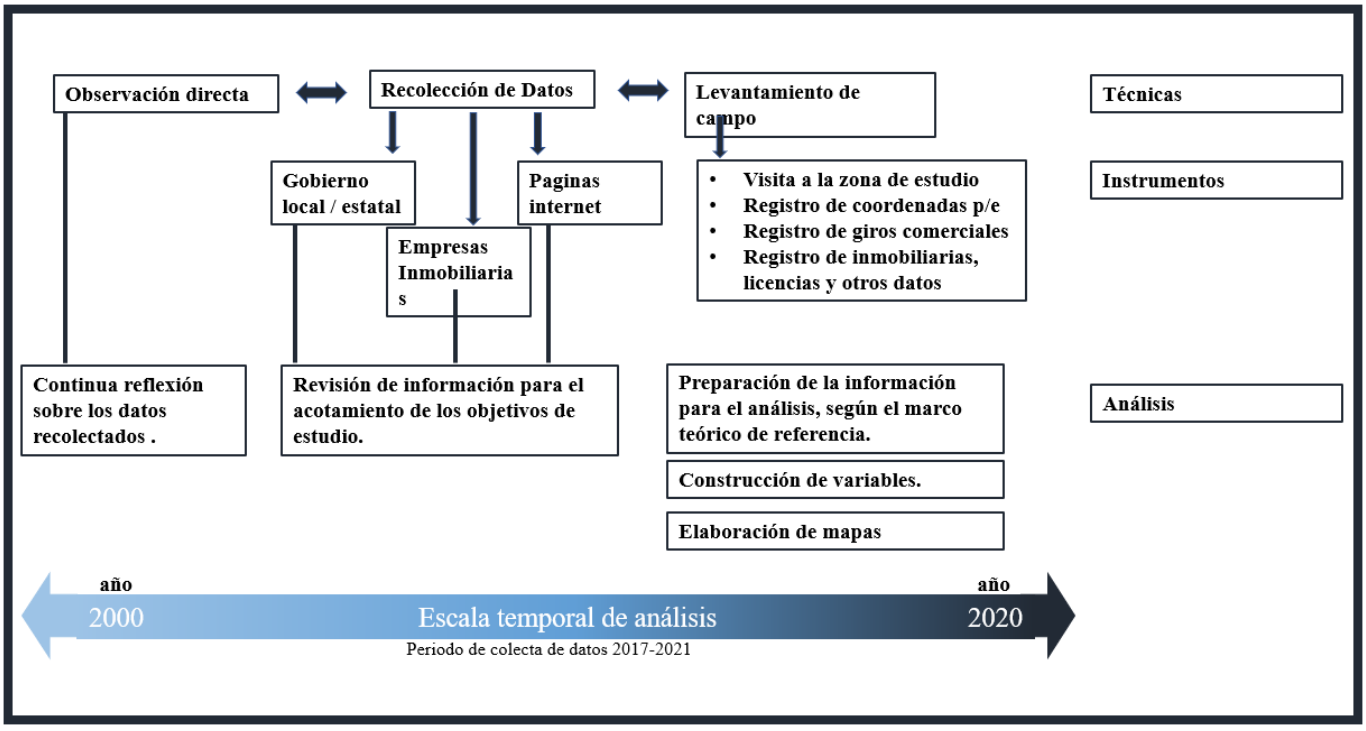


Figura 1. Estrategia de investigación. Fuente: Elaboración propia con base en la estrategia de la investigación.

Durante los últimos 20 años, se han transformado radicalmente preferentemente áreas centrales, cuyos efectos inciden no sólo sobre estas áreas, sino sobre la ciudad entera. A su vez, la derrama de inversión pública en equipamiento urbano es diferenciada y se vincula con el interés de los inversionistas sobre polígonos específicos de intervención: espacios renovados, conectados y equipados, propiciando procesos de exclusión, segregación y polarización social, al amparo de políticas locales de desarrollo urbano que legitiman estas acciones.

El panorama de inversión para los desarrolladores inmobiliarios ha sido favorable en la ciudad, alimentado por la corrupción en el otorgamiento de licencias y cambios de uso de suelo por parte de las políticas de redensificación de la ciudad y, sobre todo, por 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; dentro de este crecimiento, 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 (Romo, 2017).

Cabe destacar que el 80% de la comercialización se realiza a través de créditos inmobiliarios o bancarios. Para acceder a ellos son necesarios una serie de requisitos que el grueso de la población tapatía está lejos de cumplir, con precios promedio por encima de los 35 mil pesos por metro cuadrado, lo que en promedio es casi 2 millones de pesos por unidad privativa, según datos de Lamudi (2018). De cada 10 operaciones de vivienda, ocho son mediante hipotecas, principalmente del Fondo Nacional de Vivienda para Trabajadores en conjunto con los Bancos (Romo, 2017).

Según la Secretaría de Economía, Jalisco se ha consolidado como un destino importante para *startups* del ramo tecnológico. El asentamiento de compañías internacionales detona la demanda de unidades de vivienda, de negocios y corporativos de oficinas, así como espacios industriales. Ello ha consolidado a la ciudad de Guadalajara a apostar por la verticalidad y la redensificación (Vázquez, 2018).

La modificación de los usos de suelo de las áreas centrales tiene como consecuencia la creación de nuevas unidades habitacionales tendientes a la compactación de la ciudad, por su localización y vinculaciones, para aprovechar la infraestructura urbana existente. Estas unidades son destinadas a la élite por sus características constructivas, su precio y sus condiciones de compra[2], lo que inhabilita a una gran cantidad de población para su adquisición, dado que no cumple con la serie de requisitos, incrementando los procesos de difusión o dispersión hacia zonas periféricas, y la proliferación de un mercado de suelo desregulado, oferta de inmuebles para renta o venta a precios altos, basados en la localización, encarecimiento generalizado del suelo urbano, vivienda colectiva, mercantilización de tierras periurbanas, diferenciación en el gasto público y, ante el éxito financiero, la continua elaboración de políticas socio-espaciales dispares que sólo buscan la multiplicación de la inversión a través del mercado del suelo urbano incrementando la desigualdad, la segregación y la polarización social, hasta llegar a la gentrificación en algunos casos (Abramo, 2012).

Uno de los efectos más evidentes e inmediatos es el alza desregulada de las rentas y los valores de propiedad, que han convertido al Área Metropolitana de Guadalajara en una zona de rentas altas. Tal como lo anuncia el Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG), el promedio de la renta asciende a $23,139 pesos, específicamente en Guadalajara. La renta promedio está por encima de los $7,500 pesos mensuales que es el sueldo promedio de la población ocupada (García, 2020). El alza discrecional de los precios basados entre otras cosas en la localización, limita ciertos perfiles de inquilinos según su percepción económica, lo que Calderón (2004) define como: más viviendas construidas, y más dificultad para comprarlas.

La teoría del desarrollo urbano capitalista (Lefebvre, 1973) refuerza la idea de que es el capital el actor determinante en la construcción de la ciudad moderna. Ha evidenciado y documentado desde hace décadas cómo las iniciativas de desarrollo urbano enfocadas en la producción y reproducción del espacio han privilegiado al sector inmobiliario, que busca multiplicar su inversión a través de la atracción de nuevos capitales externos, provocando transformaciones socioespaciales y fragmentaciones urbanas, entre otros procesos que transcienden el nivel de análisis de la planeación de la ciudad, y que requieren ser abordados multidisciplinariamente.

En Guadalajara, la transformación residencial mediante la verticalización es una medida viable dada la poca disponibilidad de suelo, misma que ejerce impactos positivos y negativos al territorio. Cabe destacar que dicho proceso por sí mismo no es el problema en cuestión, sino la explotación económica desregulada del suelo urbano por inversionistas locales y externos en la construcción de núcleos de vivienda y usos mixtos para la multiplicación del capital a precios y modos de comercialización a los que el grueso de la población local no puede acceder. Con ello, se ejerce violentamente cierto dominio sobre el espacio, y se inducen dinámicas territoriales diferenciadas.

Aproximaciones Teóricas

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. Estas discusiones fueron recuperadas y a su vez enriquecidas por Jacobs (1961), que en su columna periodística evidencia la realidad social de las modernas ciudades norteamericanas de mediados del siglo XX.

Posteriormente, otros escritores como Topalov (1979), Harvey (1979), Sassen (1984) y Friedman (1997) 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 con las premisas del desarrollo porque, basada en las teorías del capital, recrudece la desigualdad.

Para comprender el urbanismo capitalista es necesario entender las reflexiones de Lefebvre (1974) sobre la concepción del espacio como el eje a través del cual se analiza la complejidad del mundo. Harvey (1979) evoluciona el concepto lefebvriano, que pasa de interpretar el espacio como construcción social, a entenderlo como un producto comercializable, tanto físico como empírico. Esta nueva concepción es determinante para entender el urbanismo capitalista.

El urbanismo tecnocrático de los siglos XIX y XX, revisado por Lefebvre (1974), evidencia ya 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 los centros decisionales.

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 (1973; 1974) respecto a cómo las ciudades se articulan y se jerarquizan en niveles, ya no basadas en sus medios de producción, sino según su capacidad de integración de funciones y su participación en la globalización y en la atracción de 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).

Es importante comprender que las transformaciones de las ciudades obedecen a procesos de todo tipo: globales, productivos, sociales, y económicos, entre otros. Sin embargo, es primordial distinguir la evolución propia de la ciudad y sus procesos, así como las modificaciones profundas impulsadas por factores externos, específicos, relativos al papel que juega en el contexto global. Estos factores, además de actuar en el espacio urbano, inciden también sobre las relaciones sociales, la gobernanza, las formas de producción y las relaciones entre grupos, así como en la manera de producir y reproducir el espacio en función de ello. Por lo tanto, la inversión de capitales (locales y externos) para la transformación urbana tiene sustanciales modificaciones en la sociedad local: este es una “hacer ciudad”, basado en los intereses del capital (Harvey, 1979). Uno de los ejemplos más notables de la construcción de ciudad basada en el capital es China. David Harvey (2019) explica detalladamente cómo los excedentes de capital global son invertidos en el espacio urbano en construcción de infraestructura y unidades de vivienda, para albergar a la población que labora en las extensas áreas industriales y de servicios. A través de deudas se han construido aeropuertos, puertos, centros comerciales, instituciones culturales y unidades habitacionales para diferentes estratos

socioeconómicos que modifican el paisaje de múltiples ciudades chinas. Sin embargo, esto es solamente un ejemplo de lo que sucede de manera global, pues el dinero de firmas internacionales como Goldman Sachs[3], Vinci, Grupo Carso, por mencionar algunas, busca crear una burbuja inmobiliaria[4] en ciudades (principalmente capitales), con la colaboración de los gobiernos locales.

Esta división no solamente es espacial, sino que 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 diversas áreas: de producción, de consumo, de turismo, y de administración y control. Por lo tanto, las ciudades o zonas elegidas para captar el capital en inversión urbana, son cada vez más terciarias, mientras que otras zonas de la ciudad o del país son las 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, propiciando con ello procesos de urbanización periférica o suburbana, donde el acceso a la vivienda y la dotación de servicios es más restringido (Topalov, 1979; Calderón, 2004).

Lefebvre (1971; 1974) y Topalov (1979) reconocen en la planeación urbana el método más efectivo para la regulación social. Si bien cada sociedad modela su espacio, el capitalismo lo modifica, alterando también las relaciones urbanas, a fin de perpetuar la utilidad de su inversión (Harvey, 1979; Lefebvre, 1974).

Con el establecimiento de políticas de la urbanización capitalista, se crea una hegemonía sobre áreas 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, zonas habitacionales plus, entre otros). Por lo tanto, el urbanismo capitalista responde a una organización sistemática y 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, p. 42).

Así pues, las ciudades representan un sistema complejo[5] formado por subsistemas que se interrelacionan para formar una sinergia: la ciudad no puede comprenderse sin sus partes, ni éstas por separado sin hacer referencia al todo. Son una expresión de la dimensión social en el espacio, son 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).

Entre las relaciones que se observan en las ciudades, Harvey (1979) sugiere la localización-ingreso. Mediante la distribución del ingreso real, justifica que la ubicación de las familias está determinada por las leyes del mercado: las de bajos ingresos se localizan en áreas específicas de la ciudad (barata, periférica, inaccesible), 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 y la inversión pública y privada. Es papel del Estado contrarrestar este desequilibrio a través de acciones concretas, como la oferta de vivienda de bajos recursos, y equilibrar el gasto en todas las áreas urbanas. Esta relación se considera importante en el tema que desarrolla esta investigación.

En los sistemas urbanos, condiciones como la proximidad y la accesibilidad se reconocen como rasgos importantes. El trabajo, los recursos y los servicios sociales están relacionados en el espacio-tiempo del sistema, y representan costos económicos, sociales y, en algunos casos, psicológicos para la población (Harvey, 1979).

La localización y el urbanismo capitalista

Harvey, basado en los postulados de Marx, expone 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.

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. Para ésta, aunque todo el suelo tiene valor de uso y de cambio, este valor es diferenciado y está sujeto a cualidades específicas. El suelo no es como cualquier mercancía: este posee particularidades que no pertenecen a otros objetos del mercado y que, Topalov (1974) y Harvey (1979) describen como sigue:

1) 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.

2) 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 ligadas a éste. Por lo tanto, el espacio físico se consolida como bien de consumo. La producción industrial (reproductora del capital) requiere cada vez más suelo disponible.

3) El suelo y las unidades privativas se comportan de manera 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. Las viviendas, locales y cuartos (unidades comerciales) son vistas como mercancía con mayor frecuencia.

4) El suelo es permanente: las mejoras realizadas en él son acumulables tanto para los individuos como para la sociedad.

5) El suelo tiene un periodo de consumo relativamente largo para capitalizarlo. Las instituciones financieras tienen un papel determinante en el funcionamiento del mercado de la propiedad y del suelo urbano para equilibrar el valor de uso con el de cambio.

Así pues, el valor económico del suelo está determinado por la moda, por la centralidad, por la localización, 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 abierto[6], dado que las acciones de los individuos o las organizaciones pueden afectar su valor. Harvey (1979), establece cómo las acciones de terceros y aún las exteriores inciden en el valor del suelo, y afirma 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 esta evolución es hasta cierto punto cíclica, tal que la ocupación de nuevos sitios impone invariablemente nuevos costos y beneficios sobre los lugares que ya han sido desarrollados.

En este sentido, el 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 urbano. 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, y no en todos se invierte con la misma capacidad ni con la misma intención, por lo que se distingue también la inversión pública, creando polarizaciones evidentes entre ricos y menos ricos, entre pobres y más pobres en áreas urbanas divididas y predispuestas para ello. Ante la incapacidad por parte de los gobiernos locales para generar proyectos de desarrollo endógeno, la atracción de inversiones externas mediante la comercializando con el suelo es una manera para atribuirse ingresos (Topalov, 1979).

Este modelo de desarrollo urbano basado en la renta del suelo, produce hiper- concentración de capital en zonas en las que se especulan ganancias adicionales por localización, lo que acarrea costos sociales considerables, diferenciaciones abismales en infraestructura, saturación de sistemas de transporte y priorización de estructuras funcionales para los ricos, como centros financieros, de servicios, vialidades, conjuntos habitacionales, y áreas exclusivas de esparcimiento y ocio.

Conforme a esto, la localización y el valor de los derechos de propiedad son un binomio indivisible. 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 en 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 a la especulación futura: se obedece así a las reglas del urbanismo capitalista previamente descritas por Lefebvre, (1974), Harvey (1979) y Sassen (2002; 2010). Sabatini y Brain (2008) identifican el valor del suelo como uno de los factores determinantes para la segregación residencial.

Sector inmobiliario

Topalov (1974) reconoce como una parte esencial de la transformación de París a los promotores inmobiliarios. Hace una distinción excepcional por peso relativo, lo que lo llevó a descartar a todos los que no tienen injerencia en los procesos territoriales. La primera distinción que hace el autor es por tamaño, descartando los pequeños, y enfocándose solo en los que su influencia es de carácter nacional. Y refiere: "son capaces de incidir en el rumbo del desarrollo urbano", representan un fenómeno nuevo, capaz de transformar profundamente el sistema entero" (Topalov, 1974, p. 9) y, por consiguiente, es necesario para abordar el tema del desarrollo local, conocer sus actividades y su alcance.

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), el mercado inmobiliario 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.

El mercado inmobiliario se consolida cuando los dueños del capital son capaces de influir en las políticas de la organización y administración de la tierra. Paulatinamente, estos 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 y del capital, y como 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 fortalece 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, 1974).

García (2014) reconoce al 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 lo intereses de toda la sociedad, acompañándolo por un discurso fuertemente ideologizado, que ha construido un imaginario colectivo que asume la vivienda como mercancía (García, 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 arquitectos y los 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 la 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. En Guadalajara, la ciudad se está configurando de forma vertical.

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. Especialmente, explica sucintamente cómo se polariza a la población. Por su parte, Harvey (1979) destaca que planeación urbana no es hacer ciudad, ya que la ciudad se constituye por las relaciones sociales, políticas y 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. La población con capacidad de opinión e información será capaz de formar barrios posibles y deseables.

Todos los autores son precisos al señalar cómo la inversión de capital en suelo urbano modifica no sólo el entorno, sino también otras áreas de la ciudad que no son sujetas de inversión como consecuencia de la modificación de las dinámicas sociales preexistentes. Estas transformaciones repercuten en procesos urbano-sociales contradictorios con respecto al desarrollo local.

El desarrollo local

Las ciudades globales propician proximidad entre las empresas y actores, fomentan la formación de redes y crean lugares de encuentro. La globalización acelera el proceso de urbanización en el mundo. Ante esto, las metrópolis realizan paulatinamente ajustes productivos, así como, mejoras a su interrelación con otras ciudades desestimando la teoría de la jerarquización y sustituyéndola por la de vinculación de Sassen (2010). La ciudad es el espacio central en donde se producen los cambios del sistema económico: es el lugar en donde se localizan las inversiones y se reorganiza el sistema institucional, por lo tanto, el desarrollo económico y urbano están estrechamente ligados.

La capacidad de crear economías de aglomeración es lo que justifica la conformación de las ciudades. La proximidad, vinculación, mano de obra concentrada y reducción de costos de producción, son algunos de los beneficios para las industrias. La reproducción del capital es, por consiguiente, uno de los principales atractivos de las ciudades, ya sea por producción o consumo. La diversidad es el principal atrayente: cultural, comercial y socialmente existen distintas opciones para elegir según los intereses, nivel socioeconómico o cultural (Vázquez, 2002).

Ante el panorama de globalización, se sustituye la concepción original de la ciudad industrial y sus procesos productivos, por la era de la computación. El desarrollo de nueva tecnología, de nuevos sistemas informáticos y nuevos modelos productivos, cambia radicalmente las dinámicas social, económica y urbana. La seguridad en el mercado de trabajo propicia ventajas a la economía local, e incrementa la competitividad a las empresas y la negociación a los trabajadores, convirtiéndose en beneficio mutuo.

Actualmente, el desarrollo urbano está categorizado a tres vocaciones principales: a) actividades productivas y de servicios; b) funciones estratégicas de gestión y control; c) financieras y de mercados. Las telecomunicaciones propician esta diferenciación productiva que se convierte en urbana. La especialización en las ciudades es una muestra inequívoca de la globalización en la medida en que hace evidente la derrama económica internacional en el espacio urbano por producción o consumo. Esta especialización diferencia unas ciudades de otras, lo que condiciona entonces el sistema urbano y jerarquiza a las ciudades en el ámbito nacional e internacional (Sassen, 2010).

Es necesario reconocer los procesos urbanos como procesos territoriales e identificar al 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 que ejercen tanto los actores como las acciones en las diferentes escalas geográficas, porque es a través de ello que se define la ciudad no sólo en su forma, sino también en sus flujos, modos de habitar, habitantes, y dinámicas sociales y culturales. El enfoque territorial nos dota de herramientas para comprender los problemas urbanos en una perspectiva multidisciplinaria y multiescalar.

Por lo tanto, el desarrollo local urbano implica reconocer a la ciudad como una unidad de análisis en el contexto de la globalización, destacar en sus particularidades lo local en referencia con otras escalas de análisis, como la región y la nación. Juega un papel determinante en los albores de la globalización la referencia a lo local: según Arocena, esto 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, diferentes de otros territorios. Estas distinciones, en el contexto global y en la urbanización capitalista, son bienes comercializables (Arocena, 2002; Jalomo, 2009; Di Pietro, 2001).

En palabras de Arocena (2002) lo local, más allá de ser un espacio determinado, se convierte en el contexto donde se desarrollan la vida, la identidad y las relaciones sociales, económicas y culturales de la sociedad en relación con otros ámbitos: regional, nacional y global. La ciudad cuenta con los atributos para determinarla bajo estas premisas como lo local, y es factible realizar el análisis del desarrollo de la ciudad desde dicha perspectiva (Boisier, 1999).

Arocena (2002), Vachón (2002), Vázquez (2002), Gallicchio (2006) y Boisier (2010), coinciden en que 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 concreto e impulsado por fuerzas endógenas que hacen sinergia para reducir las dependencias externas y la concreción de metas colectivas.

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. El análisis de los actores supone jerarquizarlos dentro y fuera del espacio local, conocer su peso específico en la toma de decisiones y la visión o perspectiva desde la cual actúan o toman decisiones en conjunto: es realizar un análisis multifactorial del objeto en cuestión.

Bajo la premisa del urbanismo capitalista, algunas zonas de las ciudades, especialmente aquellas con valor histórico, arquitectónico o urbano, sucumben a procesos de transformación socioespacial, impulsadas por políticas urbanas neoliberales. Las intervenciones en la ciudad corresponden casi particularmente a las áreas centrales que tendieron al abandono y al desuso. Se revaloran por actores para los que representan un valioso legado arquitectónico y un emplazamiento privilegiado, entre otras cosas, potencializándolas económicamente como polos de inversión a corto y mediano plazo, y generando como consecuencia, en las ciudades de todo el mundo, otros procesos socioespaciales como la segregación, la polarización social, la fragmentación urbana y la gentrificación.

La reconstrucción de la vivienda. Caracterización de la transformación residencial de zona Minerva

Guadalajara es una ciudad históricamente fragmentada desde su fundación. A lo largo del tiempo, diversas fronteras imaginarias la han dividido en función principalmente del nivel de ingreso. El río San Juan de Dios, primera división social y económica, estableció las bases para los asentamientos urbanos: los pobres al oriente y los ricos al poniente. En cuatro siglos, esta distribución espacial no ha cambiado sustancialmente; si bien las fronteras se han reestablecido, el poniente de la ciudad continúa concentrando mayor inversión pública y privada, perpetuando los procesos de segregación.

La inversión inmobiliaria en Guadalajara, estimada en el 2016 en 6 mil millones de dólares (Milenio, 2016), modifica las estructuras urbanas y barriales a partir de las torres de vivienda y usos mixtos. Esto influye directamente en el equipamiento urbano y en la creación de ciclovías y nuevas áreas comerciales, concentradas y específicas, provocando una desestructuración y, en muchos casos, la desaparición de los comercios barriales (tiendas de esquina), sustituidas por las tiendas de conveniencia, y otros servicios como tintorerías, gimnasios, restaurantes, entre otros. La transformación de los modos de residencia implica transformaciones también en los patrones de tránsito y el despliegue diferenciado de la inversión (tanto pública como privada). La terciarización repercute en las nuevas formas de empleo, incidiendo en el tejido laboral y comercial preexistente (Bardahan y Kroll, 2007), 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 no tiene acceso.

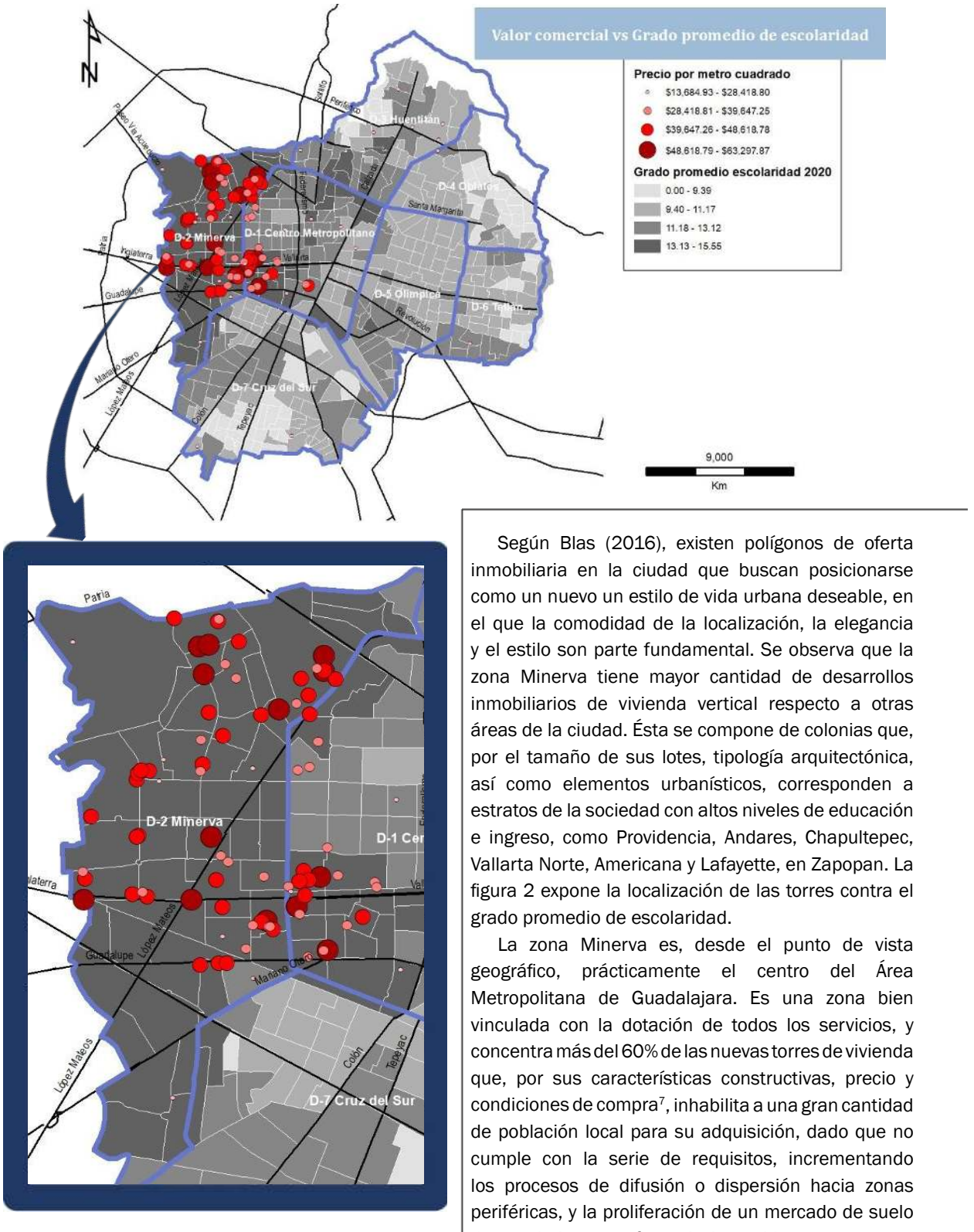


Figura 2. Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI.

Según Blas (2016), existen polígonos de oferta inmobiliaria en la ciudad que buscan posicionarse como un nuevo un estilo de vida urbana deseable, en el que la comodidad de la localización, la elegancia y el estilo son parte fundamental. Se observa que la zona Minerva tiene mayor cantidad de desarrollos inmobiliarios de vivienda vertical respecto a otras áreas de la ciudad. Ésta se compone de colonias que, por el tamaño de sus lotes, tipología arquitectónica, así como elementos urbanísticos, corresponden a estratos de la sociedad con altos niveles de educación e ingreso, como Providencia, Andares, Chapultepec, Vallarta Norte, Americana y Lafayette, en Zapopan. La figura 2 expone la localización de las torres contra el grado promedio de escolaridad.

La zona Minerva es, desde el punto de vista geográfico, prácticamente el centro del Área Metropolitana de Guadalajara. Es una zona bien vinculada con la dotación de todos los servicios, y concentra más del 60% de las nuevas torres de vivienda que, por sus características constructivas, precio y condiciones de compra[7], inhabilita a una gran cantidad de población local para su adquisición, dado que no cumple con la serie de requisitos, incrementando 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, basados en el encarecimiento generalizado del suelo urbano.

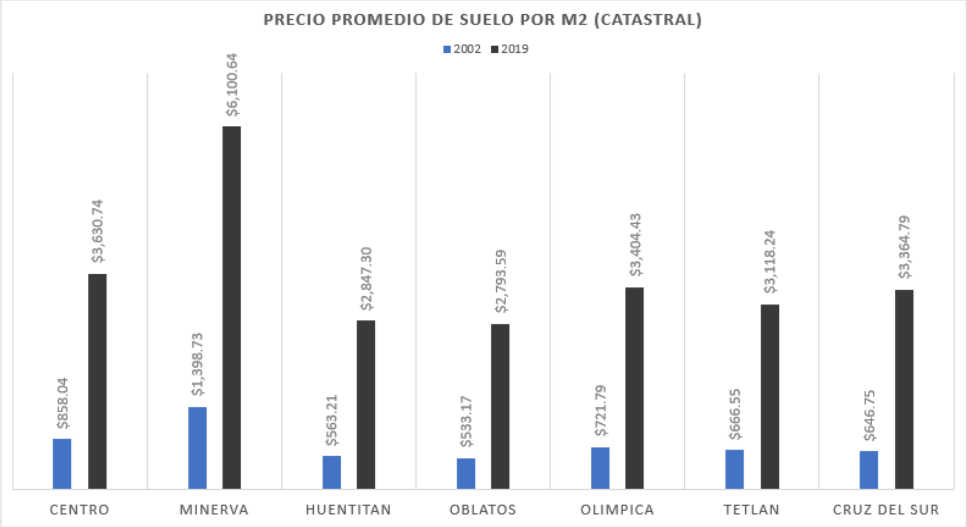


Figura 3. Precio promedio de suelo por M2 catastral. Fuente: Elaboración propia, con datos de Gobierno municipal

Como se observa en la figura 3, el valor catastral en la ciudad se ha incrementado de manera importante. Las tablas de valor catastral del Ayuntamiento evidencian hasta el 600% más del valor del suelo en todas las zonas de la ciudad tan solo en 20 años, lo que incrementa también el valor comercial y la recaudación de impuestos en detrimento de toda la población, dado que el salario no crece en esta proporción, categorizando a la zona Minerva como la más cara de la ciudad, y a Oblatos como la más barata.

Respecto al tema de la oferta inmobiliaria, tan solo del 2005 al 2020 se contabilizan aproximadamente dos centenas de nuevas torres de uso residencial y mixto, además, de numerosas obras en construcción, de las cuales el 23% están en la zona centro, el 73% en la zona Minerva, y el 4% en el resto de la ciudad. Esta dispersión heterogénea de los edificios de vivienda demanda también servicios de manera diferenciada. La figura 4 evidencia cómo se distribuyen la población y las nuevas torres de vivienda en la ciudad. Como se aprecia, la zona de estudio es el área de Guadalajara, que concentra la menor cantidad de población.

Los nuevos habitantes de la zona Minerva registran, según datos de INEGI (2020), un mayor nivel educativo, mayor ingreso y menos hijos que el resto de la ciudad. Esta zona concentra los índices más bajos de marginación y rezago social, mientras que la periferia de la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) concentra los índices más altos, como se aprecia en la figura 5.

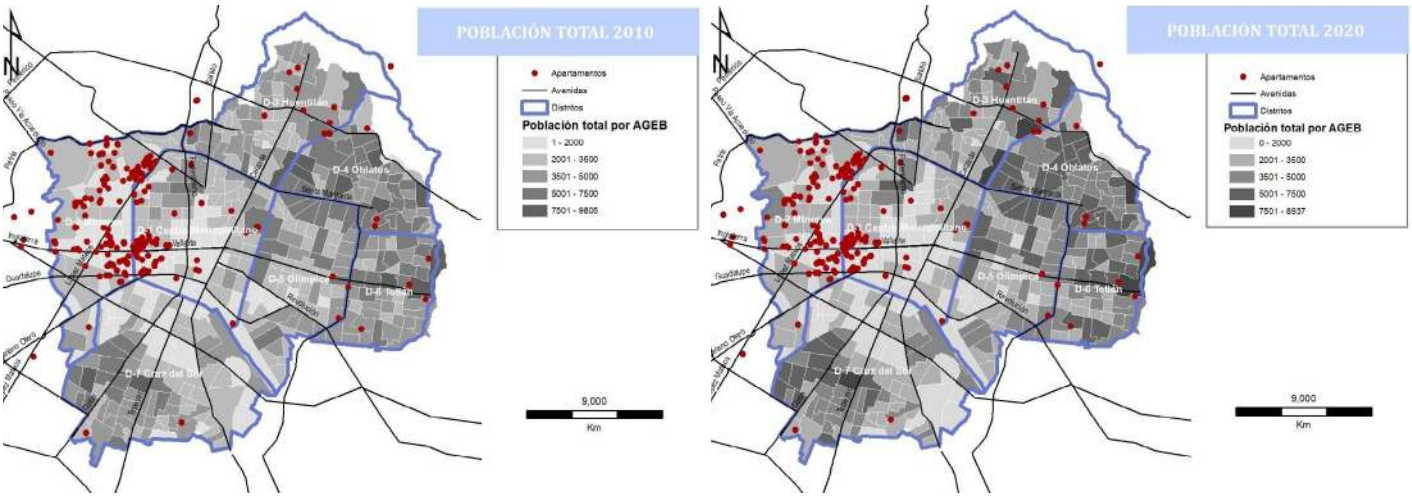


Figura 4. Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censos de población y Vivienda (2010, 2020).

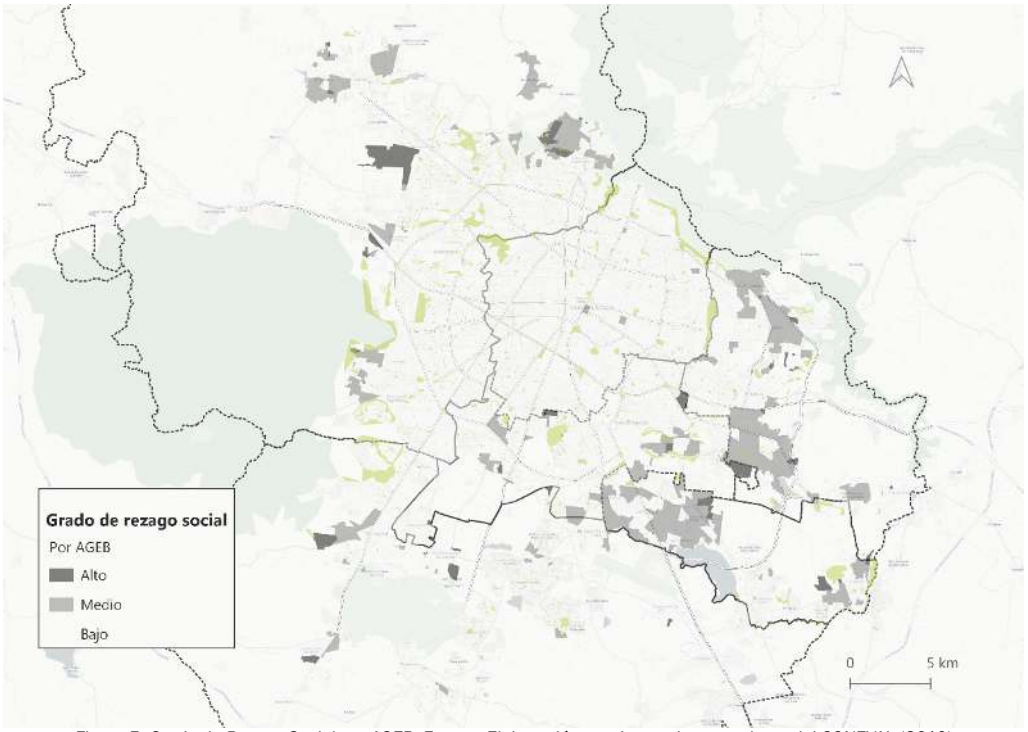


Figura 5. Grado de Rezago Social por AGEB. Fuente: Elaboración propia, con base en datos del CONEVAL (2010).

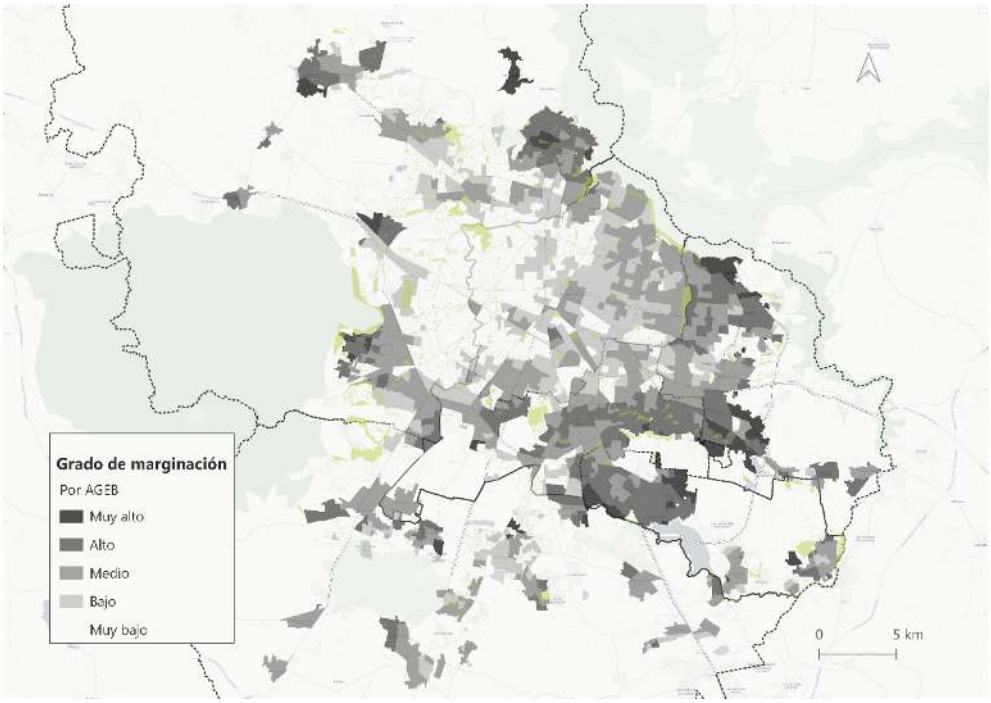


Figura 6. Grado de Marginación por AGEB. Fuente: Elaboración propia con base en Datos de CONAPO (2010).

La ciudad de Guadalajara no registra zonas de rezago en términos absolutos, sin embargo, como se aprecia en la figura 6, el grado de marginación intraurbano es evidente entre la zona Minerva y el resto de la ciudad: alta marginación al oriente y baja o muy baja hacia el poniente de la ciudad. El grado de marginación es un índice que mide las condiciones de salud, educación, vivienda y género. Cada una de estas dimensiones toma en cuenta once indicadores para conocer la situación de las personas. Este índice se obtiene hasta el nivel de Área Geoestadística Básica (AGEB); no necesariamente todos lo que radican allí son marginados. No obstante, el calificativo lo obtiene la zona al presentar las condiciones en conjunto.

Con esta premisa, se puede deducir que la ciudad de Guadalajara no es homogénea en sus características urbanas, sociales ni económicas, marcando una clara diferenciación espacial. Es evidente en todo caso que la oferta inmobiliaria está situada y dirigida a aquel sector de la población que puede acceder a los privilegios de la ciudad que se ofertan, generando exclusión y segregación al grueso de la población en condiciones menos favorecidas.

La localización de los desarrollos inmobiliarios se relaciona con la zona con valores más altos de suelo. A lo largo de dos décadas, una serie de servicios se han sustituido por otros más rentables y especializados, aglomerándolos de manera específica en esta área urbana, a través del comercio y polígonos de alto impacto comercial, incrementando aún más el valor de venta del suelo. La alta concentración de unidades privativas también representa una alta demanda de servicios, agua potable, drenaje, comunicaciones y conectividad, provocando que los gobiernos locales inviertan en esta zona por encima de otras que presentan altas carencias, pero representan menores ingresos e interés para los desarrolladores inmobiliarios.

Conclusiones

Se identifican zonas específicas de crecimiento residencial en la ciudad, ubicadas en Puerta de Hierro, Providencia y Zona Minerva, donde se observa un mayor equipamiento de infraestructura urbana; que provoca procesos de diferenciación al interior de la ciudad.

Se puede deducir que la Zona Minerva concentra la mayor cantidad de inversión inmobiliaria directa, con precios al doble de la media de la ciudad; el evidente interés de multiplicar el capital la convierte en una zona de especulación y; el sector inmobiliario se ha convertido en el poder fáctico que usa el espacio a conveniencia, sin aparente regulación por parte de la administración local, redefiniendo la estructura socio-residencial dentro de la ciudad, situación que plantea Harvey (1979), quien enfatiza la creación de zonas diferenciadas provocadas por el capital.

Las estrategias del gobierno por redensificar la ciudad podrían considerarse segregantes: priorizan unas zonas sobre otras, produciendo un efecto diferenciado de oferta inmobiliaria y de dotación de servicios, lo que provoca exclusión y segregación por nivel educativo y de ingreso. A través de las estrategias ejercidas, se ha perpetuado el modelo de construcción asimétrico y heterogéneo de la ciudad; allí, la inversión inmobiliaria en espacios desarrollados detona la demanda de más unidades de vivienda, lo que, a su vez, genera una demanda de mayores servicios y comercio que, posteriormente, requerirá de mayor inversión inmobiliaria, generando un círculo vicioso que se debe modificar.

La consolidación de los procesos de urbanización vertical en la zona Minerva genera un esquema jerárquico de organización en el que el espacio urbano y el acceso a vivienda resultan distantes o inalcanzables para los grupos sociales más extendidos de la ciudad. Al mismo tiempo, la influencia de las construcciones ha provocado que las áreas cercanas transformen también sus esquemas comerciales, sociales y de vivienda, para ofrecer servicios, productos y amenidades a los mercados potenciales que resultan en los nuevos habitantes de las torres de apartamentos, personas con niveles de estudio y de ingreso muy por encima de la media local, reconfigurando en consecuencia otras partes de la ciudad. Se confirma así la propuesta de Harvey (1979) de la localización-ingreso de las familias, donde las de bajos ingresos se localizan en la parte oriente, para el caso de la zona Minerva, y las de altos ingresos en el poniente.

Es evidente que Guadalajara está experimentando un proceso intenso de modificación urbana. Las disparidades socioterritoriales siguen el patrón de centro- periferia en el que la zona Minerva se conserva como el centro; y el resto de la ciudad, concéntricamente, en la periferia. Es importante modificar los esquemas de organización de la ciudad, analizar las políticas de ordenamiento urbano y regular las inversiones privadas a fin de garantizar el acceso y la pertenencia para todos los habitantes al espacio urbano; de lo contrario, Guadalajara, como desde su fundación, se consolidará como una urbe inequitativa, selectiva, segregante y desigual, provocando numerosos y reiterativos fenómenos excluyentes, en donde unos habitantes cuentan con todos los beneficios, y el resto carece de ellos.

Bibliografía

Abramo, P. (2012). La ciudad Com-fusa. *Eure*. 38 (114): 35-69. DOI: 10.4067/S0250-71612012000200002

Arocena, J. (2002). *El desarrollo local un desafío con-*

temporáneo. Uruguay: Taurus.

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?* https://magis.iteso.mx/content/una-transformaci%C3%B3n-urbana-%C2%BFinevitable

Boisier, S. (1999). El Desarrollo Territorial a partir de la construcción del capital sinergético, *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (RBEUR)*, (2),39-53.https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=513952492004

Boisier, S. (2010). Descodificando el desarrollo del siglo XXI. *Semestre Económico*, 13 (27),11-37. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=165016946001

Cabrales, L., & Canosa, E. (2001). Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. *Espiral, Estudios sobre Estado y Sociedad*, 7(20). Recuperado el 05 de Marzo de 2020.

Calderón, B. (2004). La ciudad del todo urbanizable. *Ciudades* 8, 135-155.

CONAPO. (2010). Índice de marginación, 2010. Consejo Nacional de Población. México.

CONEVAL. (2010). Índice de rezago social 2010 a nivel municipal y por localidad. Consejo Evaluador de la Política de Desarrollo Social. México.

Delgado, A. (2011). De la crisis fordista a la crisis por financiarización. *Polis*, 1-16. https://journals.openedition.org/polis/1342#text.

Di Pietro, L. (2001). *Hacia un desarrollo integrador y equitativo.* Argentina. http://bibliotecavirtualrs.com/2011/06/hacia-un-desarrollo-integrador-y-equitativo-una-introduccion-al-desarrollo-local/

Friedman, J. (1997). Futuros de la ciudad global: El rol de las políticas urbanas y regionales en la región Asia-Pacífico. *EURE*, XXIII (70), https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19607003

Gallicchio, E (2004) El desarrollo local: cómo combinar gobernabilidad, desarrollo económico y capital social en el territorio? *Cuadernos del CLAEH* n.° 89 (2) 55-68.

García, E. (2014). Urbanismo Inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad. *Geo Crítica*, XIII Coloquio Internacional de Geocrítica El control del espacio y los espacios de control Barcelona, 5-10 de mayo de 2014. http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Eva%20Garcia%20Perez.pdf

García, G. (02 de marzo de 2020). Las rentas en el AMG son inalcanzables para los trabajadores con sueldo promedio. *UdeG TV*.

Harvey, D. (1979). *Urbanismo y desigualdad social.* México: Siglo XXI.

Harvey, D. (2019) *La Lógica Geográfica del Capitalismo.* España: Núria Benach y Abel Albet (eds.).Icaria.

Herrera, M. (27 de febrero 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/

INEGI. (2010) Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Estadística Geografía e informática. Aguascalientes, México.

INEGI (2020) Censos de Población y Vivienda. Instituto Nacional de Estadística Geografía e informática. Aguascalientes, México.

Jacobs, J. (1961). *The Live and Death of Great American Cities.* New York: Vintage Books.

Jalomo, F. (2009). Desarrollo local en contextos metropolitanos. *Polis*, 8(22), 81-98.

Jaramillo, S. (2010). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Bogotá: Universidad de los Andes. Colombia.

LAMUDI. (2018). *Reporte del mercado inmobiliario residencial 2018 Guadalajara.* Recuperado el 13 de Abr de 2020, de Lamudi: https://www.lamudi.com.mx/Reporte-del-Mercado-Inmobiliario-Residencial-Guadalajara-2018/

Lefebvre, H. (1971). *Verse le cybernatrhope.* Paris: Denöel.

Lefebvre, H. (1973). *El derecho a la ciudad.* Barcelona: Ediciones península.

Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio. (E. Martínez, Trad.) Capitán Swing.*

Milenio (2016). Inversión inmobiliaria en Guadalajara. Recuperado el 14 de julio de 2021, de: https://www.milenio.com/temas/inversion-inmobiliaria.

Pfanenstein, 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. http://contested-cities.net/working-papers/2016/la-ciudad-cerrada-y-exclusiva-el-impacto-y-la-expansion-territorial-de-las-urbanizaciones-ce-

rradas-residenciales-en-el-area-metropolitana-de-guadalajara-mexico/

Polese, M. (2001). Cómo las ciudades producen riqueza en la nueva economía de la información. *EURE (Santiago)*, 27(81), 5-23. https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008100001

Romo, P. (2017). Atraen cinco ciudades mayor inversión inmobiliaria. *El Economista*. https://www.eleconomista.com.mx/estados/Atraen-cinco-ciudades-mayor-inversion-inmobiliaria-20170910-0061.html.

Sabatini, F., & Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración urbana: mitos y claves. *Eure*, Vol. 34, 103 pag. 5-26. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612008000300001

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. (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. (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.

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

UdeGTV. (16 de febrero 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-%20desarrollos-sustentables/

Vachón, B. (2002). La práctica del desarrollo local. En B. Vachón, y 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.* https://www.eleconomista.com.mx/estados/Sector-inmobiliario-en-Mexico-con-potencial-20180119-0031.html

NOTAS

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

2.-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.

3.-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 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.

4.-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.

5.-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.

6.-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.

7.-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.