

Transformación socioespacial y segregación residencial en la Zona Metropolitana de Guadalajara, México

Juan Jorge Rodríguez Bautista¹
Sandra Lorena Arias Castro²
Rosario Cota Yáñez³

Resumen: El objetivo es analizar la dinámica socio espacial de las distintas zonas que empiezan a concentrar diversos proyectos de construcción de edificios verticales para uso de vivienda, que generan efectos adversos que afectan la morfología espacial y el entorno urbano adyacente. La metodología se basó en el análisis de indicadores de rezago social por áreas geoestadísticas básicas (AGEB) de la ciudad, concentración de actividades terciarias y expansión de la mancha urbana. Dentro de las principales conclusiones apuntan a que el valor del suelo mediante el mercado inmobiliario es un elemento determinante para generar desigualdad y segregación residencial. Provocando alteraciones en el entorno urbano, situación presente en la mayoría de las grandes ciudades que buscan incorporarse a los mercados globales, así como a dar respuesta a la demanda de nuevos tipos de vivienda.
Palabras-clave: sector inmobiliario; Guadalajara; dinámica socioespacial; arrendamiento; expansión urbana.

Transformação socioespacial e segregação residencial na Área Metropolitana de Guadalajara, México

Resumo: O objetivo é analisar a dinâmica socioespacial das diferentes áreas que começam a concentrar vários projetos de construção vertical para uso habitacional, que geram efeitos adversos que afetam a morfologia espacial e o ambiente urbano adjacente. A metodologia foi baseada na análise de indicadores de atraso social por áreas geoestatísticas básicas (AGEB) da cidade, concentração de atividades terciárias e expansão urbana. Entre as principais conclusões, o valor da terra através do mercado imobiliário é um elemento determinante na geração de desigualdade e segregação residencial. Isto provoca alterações no ambiente urbano, uma situação presente na maioria das grandes cidades que procuram incorporar-se nos mercados globais, bem como responder à procura de novos tipos de habitação.
Palavras chave: setor imobiliário; Guadalajara; dinâmica socioespacial; aluguel; expansão urbana.

Socio-spatial transformation and residential segregation in the Guadalajara Metropolitan Area, Mexico

Abstract: The objective is to analyze the socio-spatial dynamics of the different areas that are beginning to concentrate various vertical building projects for housing use, which generate adverse effects that affect the spatial morphology and the adjacent urban environment. The methodology was based on the analysis of indicators of social backwardness by basic geostatistical areas (AGEB) of the city, concentration of tertiary activities and urban sprawl. Among the main conclusions are that the value of land through the real estate market is a determining element in generating inequality and residential segregation. This causes alterations in the urban environment, a situation present in most large cities that seek to join global markets, as well as to respond to the demand for new types of housing.
Keywords: real estate sector; Guadalajara; socio-spatial dynamic; leasing; urban expansion.



Como citar este artículo: Rodríguez Bautista, J., Arias Castro, S. & Cota Yáñez, R. (2024). Transformación socioespacial y segregación residencial en la Zona Metropolitana de Guadalajara, México. *PatryTer – Revista Latinoamericana e Caribenha de Geografía e Humanidades*, 7(13), e44961. DOI: <https://doi.org/10.26512/patryter.v7i13.44961>

Recibido: marzo de 2023. **Aceptado:** mayo de 2023. **Publicado:** marzo de 2024.

¹ Profesor investigador de la Universidad de Guadalajara, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9306-4884>. E-mail: jjorge65@gmail.com

² Candidata a doctora en Geografía y Ordenación Territorial de la Universidad de Guadalajara, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8997-5813>. E-mail: arias.arq@gmail.com

³ Profesora investigadora de la Universidad de Guadalajara, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1866-7191>. E-mail: maria.cota@academicos.udg.mx

1. Introducción

El papel de sector inmobiliario en los actuales modelos de urbanización tiene implicaciones en el territorio, al transformar y modificar el espacio, así como, las relaciones sociales y dinámicas de las ciudades. Esta reconfiguración tiene como primer actor la comercialización del suelo y la plusvalía que genera. Implica que en algunos casos el crecimiento económico, alienta fenómenos urbanos negativos e indeseables: segregación, exclusión y polarización social, presentes en la gran mayoría de las ciudades.

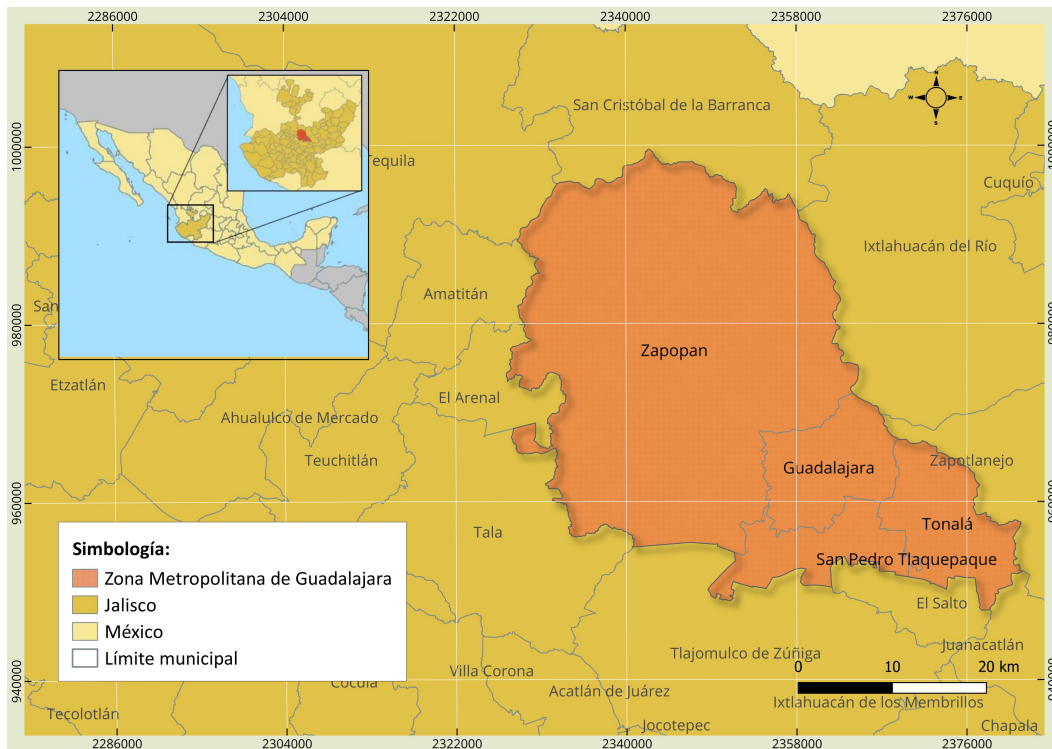
En este trabajo se analiza la dinámica socio espacial, donde las distintas zonas de la ciudad empiezan a concentrar diversos proyectos de construcción principalmente de edificios para viviendas departamentales, que están generando efectos adversos y des-economías de concentración provocando cambios en la cotidianidad de los habitantes.

El trabajo inicia con un análisis de la teoría urbana sobre el proceso de transformación y metamorfosis que están viviendo las ciudades actuales, manifestándose más que una ciudad homogénea, se ve un mosaico con alto grado de complejidad, que identifican grandes manchas con una aparente homogeneidad, pero se manifiestan también cinturones de miseria en algunos lugares,

así como islas de alta plusvalía urbana, que concentran los mejores equipamientos e infraestructuras y es precisamente ahí que se acomodan los habitantes de recursos financieros y las actividades económicas que buscan atender este mercado atractivo por el poder adquisitivo. Se describe a la ciudad de Guadalajara, revisando su proceso de expansión y crecimiento demográfico, así como su desarrollo urbano, que durante las últimas décadas ha tenido un crecimiento desigual, lo cual implica que se acentúe el fenómeno de segregación, exclusión y polarización social.

El ejercicio de revisar el patrón de localización de los diferentes proyectos inmobiliarios enfocados al usos de vivienda de alta plusvalía de la zona metropolitana de Guadalajara e identificar que tanto modifica las condiciones de vida de los habitantes, permite considerar que este proceso no solo impacta en las zonas donde se dan estos desarrollos, sino que también afecta en otras zonas de la ciudad, debido a la falta de producción de servicios básicos y sociales que demandan algunas áreas marginadas de la metrópoli que presentan serias carencias históricas. Los cuales se ubican en las zonas con mejores condiciones urbanas. El estudio se hace en la Zona Metropolitana de Guadalajara, específicamente en los municipios de Zapopan, Guadalajara, Tonalá y Tlaquepaque (figura 1).

Figura 1 – Ubicación de la zona de estudio Zona Metropolitana de Guadalajara



Fuente: elaboración propia, 2022.

2. El desarrollo urbano desigual en las actuales ciudades

Para Lefebvre (1973), el actor determinante en la construcción de la ciudad es el capital. Implica un proceso contradictorio, juega un papel más de intereses que de beneficios, provocando una marcada desigualdad. De igual forma Harvey (1979) entiende a la ciudad como un artículo comercializable e incorpora la dialéctica entre la forma espacial y los procesos sociales que interactúan y se retroalimentan entre sí. Se puede afirmar que el mercado inmobiliario ofrece más que una propiedad, es un entorno que facilita el desarrollo personal, familiar, profesional y laboral, que solo algunos pueden adquirir en las zonas con mejor equipamiento urbano.

El proceso de gestión del desarrollo urbano, debe estar dirigido por las autoridades locales, quienes se preocupan por los cambios en el uso del suelo, la redistribución de recursos públicos, la densidad de las zonas habitacionales, segmentación del mercado inmobiliario, distribución y rezonificación urbana que favorece a las nuevas actividades terciarias como las financieras, de ocio y mixtas entre los comercios y otros servicios, de igual forma se impulsan las zonas habitacionales de mayor jerarquía. Implica que el nuevo urbanismo capitalista responde a una organización jerárquica, desvinculada de las necesidades sociales, lo cual coincide con lo que plantea Lefebvre (1974) en el sentido de que la ciudad es concebida como una estrategia de dominio que fragmenta el espacio para convertirse en una jerarquización de la vida cotidiana de la población.

Es así, como se empieza a organizar la ciudad, por medio de la localización ingreso, donde las familias están determinadas por el mercado inmobiliario, por lo que las personas de bajos recursos se ubican en determinadas áreas de la ciudad, como las periferias. A diferencia del grupo de altos ingresos que buscan las mejores zonas a pesar de los altos precios del suelo, pero que presentan una accesibilidad y mejores equipamientos de infraestructura. Esta organización espacial tiende a la desigualdad e incide a otros elementos dentro de la urbe como los lugares de trabajo, la movilidad, la inversión pública y privada. La función del Estado es contrarrestar estos desequilibrios a través de acciones como la oferta de vivienda de bajos recursos y el gasto equilibrado en toda el área urbana.

Topalov (1979, 1974) y Jaramillo (2010) sostienen que el suelo no es cualquier mercancía, existen determinadas particularidades que otros objetos en el mercado no lo tienen. En primer lugar:

el suelo es el recurso primario para cualquier bien inmueble, sus características no son movibles, por lo que sus mejoras se mantienen estáticas. Favoreciendo al incremento del valor. Se pueden acumular mejoras, ya que el suelo es permanente. Y tiene un periodo de consumo relativamente largo que le permite generar plusvalor.

Con base en lo anterior, el valor del suelo está determinado por diversos factores como son: tamaño, moda del lugar, centralidad y localización. Dando lugar a un incremento en el mercado de la vivienda; y como el capital busca la plusvalía de su inversión, se distribuye en la ciudad buscando la rentabilidad propicia, determinado, en ocasiones, por las decisiones del Estado. Contribuyendo al desarrollo desigual en el espacio urbano, ya que las inversiones tanto públicas como privadas tienen una intensión más mercantilista que bajo el criterio de distribución equilibrada de los servicios, creando polarizaciones y propiciando áreas urbanas divididas, por estratos económicos: ricos, pobres y menos favorecidos.

La lógica de desarrollo urbano con base en el precio del suelo produce una hiper-concentración de capital, en zonas donde se especulan ganancias adicionales por la localización, lo que provoca costos sociales, diferencias en infraestructura, priorización en estructuras funcionales, como centros financieros y de servicios, conjuntos habitacionales exclusivos, así como áreas de esparcimiento y ocio. Por tal motivo se puede considerar que el proceso urbano que tiende a la jerarquización de espacios, el valor del suelo es uno de los factores determinantes para la desigualdad y segregación residencial (Delgado, 2011).

A raíz de esta caracterización, es necesario entender el papel del mercado inmobiliario, el cual empieza a posicionarse como acaparador del suelo urbano; pero, además, cuando tienen la capacidad de influir en las políticas de planeación urbana tienden a fortalecer su participación en el desarrollo de las ciudades generando vivienda y otorgando créditos a largo plazo que conlleva al multiplicarse sus utilidades. Este involucramiento del sector inmobiliario a la planeación y desarrollo urbano genera consecuencias a toda la ciudad, provoca alteraciones para darle plusvalor, mientras en las áreas de no intervención tienen repercusiones tanto urbanas como sociales lo cual propicia desordenes en la estructura urbana, que conlleva al déficit en la dotación de los servicios públicos y deterioro de la infraestructura existente.

Existen diversos debates sobre la definición de segregación, que puede afectar tanto al ámbito urbano como rural, basado en la estructuración física de las localidades, aunque (Sabatini, Cáceres &

Cerda, 2001) lo asocian al ámbito urbano y lo estudian como un proceso social producto de las dinámicas urbanas. Es así, como este fenómeno social parte del proceso de concentración espacial de individuos o grupos con características similares. Para Castells (1974) la segregación tiende a la organización del espacio en zonas de alta homogeneidad social interna y con una gran disparidad social entre ellas, por lo que implica una jerarquía entre zonas. De igual forma se puede considerar que la segregación no es aleatoria, ya que a partir de la renta del suelo se organizan los diferentes grupos sociales, mediante la distribución del ingreso.

De igual forma White (1983) incorpora la variable distribución, en el sentido que los diferentes grupos sociales se separan o son atraídos por una mejor localización ya sea el ambiente paisajístico, los servicios urbanos y el equipamiento e infraestructura necesaria para tener mejores estilos de vida y la seguridad. Todo ello, se condiciona a los ingresos de las personas (Sabatini, Cáceres & Cerda, 2001). El nivel de ingresos marca la diferencia al momento de decidir el lugar de la residencia de los habitantes. Que, a su vez, viene acompañado de todos los beneficios que conllevar la ubicación escogida.

Es así como la distribución del ingreso es la condicionante para entender el proceso de segregación, lo cual se explica como un determinado grupo social con características similares prefieren concentrarse o separarse de otros y esto es más notorio cuando existe una liberalización del mercado del suelo y el fortalecimiento del sector inmobiliario. Bajo el mismo contexto, la segregación surge a partir de la división espacial, donde se da una modificación del medio físico y social, debido a un proceso complejo que involucra aspectos urbanos, sociales, comerciales e inmobiliarios, que llevan a desplazar a la población original por otros grupos que lo general es una clase social con un elevado ingreso y se adueñan del lugar generando cambios significativos y por ende, la población de menores ingresos no encaja por sus estilos de vida y capacidad de compra (Perren & Cabezas, 2016). Así como los hábitos, rutinas y amenidades que se desarrollan alrededor de la zona. En muchos de los casos, se requiere la adecuación del espacio público que llega a tornarse en un uso privado, casi exclusivo para los residentes de dichas zonas.

Este proceso urbano es justificado por las inmobiliarias y algunos gobiernos locales debido al abandono de zonas urbanas cercanas a los centros tradicionales, donde la desinversión pública y privada, provoca una baja rentabilidad y la aparición de patologías sociales que se adhieren en la población local, debido a sus trabajos inestables, mal

retribuidos. Ello hace que se conviertan en un grupo social vulnerable para el despojo, desalojo, permitiendo que esta estrategia sea el gran negocio de las inmobiliarias, por lo que es necesario revisar cómo se están planteando en las ciudades.

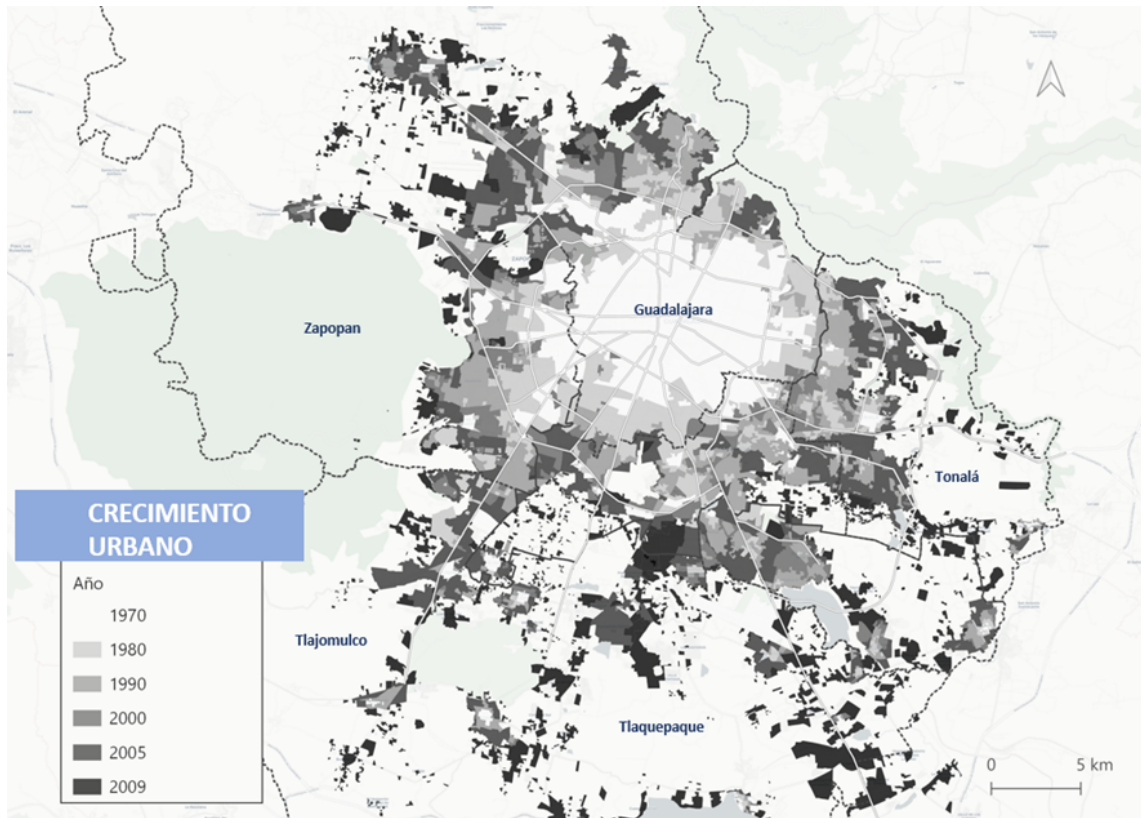
3. El comportamiento de la expansión urbana en Guadalajara

Con base en el Sistema Urbano Nacional (SUN) del año 2010, México cuenta con 383 ciudades, que concentran el 76% de la población. Donde figuran 56 zonas metropolitanas, las cuales acaparan 56% de la población total del país. Estas ciudades y metrópolis son encabezadas por la ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Por su parte, la ZMG concentra alrededor de 4.8 millones de habitantes para el año 2015, con una extensión de aproximadamente 65 mil hectáreas y está conformada por nueve municipios, Guadalajara municipio central, Tlaquepaque, Zapopan y Tonalá, incorporados durante el periodo de 1950 a 1970, como municipios que conforman el primer entorno y finalmente los municipios de El Salto, Tlajomulco y Juanacatlán que se incorporaron antes de 1980 y para el año 2000 forman parte del segundo contorno. Otros se le han agregado recientemente como Ixtlahuacán de los Membrillos y Zapotlanejo, pero no están considerados en el análisis de este trabajo.

La expansión de las ciudades se llevó a partir de la década de 1950, cuando se dio una urbanización acelerada (figura 2). La expansión rebasó los límites municipales, de tal forma que Tlaquepaque se sumó a la ciudad de Guadalajara para conformarse como metrópoli. Después se incorporaron Zapopan y Tonalá, con la apertura de vialidades hacia sus cabeceras municipales y posteriormente esas líneas sirvieran de comunicación entre dichas localidades cuyo uso de suelo era predominantemente agrícola.

Para la década de 1970 y debido a la desconcentración industrial que empezó a vivir el país, varias empresas cambiaron de domicilio para aprovechar algunos de los incentivos que daba el gobierno federal, propiciando su reubicación. Principalmente enfocadas a la actividad económica de la industria electrónica. En ese entonces, la ensambladora de electrónica IBM vio la oportunidad de asentarse en el municipio de El Salto, con el fin de aprovechar las zonas y áreas industriales que estaba construyendo el gobierno federal aprovechando estar cerca de la segunda metrópoli más importante del país. Lo anterior provocó que, para la década de 1980, el municipio se uniera a la metrópoli debido al asentamiento de

Figura 2 – Expansión de la Zona Metropolitana de Guadalajara 1970-2010



Fuente: elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda del INEGI, 1990-2010.

varias compañías manufactureras y la construcción de fraccionamientos para la población que trabajaría en esas fábricas. Aunque actualmente se observa que los trabajadores no solamente pertenecen al municipio referido, sino que incluso son trasladados desde otros destinos distantes por ejemplo del estado de Nayarit. Traslado que se hace por medio del transporte que la empresa tiene asignado (Rodríguez & Cota 2006).

Esta misma dinámica que vivió El Salto se expandió en el municipio de Juanacatlán, por lo que posteriormente el municipio se incorporó a la Zona Metropolitana de Guadalajara; sin embargo, la mayor expansión que se dio para el inicio del nuevo milenio fue en el municipio de Tlajomulco. Se desarrolló gracias a la localización de empresas manufactureras, pero sobre todo al boom inmobiliario de fraccionamientos de todo tipo de plusvalía (fraccionamiento privados, cotos con viviendas de valor mediano y fraccionamientos de interés social) dando con ello un parteaguas de que tan factible es seguir viviendo en la periferia, considerando que las zonas de comercio y de empleo estaban relativamente lejos de estos fraccionamientos que en su momento funcionarían como ciudades dormitorio, dándose el movimiento

pendular de los trabajadores que acudían desde su lugar de residencia a laborar a los municipios centrales en algunos casos y en otros, hacia municipios adyacentes a la metrópoli como es el caso de Zapotlanejo (Cota, 2003).

Para los últimos años, los municipios de Ixtlahuacán de los Membrillos y Zapotlanejo se incorporaron al ZMG. El primero por la expansión de los fraccionamientos de interés social que provenían de los municipios de El Salto y Juanacatlán, así como, el asentamiento de empresas manufactureras en esa zona industrial de la metrópoli. El caso de Zapotlanejo se dictaminó por decreto la incorporación a la ZMG, aunque no existe una contigüidad urbana, pero sí una funcionalidad, ya que varios habitantes de la metrópoli van a trabajar a ese lugar que es característico por el desarrollo de la industria textil y la comercialización de prendas de vestir en donde acuden fabricantes de varias partes de la República a ofertar sus productos. En la actualidad es considerado uno de los principales comercializadores de ropa (Cota, 2004).

La expansión urbana que inició en los años 50's (tabla 1) empezó su agotamiento en la primera década de este milenio, para dar cabida a una nueva forma de crecimiento vertical, lo cual contrajo una

Tabla 1 – Población de la Zona Metropolitana de Guadalajara, la superficie y densidad de población, 1900-2020

Año	Población	Superficie (Ha)	Densidad (h/Ha)	Tasa de crecimiento intercensal
1900	101208	1520	67	-
1910	119468	1520	79	18%
1921	143376	1520	94	20%
1930	184826	1520	122	29%
1940 ⁱ	240721	14239	17	30%
1950	440447	14239	31	83%
1960 ⁱⁱ	849216	15819	54	93%
1970	1480508	16809,79	88	74%
1980 ⁱⁱⁱ	2165789	22315,55	97	46%
1990 ^{iv}	2858557	30935	92	32%
2000	3362464	40518	83	18%
2010 ^v	4434878	57543,39	77	32%
2020 ^{vi}	5268642	356750	15	19%

Fuente: elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda del INEGI, 1900-2020. Unikel, 1976.

nueva organización urbana donde ciertos sectores de la población empezaron a voltear a las zonas centrales de la ciudad, pero quienes vieron un nuevo negocio fueron las empresas inmobiliarias mediante la construcción de torres departamentales.

4. Las condiciones socioespaciales de Guadalajara

Desde sus inicios, las ciudades han tenido la capacidad de generar diferencias y desigualdades, lo que se refleja es una segregación social y fragmentación espacial. Que ha propiciado un desarrollo urbano diferenciado, provocando marginación, pobreza y en algunos casos desalojo de ciudadanos a lugares con carencias de servicios básicos, sociales, de infraestructura y de equipamiento urbano.

En ese sentido, es necesario atender esta problemática con base en las nuevas circunstancias que están viviendo las ciudades, sobre todo con el proceso de expansión que se presenta, donde la población migrante se asienta en la periferia de la ciudad, encontrando nulo acceso a servicios básicos y sociales, y así exponiéndose a ser una sociedad segregada y marginada.

Otro comportamiento que tienen las ciudades es la situación sociodemográfica, existen nuevas familias que buscan lugares residenciales, pero a falta de un crédito o capacidad de adquirir o

rentar una vivienda, se mantienen en sus barrios generando hacinamiento y sobresaturación de determinados servicios, así como de la infraestructura y equipamientos existentes. Además, se empieza a envejecer la población, por lo que en varios casos pasan a ser personas con limitado poder adquisitivo, lo que implica a no acceder a determinados productos y servicios por su alto costo.

Esto provoca que se mantengan áreas de pobreza y por otro lado, surjan nuevas áreas donde se aglutina esta población de bajos niveles de ingreso tanto en la periferia como en las zonas centrales de la ciudad. Ello es aprovechado por las empresas inmobiliarias que las ubican como zonas potencialmente atractivas, debido a la cercanía con lugares centrales o simbólicos de la ciudad; así también son lugares en decadencia que posibilitan adquirir los predios a un costo bajo y que por medio de una obra pública o privada la convierten, posteriormente en una zona con alta plusvalía.

La metodología para identificar las zonas con rezago social consistió en tomar variables del Censo de Población como: población con 15 años o más con primaria incompleta, no asiste a la escuela, analfabetas, la vivienda no cuenta con los servicios públicos básicos como: agua entubada, drenaje, salud, luz; y viven en hacinamiento. Una vez calculado se procedió a analizarlo. Aquellas en

donde la concentración sea mayor al 50% de las carencias es considerada marginada.

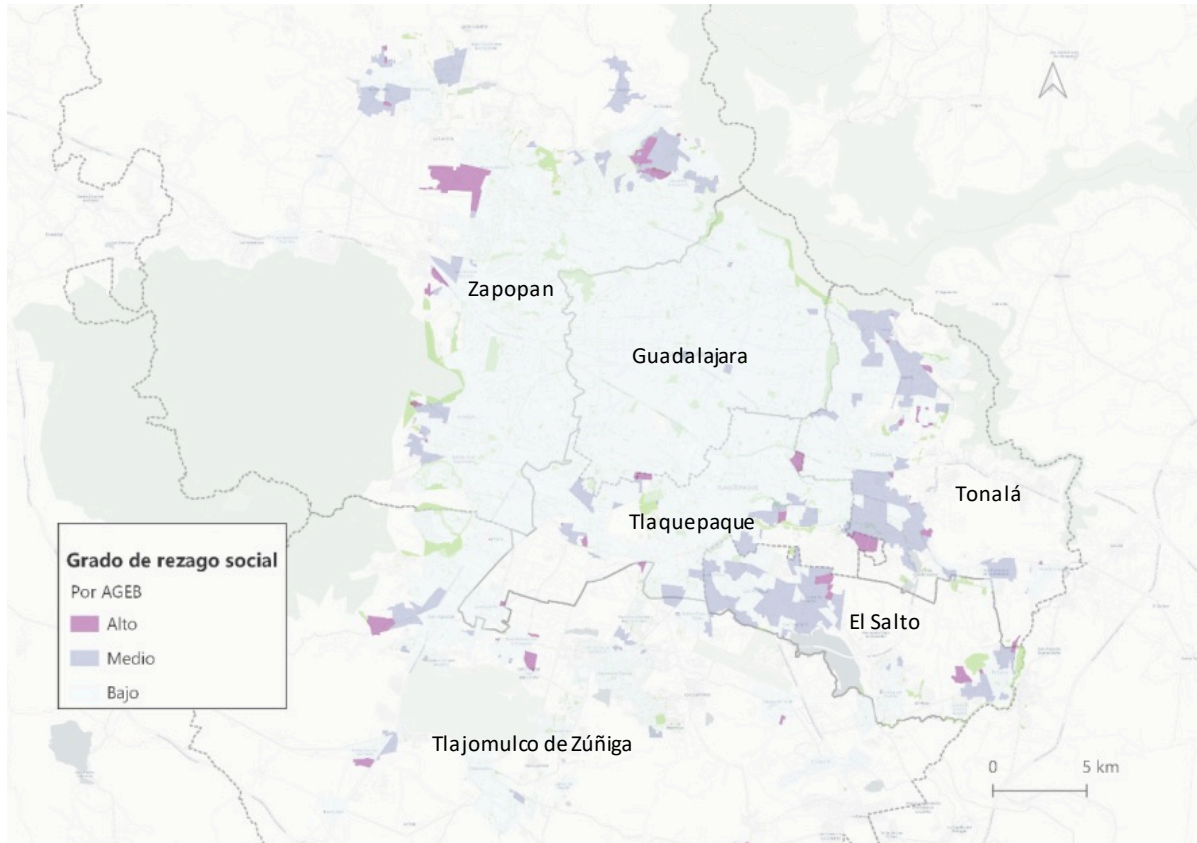
Se observa que las zonas con mayor rezago social se encuentran en la periferia de la ciudad, lo cual muestra que esta población tiende a ubicarse en las áreas con mayores carencias de servicios básicos y sociales, además, existe una alta limitación de infraestructura y equipamiento urbano y en muchos de los casos presentan riesgos derivado de los fenómenos climatológicos como inundaciones (figura 3).

A igual que otros aspectos culturales como lo documentan Soto & Estrada (2022) quienes se enfocan en estudiar, mediante un enfoque exploratorio-descriptivo, el proceso de transformación periurbana, específicamente en la periferia de la Zona Metropolitana de Toluca, Estado de México y en especial su influencia en la comunidad indígena de San Pablo Actopan. Ahí, la heterogeneidad del crecimiento urbano se acentúa en la parte norte, en donde se concentra la población de origen étnico Otomí, expuesta a un alto grado de marginación y segregación socioespacial. El proceso de transformación territorial en el que se encuentran se debe al avance de la frontera de la ciudad y los cambios en las costumbres.

De estas zonas se ubican 67 agebs de los 1609 que existen en la ciudad, esto equivale apenas el 4 por ciento. En esos 67 agebs viven alrededor de 9 mil personas representa apenas el 0.2 por ciento. Aunque el dato es poco significativo este sector de la población tiene carencias relevantes, tal es el caso de la variable educativa ya que el 61 por ciento de los agebs tienen más del 50 por ciento de la población con primaria incompleta, 76 por ciento de los agebs tienen más del 50 por ciento de población que no asiste a la escuela. Por el lado de los servicios básicos a la vivienda, el 94 por ciento de los agebs tienen más del 50 por ciento de las viviendas que no disponen de agua entubada; observándose en los servicios educativos y en la dotación de agua, por lo que en su momento será excluida de empleos y sus ingresos no serán suficientes, y estará fuera en varios de los mercados de productos básicos, incluida la vivienda.

Dichos Agebs con alto rezago social se concentran en los municipios de Zapopan y Tonalá con el 57%. Pero Zapopan concentran el 48 por ciento de los habitantes que viven en estos agebs, por consiguiente, Zapopan presenta un alto rezago

Figura 3 – Grado de Rezago social en la Zona Metropolitana de Guadalajara, 2010



Fuente: Elaboración propia con base en datos del CONEVAL, 2010.

social y se hace necesario trabajar en para atender las necesidades de sus habitantes.

Para el caso del grado de marginación (figura 4), la situación es similar, las zonas con alto y muy alto grado de marginación de ubican en la periferia de la ciudad. Aunque esta variable presenta a más zonas con situaciones de exclusión desde el punto de vista de las condiciones sociales, por lo que es relevante identificar la importancia de estas zonas y si se ubican que lugares estratégicos de la ciudad.

En el rango de muy alta marginación se ubican 67 agebs, pero el incluir el alto grado de marginación ahí suman 318, lo que representa más del 20 por ciento de los agebs de la ciudad de Guadalajara. En términos de habitantes ahí se asientan más de 672 mil habitantes, es decir, un poco más del 15 por ciento de los habitantes.

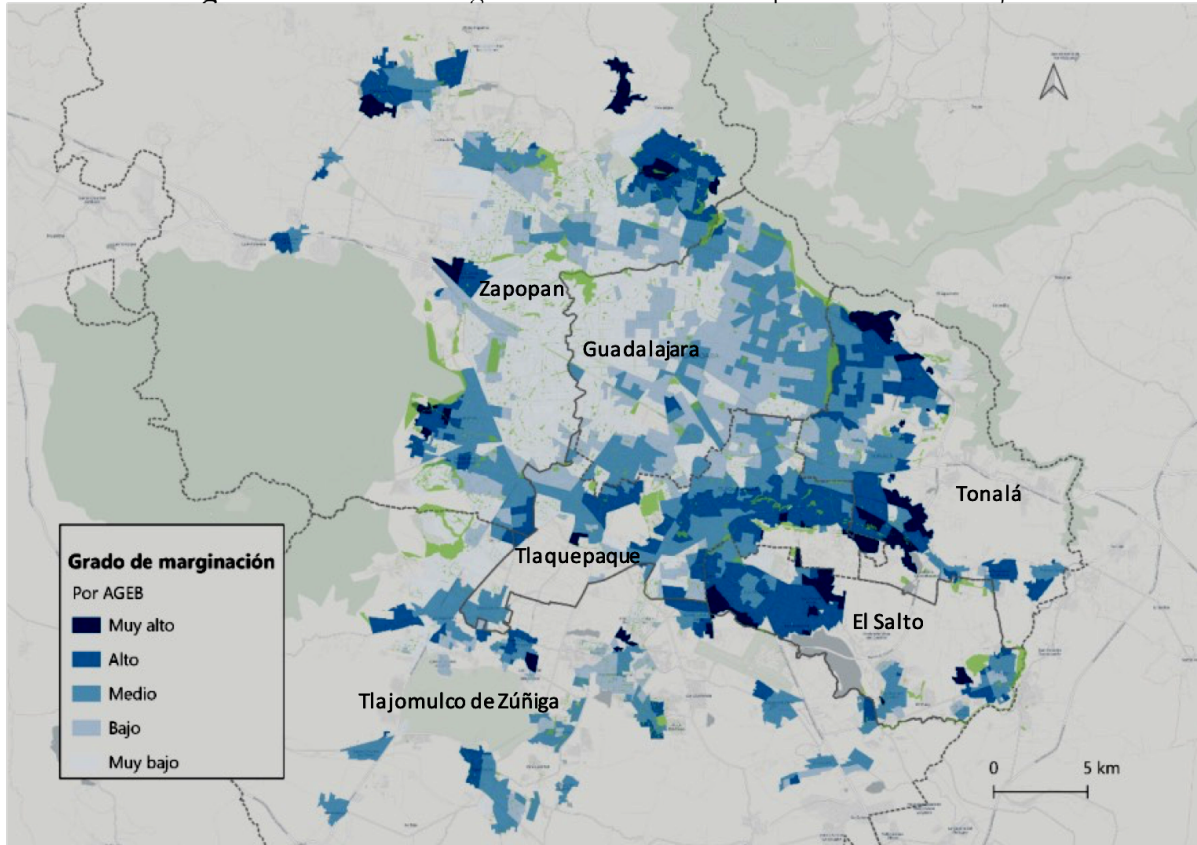
En relación con su distribución en el territorio están ubicados principalmente en la periferia de la ciudad, concentrándose principalmente en Zapopan y Tlaquepaque, los cuales albergan el 50 por ciento. En términos de habitantes estas dos unidades administrativas

acapanan cerca de 400 mil habitantes lo que representa casi el 60 por ciento del total que viven en agebs con alta y muy alta marginalidad.

El grado de marginación es un índice que mide las condiciones de salud, educación, de la vivienda y el género. Cada una de estas dimensiones toma en cuenta once indicadores para conocer la situación de las personas. Este índice se obtiene hasta nivel ageb, por lo que no necesariamente todos lo que radican en dicha área se mantienen marginados, pero si es un hecho que viven dentro o cerca de una zona marginada.

Bajo este criterio se considera que estas zonas pueden tener un carácter de segregación, ya que no tienen la capacidad de acceder a servicios educativos, de salud y su nivel de salario es bajo. Por tal motivo, se observa una clara notoriedad que existe una zona muy marcada en cuanto al grado de baja y muy baja marginación, y es ahí donde se asientan algunos de los servicios que se verán posteriormente, así como la concentración de los proyectos inmobiliarios que se están impulsando en Guadalajara como lo es la vivienda vertical.

Figura 4 – Grado de Marginación en la Zona Metropolitana de Guadalajara



Fuente: Elaboración propia con base en Datos de CONAPO, 2010.

5. Condiciones de las zonas de posible dinámica socioespacial en Guadalajara

El sector inmobiliario ha jugado un papel importante en la construcción de las ciudades, proporcionó infraestructura, obras arquitectónicas, edificaciones funcionales, así como armonía y embellecimiento a los espacios públicos, sin dejar de lado la vivienda a diversos sectores poblacionales.

Pero en los últimos años ha sido devorador del suelo periférico expandiendo sin control las ciudades. Esto ha dificultado el acceso a servicios básicos que requieren los habitantes de una urbe; por lo que ha provocado desigualdades y marginación urbana.

Hoy día, se ve al sector inmobiliario jugar con las necesidades de determinados habitantes que buscan lugares más accesibles de la ciudad, y construyen en zonas donde el valor del suelo se ha reducido por condiciones socioeconómicas de sus residentes. Ello lleva a una mayor desigualdad y segregación, por lo que es necesario conocer el

impacto de este sector en los procesos socio espaciales de las ciudades.

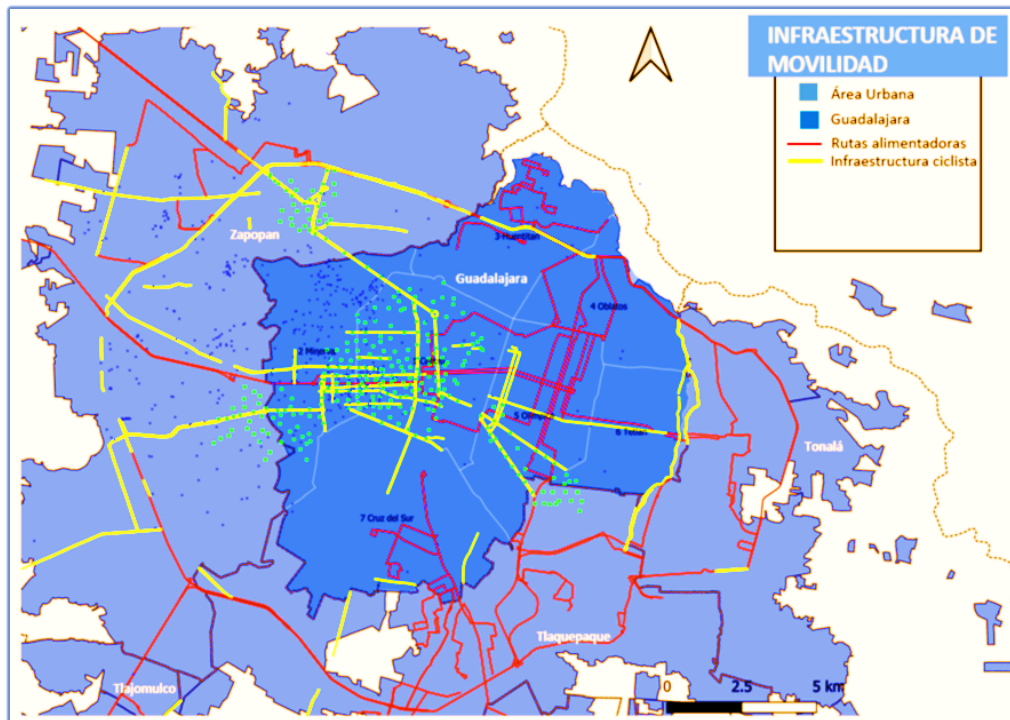
En este apartado se hace una identificación de los proyectos de construcción realizados por las inmobiliarias en los últimos 15 años (figura 5) para ver su relación espacial con otras variables socioeconómicas y de distribución y de infraestructura de movilidad urbana para el sector poblacional de altos niveles de ingreso, donde predomina la creación de infraestructura ciclista como una forma de una nueva movilidad, en las grandes ciudades que cada vez presentan problemas de congestión vial.

Con relación a los proyectos de construcción identificados en la zona metropolitana sobrepasan las dos centenas, se concentran en la parte poniente del municipio de Guadalajara colindando con el municipio de Zapopan. Estos dos municipios son los que concentran el mayor desarrollo urbano y económico de la metrópoli, a pesar de que en este último se aglutinan la población y las zonas con mayor rezago y marginación. Esto significa que el municipio de Zapopan es uno de los más desiguales de la zona metropolitana de Guadalajara.

Padilla & De Sicilia (2022) hacen un análisis de la reconfiguración territorial de la ciudad puerto de Acapulco y encuentran una notable segregación

derivada de la actividad turística y portuaria y el crecimiento demográfico en donde la población atraída por estas actividades se tuvo que asentar en

Figura 5 – Distribución de edificaciones inmobiliarias e infraestructura de movilidad en la Zona Metropolitana de Guadalajara, 2020



Fuente: Elaboración propia con base en Datos del INEGI por medio del DENUÉ CONAPO, consultado en: <https://www.inegi.org.mx/app/descarga/?ti=6>

zonas peligrosas de la ciudad o de difícil acceso debido a los bajos salarios y en donde las políticas se inclinan más a favor de los turistas que de los habitantes.

Los proyectos identificados para este análisis tienen una ubicación muy específica dentro de la ciudad de Guadalajara; así también, los valores de los productos que se ofrecen en estos proyectos (departamentos) tienen precios desde los 2 millones de pesos (105,263 dólares) a los 11 millones de pesos (578,947 dólares), ello muestra la gran diferencia de precios de estos proyectos (de acuerdo a varios anuncios publicitarios, de torres ubicadas en la Colonia Providencia). Estos proyectos se relacionan con los valores del suelo que se tienen en la Zona Metropolitana de Guadalajara, identificándose la mancha homogénea al poniente de la ciudad que presenta características socioeconómicas específicas de una población de altos ingresos, niveles educativos altos, con bajo rezago social y bajo y muy bajo grado de marginación (figura 6 y 7).

Cándido & Araújo (2022) realizan una investigación sobre los cambios en el uso de suelo en Brasilia, en cuyo proceso de transformación urbana se ha estado propiciando la construcción de viviendas verticales que reemplacen los espacios verdes de la ciudad para poder abastecer la demanda de vivienda ante el crecimiento poblacional, sin embargo, la ciudad presenta características tanto excluyentes como incluyentes para las personas.

En el caso de algunos servicios que buscan acercarse a un mercado característico de un grupo de personas y familias con nivel alto de ingresos, se observa como tienden a acercarse a esos proyectos identificados generados por las inmobiliarias. El comercio de tiendas de conveniencia, negocios de franquicia de tintorerías y lavanderías se concentran en la zona centro, debido a la búsqueda de accesibilidad a un gran número de consumidores y el centro es un área donde circulan un gran número de personas. Pero, además, se pueden identificar como surgen algunas manchas de calor en la parte poniente de la ciudad que seguramente tienen una

ubicación estratégica y no necesariamente se concentran.

De la misma manera se observa que las áreas verdes, pueden ser una amenidad para los diferentes lugares, su tendencia de concentración se da en la zona poniente donde se ubican las personas y familias con mayores recursos, así también donde se tienen altos valores del suelo y sobre todo se concentran los proyectos de construcción de las inmobiliarias.

La segregación espacial se vincula con diversos problemas como la pobreza, la exclusión social y las desigualdades socioeconómicas (Bournazou, 2013). Sin embargo, es necesario abordar este proceso urbano bajo un análisis territorial, ya que este se manifiesta bajo esa escala de análisis, considerando que el territorio y su ubicación juegan un papel relevante para que la población sea segregada.

El proceso de segregación tiene su origen desde la ciudad preindustrial, donde la separación funcional y espacial de los grupos sociales y territorios empezó a dividir las urbes. Ello fue generado por la clase dominante para apartar al grupo dominado, propiciándose el concepto de autosegregación. Actualmente la segregación espacial puede entenderse como la composición social diferenciada del territorio, el cual se va configurando con base a su expansión física de la ciudad, la cual tiene un patrón de diversidad y heterogeneidad entre sus habitantes, por lo que la segregación es inevitable.

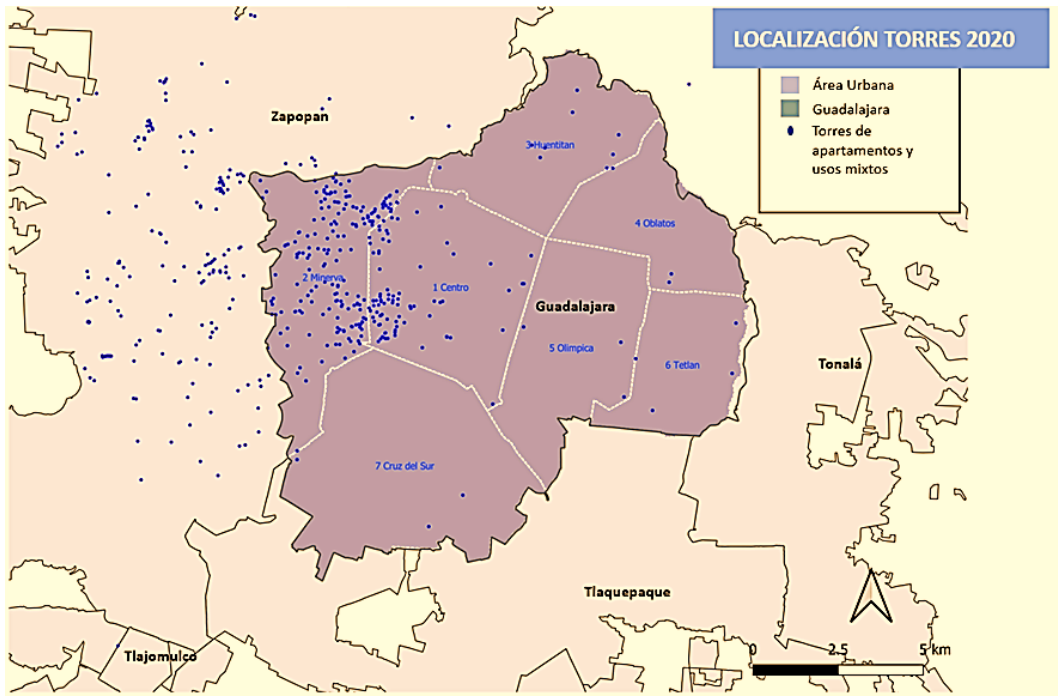
Es así como se puede entender que las diferencias y la heterogeneidad son características de

lo urbana, ya que en la ciudad se encuentran una serie de grupos sociales totalmente diferenciados entre ellos, pero altamente homogéneos en su interior. Es ahí donde se detecta como ciertas clases sociales se homogenizan entre sí, con base en sus niveles de estudio, ingresos y adquisición de ciertos bienes y servicios dentro de la economía urbana. En cambio, este grupo homogéneo se diferencia de otros grupos en cuanto a los niveles de estudio y de ingreso, así como de su restricción en adquirir bienes y servicios de alto valor en el mercado.

Cuando se identifican esos grupos heterogéneos y se ubican en un espacio puede considerarse como una manera de organización de la ciudad, la cual tiende a calificarse como un comportamiento natural; sin embargo, el problema empieza cuando ciertos lugares de la ciudad se vuelven exclusivos y/o excluyentes, ahí es donde se da el proceso de segregación, imponiéndose la discriminación, jerarquización, desigualdad y asimetría en la ciudad (Lefebvre, 1973).

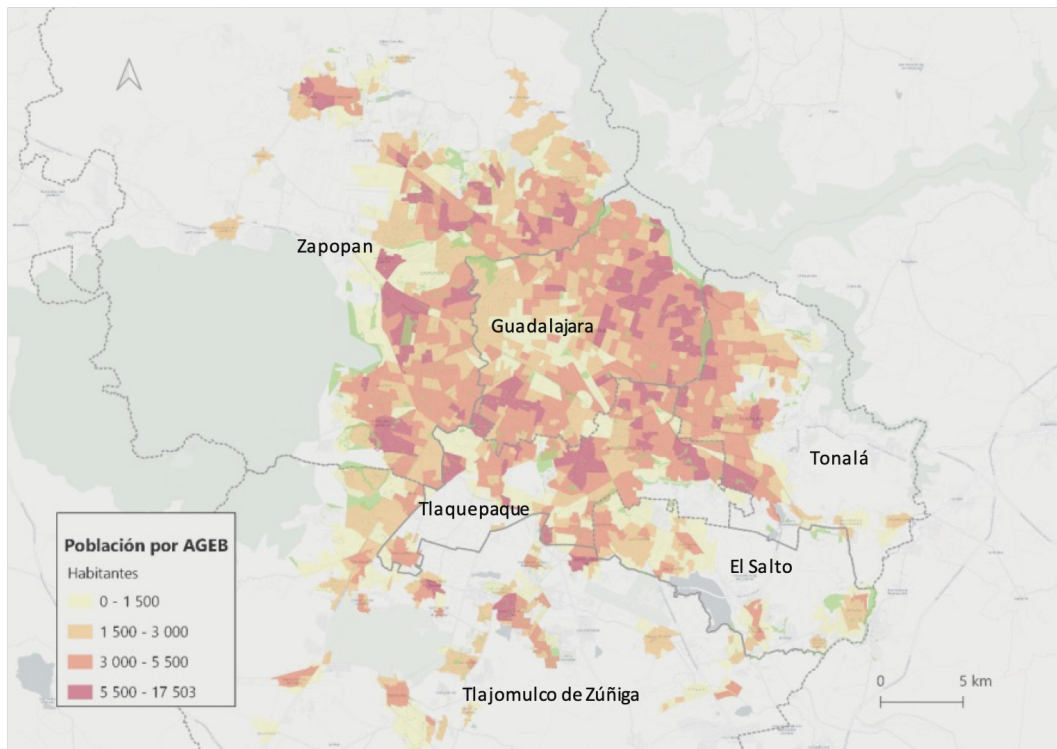
Este proceso de segregación vista bajo un esquema jerárquico puede observarse que las distancias juegan un papel importante, ya que para algunos grupos sociales el estar cerca puede ser un beneficio, pero a la vez el estar distante permite tener sus ventajas y algunos de estos grupos tienen la capacidad de costear el traslado a ciertos lugares aprovechando de ciertos beneficios que se tienen al estar distante. Todas estas condiciones que debe otorgar la ciudad a la ciudadanía surgen de los ingresos de los individuos y de los hogares, por lo que si distribución en el territorio debe generar un

Figura 6 – Concentración de los edificios de departamento en la ZMG



Fuente: Elaboración propia con base en recorridos de trabajo de campo y permisos y licencias de construcciones de los municipios, [s.d].

Figura 7 – Concentración de la población a nivel Ageb ZMG 2010



Fuente: Elaboración propia con base en Datos del INEGI por medio del DENUE CONAPO, consultado en: <https://www.inegi.org.mx/app/descarga/?ti=6>

bienestar público que participe en la disminución de las desigualdades urbanas (Bournazou, 2013).

Las ciudades de todo el mundo están experimentando mutaciones en sus formas, movimientos y el patrón de asentamiento de los grupos sociales que residen en ellas, algunas de las cuales datan de hace décadas y otras son más novedosas (De Mattos, 2010; Sassen, 2007). Como el desarrollo de grandes asentamientos inmobiliarios incentivado por los gobiernos locales y capitales externos a generado problemáticas en el ámbito social y ambiental (Toscano & Guevara, 2018).

Otro elemento importante en esquema jerárquico es la accesibilidad, la cual considera como variable central la localización. Las actividades que ofrecen bienes y servicios buscan ser accesibles a sus mercados potenciales por lo que tiende a localizarse en el lugar adecuado; Sin embargo, esta localización depende de diversos factores, como la capacidad de pagar por el precio del suelo donde se quiere ubicar, así como la capacidad de ventas que se puede tener para mantenerse en ese lugar. En el caso de los servicios públicos o productos que ofrece el gobierno, no necesariamente depende de esos factores. Por lo que la administración pública local puede aminorar las diferencias entre las zonas de la ciudad otorgando los servicios de forma homogénea.

En la década de 1980, las áreas metropolitanas de América Latina presentaron un patrón diferenciado de segregación socioeconómica residencial (Jordán, Riffo, & Padro, 2017 p. 105). Que se caracterizaba mediante cuatro componentes: i) áreas centrales con población declinante, composición socioeconómica mixta, en proceso de envejecimiento, y zonas marginales 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, durante la última década del siglo XX y la primera década del siglo XXI, 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 metropolitanas centrales, que han comenzado a registrar inmigración de jóvenes y de familias jóvenes de educación media y alta. La conclusión de todo lo anterior es que la segregación residencial socioeconómica ha tendido a bajar, por el aumento de la mezcla social, tanto en el centro como en la periferia. Este enfoque plantea que las disparidades socioterritoriales metropolitanas se mantienen muy altas y siguen teniendo como principal eje el contrapunto entre el centro y la zona de alto ingresos — aun esencialmente conectados y dominantes — y la periferia, que aún constituye el espacio dinámico en términos demográficos, donde sigue prevaleciendo la pobreza. La autosegregación de las elites dirigentes e intelectuales la segregación representa una necesidad inherente de las elites o, más precisamente, de sus estratos superiores, son las clases dominantes las que detienen el poder segregativo, porque acumulan capital económico, capital cultural y capital 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 (Jordán, Riffo, & Padro, 2017).

6. Conclusiones

Se puede definir que una condición que define la desigualdad en una ciudad es el precio y uso del suelo, la dotación de infraestructura y equipamiento, así como su accesibilidad, por lo tanto se hace imperativo en los estudios de segregación espacial no sólo considerar la distribución de la población y sus características; sino además, los atributos de los diferentes espacios urbanos para entender el proceso de organización urbana a partir de las características de los grupos sociales segregados.

La dinámica socio espacial de la Zona Metropolitana de Guadalajara tiene un comportamiento que va de la mano con el factor del mercado inmobiliario y la dotación de infraestructura urbana. Las nuevas construcciones de edificios departamentales para vivienda se ubican precisamente en los lugares que cuentan con la mayor concentración de servicios personales. Y es donde adquieren una elevada renta.

El capital inmobiliario a su vez, está creando corredores terciarios, que muestran la paradoja del desarrollo urbano latinoamericano. Convergen vendedores informales en coches con cajuelas abiertas para venta de comida y les venden a los residentes y empleados de las modernas Torres.

Las zonas de las ciudades que tienen carencias en bienes públicos, se vuelven palpables en el nivel de vida de sus habitantes. Lo anterior provoca que los espacios rezagados en equipamiento básico se relaciona con el derecho a la ciudadanía en tener acceso, en cantidad, calidad y asequibilidad a todo lo que ofrece la ciudad, sobre todo si este es otorgado por las autoridades, si ello no sucede propicia segregación de la población a un derecho por la ciudad; incluye el derecho a la educación, salud, integración política y cultural, así como movilidad física y social, que permita una acumulación de capital social, además de oportunidades económicas y productivas, lo que ayudaría a disminuir y repercutir en la pobreza urbana.

Las principales conclusiones ratificaron el contrapunto entre centro y periferia en materia de crecimiento demográfico, atractivo migratorio y composición socioeconómica, pero al mismo tiempo la evidencia sistematizada apoyó la emergencia de fenómenos de diversificación social en la periferia y reducción de los niveles de la segregación residencial del promedio de la muestra. Con la emergencia de un nuevo modelo de edificación de viviendas de tipo vertical. Que está creando una nueva fisonomía en la estructura de la ciudad y que será la constante en el futuro inmediato.

7. Contribuciones de los autores

Juan Jorge Rodríguez Bautista: conceptualización; preparación del borrador.

Sandra Lorena Arias Castro: investigación; metodología; análisis formal.

Rosario Cota Yáñez: conceptualización; análisis formal; investigación; escritura original, preparación del borrador; redacción – revisión y edición.

8. Referencias bibliográficas

- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, 29(86), 37-49. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002>
- Bournazou, E. (2013). Bienes Públicos, Segregación Espacial y Ciudadanía. In P. Ramírez (Ed.). *Las disputas por la ciudad: espacio social y espacio público en contextos urbanos de Latinoamérica y Europa* Instituto de Investigaciones Sociales. México: UNAM.
- Candido, W., & Araújo, F. (2022). Usos del suelo urbano y del territorio en el Sitio del Patrimonio Mundial de Brasilia y el Sector Habitacional Jóquei Clube. *PatryTer*, 5(10), 199-213. <https://doi.org/10.26512/patryter.v5i10.41187>
- Castells, M. (1974). *La cuestión urbana*. Ciudad de México: Siglo XXI.
- Cota, R. (2003). Movimiento pendular de trabajadores metropolitanos hacia la periferia: el caso de Zapotlanejo, Jalisco. In IV Congreso Latinoamericano de Sociología del Trabajo en América Latina en los comienzos del siglo XXI, perspectiva de su carácter emancipador y de la Centralidad. La Habana.
- Cota, R. (2004). *Reestructuración y redes productivas en la industria de la ropa en Zapotlanejo, Jalisco, 1994-2003*. (Tesis de doctorado en Ciencias Sociales). Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades, Guadalajara.
- De Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: de la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, 47, 81-104. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022010000300005>
- Delgado, A. (2011). De la crisis fordista a la crisis por financiarización. *Polis*, 10(28), 1-16. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-65682011000100020>
- Harvey, D. (1979). *Urbanismo y desigualdad Social*. España: Siglo XXI.
- INEGI. (1900-2020). Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Censos de Población, 1900-2020.
- INEGI, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Por medio del DENU CONAPO, consultado en: <https://www.inegi.org.mx/app/descarga/?ti=6>
- Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Jordán, R., Riffo, L., & Padro, A. (2017). Desarrollo sostenible, urbanización y desigualdad en América Latina y el Caribe Dinámicas y desafíos para el cambio estructural. CEPAL. Chile. https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42141/1/S1700701_es.pdf

- Lefebvre, H. (1973). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones península.
- Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- ONU-HABITAT. (2016). *Urbanización y desarrollo: futuros emergentes reporte Ciudades del Mundo, 2016*. Nairobi: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
- Padilla, L., & De Sicilia, R. (2022). Proceso de reconfiguración territorial de la ciudad puerto de Acapulco. *PatryTer*, 4(10), 1-18. <https://doi.org/10.26512/patryter.v5i10.41153>
- Perren, J., & Cabezas, S. (2016). Interpretando la gentrificación: antecedentes, problemas y derivas conceptuales. *Revista TEL*, 7(1), 151-177. <http://dx.doi.org/10.5935/2177-6644.20160007>
- Ribeiro, L. (2015). O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade. FASE, IPPUR: Rio de Janeiro.
- Rodríguez, J., & Cota, R. (2006). Desarrollo del parque industrial El Salto, Jalisco. *Cuadernos PROLAM USP*, 5(9). <http://dx.doi.org/10.11606/issn.1676-6288.prolam.2006.81809>
- Sabatini, F., Cáceres, G. & Cerda, J. (2001). La segregación residencial en las principales ciudades chilenas. *EURE*, 27(82). <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>
- Sassen, S. (2007). El reposicionamiento de las ciudades y regiones urbanas en una economía global: ampliando las opciones de políticas y gobernanza. *EURE*, 33(100), 9-34. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612007000300002>
- Soto, E., & Estrada, R. (2022). El habitar e identidad étnica en la periferia urbana. *PatryTer*, 5(9), 125-141. <https://doi.org/10.26512/patryter.v5i9.35179>
- Sistema Urbano Nacional, (SUN). (2010). Secretaría de Gobernación. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/400771/SUN_2018.pdf
- Topalov, C. (1974). *Les Promoteurs Immobiliers*. París: l'École Pratique des Hautes Études.
- Topalov, C. (1979). La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis. Edicol.
- Toscana Aparicio, A., & Nieves Guevara, M. (2018). Crecimiento urbano y desarrollo inmobiliario en Texcoco: dinámica metropolitana en México. *PatryTer*, 1(2). <https://doi.org/10.26512/patryter.v1i2.9311>
- White, M. (1983). The Measurement of spatial segregation. *American Journal of Sociology*, 88(5), 1008-1018. https://www.jstor.org/stable/2779449?seq=1#metadata_info_tab_contents

9. Notas

ⁱ Se incorporan los municipios de San Pedro Tlaquepaque y Zapopan.

ⁱⁱ Se incorpora el municipio de Tonalá.

ⁱⁱⁱ Se incorpora el municipio de El Salto.

^{iv} Se incorpora en municipio de Tlajomulco de Zúñiga.

^v Se incorporan los municipios de Juanacatlán e Ixtlahuacán de los Membrillos.

^{vi} Se incorporan los municipios de Zapotlanejo y Acatlán de Juárez