

UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES
DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS SOCIO URBANOS
CENTRO DE ESTUDIOS ESTRATÉGICOS PARA EL DESARROLLO
DOCTORADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN TERRITORIAL



Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial

Tesis

**LA EXPANSIÓN URBANA ORIENTADA POR EL CORREDOR NUEVO
MÉXICO-TESISTÁN EN LA PERIFERIA NORTE DEL
MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.**

Que presenta para obtener el grado de
Doctor en Geografía y Ordenación Territorial

Josefina Lara Guerrero

DIRECTORA DE TESIS:

Dra. Edith Rosario Jiménez Huerta

INESER-CUCEA-UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA, México.

CO-DIRECTORA:

Dra. Martha Eugenia Chávez González

UNIVERSIDAD DE COLIMA, México.

GUADALAJARA, JALISCO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 2017.



UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS
DIVISIÓN DE ECONOMÍA Y SOCIEDAD
DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS REGIONALES-INESER

Junta Académica

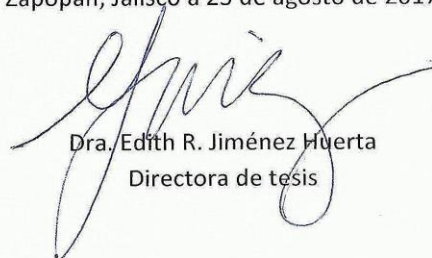
Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial
Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades
Universidad de Guadalajara

At'n Dr. Francisco Jalomo Aguirre
Coordinador del Doctorado

Por este medio le informo que en mi papel de directora, doy mi visto bueno para que la C. Josefina Lara Guerrero, con código; 078407549, alumna del Doctorado en Geografía y Ordenamiento Territorial, imprima la tesis y realice su defensa. El título de la misma es: **"La expansión urbana orientada por el corredor Nuevo México Tesistán en la periferia norte del municipio de Zapopan, Jalisco"**.

Sin otro particular me despido enviándole un cordial saludo.

Atentamente
"Piensa y Trabaja"
Zapopan, Jalisco a 23 de agosto de 2017



Dra. Edith R. Jiménez Huerta
Directora de tesis



UNIVERSIDAD DE COLIMA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

JUNTA ACADÉMICA
DOCTORADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES
UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

AT'N. DR. FRANCISCO JALOMO AGUIRRE
COORDINADOR DEL DOCTORADO

Por este conducto le informo en mi calidad de codirectora, que doy mi visto bueno para que la C. Josefina Lara Guerrero, con código 078407549, alumna del Doctorado en Geografía y Ordenamiento Territorial, imprima la tesis *La expansión urbana orientada por el corredor Nuevo México-Tesistán en la periferia norte del municipio de Zapopan, Jalisco* y realice su defensa.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial



UNIVERSIDAD
DE COLIMA
FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y
DISEÑO
c.c.p. Archivo
MECHG/nem*

ATENTAMENTE
ESTUDIA*LUCHA*TRABAJA*
Coquimatlán, Col., a 11 de septiembre de 2017.

DRA. MARTHA E. CHAVEZ GONZÁLEZ
CODIRECTORA DE TESIS



NORMAS ISO 9001:2008/27001:2005

"Educación con responsabilidad social"

Campus Universitario, Coquimatlán, Colima, México • C.P. 28400 • Tel. 01 (312) 316 11 61 • Ext. 51 351
www.ucol.mx



UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

CENTRO UNIVERSITARIO DE LOS VALLES

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

JUNTA ACADÉMICA

DOCTORADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS, SOCIALES Y HUMANIDADES

UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

AT'N: DR. FRANCISCO JALOMO AGUIRRE
COORDINADOR DEL DOCTORADO

Por este medio informo a usted que el trabajo de investigación, del cual soy Lectora de Tesis, titulado **“La expansión urbana orientada por el corredor Nuevo México-Tesistán en la periferia norte del municipio de Zapopan, Jalisco”**, de la estudiante Josefina Lara Guerrero con código 078407549 del Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial cuenta con mi Visto Bueno para imprimir la tesis y realizar su defensa, en virtud de haber subsanado a la fecha todas las observaciones que eran necesarias.

Sin otro particular me despido y quedo a sus apreciables órdenes, agradeciendo su cordial atención.

ATENTAMENTE

Ameca, Jalisco, México a 6 de septiembre de 2017

DRA. MYRIAM GUADALUPE COLMENARES LÓPEZ

LECTORA DE TESIS

**JUNTA ACADÉMICA DEL DOCTORADO EN GEAGRAFÍA Y ORDENACIÓN
TERRITORIAL
CUCSH
P R E S E N T E:**

At'n. Dr. Francisco Jalomo Aguirre
Coordinador del Doctorado

Por este conducto **INFORMO** a la Junta Académica del Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial que la tesis elaborada por la **Mtra. Josefina Lara Guerrero** titulada:

“La expansión urbana orientada por el corredor Nuevo México-Tesistán en la periferia norte del municipio de Zapopan, Jalisco”

reúne los requisitos y características indispensables para su exposición y defensa pública, en virtud de que ha realizado las modificaciones señaladas en el seminario de avances. Por lo cual manifiesto, en calidad de **LECTOR** de dicho trabajo, mi visto bueno para que la Mtra. Lara imprima el documento y presente el examen de grado correspondiente.

Sin más por el momento, reciba Usted un cordial saludo y quedo a sus órdenes para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE
Guadalajara, Jal., a 07 de Septiembre de 2017


DR. HERIBERTO CRUZ SOLÍS
PROFESOR-INVESTIGADOR TITULAR “C”



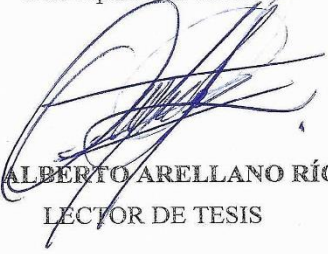
**JUNTA ACADÉMICA DEL DOCTORADO EN GEOGRAFÍA Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**
CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES
UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA:

AT'N DR. FRANCISCO JALOMO AGUIRRE,
COORDINADOR DEL DOCTORADO.

Por este medio informo a usted que el trabajo de investigación del cual soy Lector de Tesis, titulado **“La expansión urbana orientada por el corredor Nuevo México-Tesistán en la periferia norte del municipio de Zapopan, Jalisco”**, de la alumna Josefina Lara Guerrero, con código 078407549 del Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial, cuenta con mi Visto Bueno para imprimir la tesis y realizar su defensa, en virtud de contar con los elementos teórico metodológicos y haber subsanado a la fecha todas las observaciones que eran necesarias.

Sin otro particular me despido y quedo a sus apreciables órdenes, agradeciendo su cordial atención.

Atentamente,
Guadalajara, Jalisco,
6 de septiembre de 2017.



DR. ALBERTO ARELLANO RÍOS
LECTOR DE TESIS

Dedicada a mi esposo Luis Enrique y a mis hijos
Diego Eduardo, Luis Fernando y Carlos Alberto,
quienes me acompañaron con cariño
en esta etapa de mi vida...

AGRADECIMIENTOS

Expreso un sincero agradecimiento a mi Directora de Tesis la Dra. Edith Rosario Jiménez Huerta, quien con gran maestría me guió en el transcurso de esta investigación y quién aportó a este trabajo su calidad y profesionalismo como investigadora. A la Dra. Martha Eugenia Chávez, quien me ha asesorado y guiado en distintos momentos de la investigación. Asimismo agradezco a los miembros del Comité Tutorial, la Dra. Miriam Colmenares López y el Dr. Heriberto Cruz Huerta de la Universidad de Guadalajara y al Dr. Alberto Arellano Ríos de El Colegio de Jalisco, quienes con sus atinadas observaciones contribuyeron significativamente a la culminación de este trabajo.

Agradezco también al Dr. Francisco Jalomo Aguirre y a los maestros del Programa de Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial, que contribuyeron generosamente desde sus campos de especialidad al desarrollo de esta investigación. De igual forma agradezco a mis compañeras Mónica Mariscal y Sonia Carrillo por compartir esta importante etapa en nuestras vidas.

Finalmente reconozco y agradezco a la Universidad de Guadalajara y al Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades por ser el soporte material donde desarrollé, en un marco de excelencia académica, mi formación de Grado y Posgrado. Agradezco especialmente al Centro de Estudios Estratégicos para el Desarrollo CEED, al Programa de Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial y a la Comisión Nacional de Ciencia y Tecnología CONACYT, quien mediante el otorgamiento de una Beca Doctoral ha apoyado y contribuido al desarrollo de esta investigación.

***La expansión urbana orientada por el corredor Nuevo México-Tesistán
en la periferia norte del municipio de Zapopan, Jalisco.***

Resumen

La expansión de una ciudad sobre su periferia es un proceso ineludible y a veces imperceptible, cuando los asentamientos se van anexando gradualmente al área urbanizada. Sin embargo, cuando la expansión surge de manera abrupta y son grandes y múltiples porciones urbanas las que “brotan” en los bordes, tenemos un tipo de fenómeno que no puede ser asimilado fácilmente. El caso de la periferia norte del municipio de Zapopan se inscribe dentro de este tipo. A partir del año 2000 la zona entró en una espiral expansiva de urbanización, tanto en las fronteras entre los municipios de Guadalajara y Zapopan, como al interior del Valle de Tesistán. El tipo de crecimiento expansivo responde principalmente a las lógicas de producción de suelo del mercado inmobiliario, que ha encontrado en el municipio de Zapopan las condiciones ideales para reproducir un modelo expansivo de bajas densidades sobre un amplio territorio. En el presente trabajo se analiza el proceso de expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan durante el periodo 2000-2015 en su dimensión territorial, socio-espacial y normativa, así como las repercusiones derivadas de la interacción entre las localidades urbanas y rurales que convergen en el área.

Como metodología general se empleó el método geográfico aplicado a los estudios urbanos de Buzai y Baxendale (2011). El estudio se sustenta en el análisis geoespacial del área apoyado en un Sistema de Información Geográfica (SIG), diversas teorías económicas y sociales y la evidencia empírica producto de un amplio trabajo de campo. Los resultados de este estudio revelan, que las transformaciones socio-territoriales producidas por el mercado inmobiliario en la periferia norte del municipio de Zapopan, han contribuido a un notable cambio en la estructura poblacional del área, dando lugar a un territorio fragmentado que promueve la segregación social.

Descriptor clave: expansión urbana, periferia, corredores viales, municipio de Zapopan, Área Metropolitana de Guadalajara.

The urban expansión oriented by the Nuevo México- Tesistán corridor in the northern periphery in the municipality of Zapopan, Jalisco.

Abstract

The expansion of a city beyond its periphery is an inescapable process that may be imperceptible when settlements are gradually annexed to the urbanized area. However, when the expansion is abrupt with many large urbanized areas sprouting up on the edges, we have a type of phenomenon that cannot be so easily assimilated. The case of the northern periphery of the municipality of Zapopan falls within this type. From the year 2000 onwards, the zone entered into an expanding spiral of urbanization, both on the boundaries between the municipality of Guadalajara and the municipality of Zapopan, and in the interior of the Tesistán Valley. Expansive growth is of a kind that responds mainly to the logic of land production of the real estate market, which has found ideal conditions in the municipality of Zapopan for reproducing a low-density model of expansión over a wide territory. The present work analyzes the process of urban expansión on the northern periphery of the municipality of Zapopan during the period 2000-2015 in its territorial, socio-spatial and normative dimensions, as well as its repercussions derived from the interaction between rural and urban localities that converge in the area.

As a general methodology the geographic method applied to urban studies by Buzai and Baxendale (2011), was used. The study is based on geospatial analysis supported by a Geographic Information System (GIS), diverse economic and social theories and the empirical evidence produced by extensive field work. The results of this study reveal that the socio-territorial transformations, produced by the real estate market on the northern periphery of Zapopan, have contributed to a notable change in the population structure, giving rise to a fragmented territory that promotes social segregation.

Key descriptors: urban expansion, peripheries, road corridors, Zapopan municipality, Guadalajara metropolitan area.

A expansão urbana induzida pelo corredor Nuevo México-Tesistán na periferia norte do município de Zapopan, Jalisco.

Resumo

A expansão de uma cidade na sua periferia é um processo inevitável que pode ser imperceptível quando os assentamentos são anexados gradualmente à área urbanizada. Entretanto, quando a expansão é abrupta com várias e vastas áreas urbanizadas surgindo nas periferias, ocorre um tipo de fenômeno que não pode ser facilmente assimilado. O caso da periferia norte do município de Zapopan se enquadra neste tipo. A partir do ano 2000, esta área entrou em uma espiral de urbanização, tanto nas fronteiras entre os municípios de Guadalajara e Zapopan, como no interior do Vale do Tesistán. Tal tipo de crescimento expansivo responde principalmente à lógica da produção do mercado imobiliário, que encontrou as condições ideais no município de Zapopan para reproduzir um modelo de expansão de baixas densidades em um amplo território. O presente trabalho analisa o processo da expansão urbana na periferia norte do município de Zapopan no período 2000-2015, em sua dimensão territorial, socioespacial e normativa, assim como o impacto resultante da interação entre as áreas rurais e urbanas que convivem na área.

A metodologia geral pautou-se no método geográfico aplicado aos estudos urbanos de Buzai e Baxendale (2011). O estudo baseia-se na análise geoespacial da área, suportado por um Sistema de Informação Geográfica (SIG), diversas teorias econômicas e sociais e na evidência empírica produzida por um extenso trabalho de campo. Os resultados deste estudo revelam que as transformações socioterritoriais produzidas pelo mercado imobiliário na periferia norte de Zapopan, contribuíram para uma mudança notável na estrutura populacional da área, gerando um território fragmentado que promove a segregação social.

Descritores-chave: expansão urbana, periferia urbana, corredores viários, município de Zapopan, região metropolitana de Guadalajara.

CONTENIDO

Introducción.....	1
Formulación del problema de investigación.....	5
Objetivos.....	10
Hipótesis.....	11
Justificación.....	12
Estructura de la Tesis.....	13
Metodología de la investigación.....	16
Delimitación del área de estudio.....	29

CAPÍTULO I

LA CIUDAD Y SUS DINÁMICAS DE TRANSFORMACIÓN URBANA.....	31
1. Modelo conceptual.....	38
1.1. Metropolización.....	39
1.1.1 Expansión urbana.....	44
1.1.2. Corredores urbanos: el crecimiento expansivo orientado por la red vial....	45
1.1.3. Nuevas periferias.....	50
1.1.4. Fragmentación y segregación social.....	54
1.2. Mercado inmobiliario.....	57
1.2.1. Producción de suelo urbano.....	58
1.2.2. Mercado de vivienda.....	60

CAPÍTULO II

EL ÁREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA: proceso expansivo y estrategias de descentralización 1970-2015.....	65
2.1. La conformación de zonas metropolitanas en México.....	67
2.2. Evolución del Área Metropolitana de Guadalajara 1970-2015.....	74
2.2.1. El proceso expansivo del AMG 2000-2015.....	82
2.3. Descentralización metropolitana.....	85
2.3.1. La producción de vivienda en el AMG.....	86
2.4. Tendencias de crecimiento para el AMG 2020-2045.....	92

CAPÍTULO III

TRANSFORMACIONES SOCIO-TERRITORIALES DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN 2000-2015.....	100
3.1. El municipio de Zapopan en el proceso expansivo del AMG.....	102
3.1.1. La urbanización del municipio de Zapopan.....	103
3.2. Transformación del municipio de Zapopan 2000-2015.....	106
2.2.1. Cambios en la rentabilidad del suelo.....	108
3.2.2. Cambios en la función y la forma urbana.....	109
3.3.3. Cambios en la estructura poblacional.....	111
3.3. El sistema vial urbano del municipio de Zapopan.....	114
.....3.3.1. La red de transporte público en el municipio de Zapopan.....	116
3.4. Características demográficas del municipio de Zapopan.....	118
3.4.1. Vivienda: bienes y servicios básicos.....	119
3.4.2. Segregación de las localidades rurales.....	122

CAPÍTULO IV

LA EXPANSIÓN URBANA EN LA PERIFERIA NORTE DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN. Periodo 2000-2015.....	124
4.1. La periferia norte del municipio de Zapopan.....	126
4.1.1. Condicionantes histórico territoriales.....	126
4.1.2. Características fisiográficas y recursos naturales.....	127
4.2. Periferia norte: la conversión rural-urbana.....	131
4.2.1. Organización territorial y política de desarrollo.....	131
4.3. La expansión orientada por los corredores viales.....	135
4.3.1. El corredor Nuevo México-Tesistán (Avenida Tesistán/J. Gil Preciado)	137
4.3.2. El corredor Guadalajara-Colotlán (carretera Guadalajara-Zacatecas).....	138
4.3.3. El corredor Guadalajara-Salttillo (carretera federal 54).....	139
4.3.4. El corredor Guadalajara-Nogales (carretera federal 15).....	140
4.4. Producción de suelo urbano en la periferia norte de Zapopan.....	142
4.4.1. La producción de suelo urbano en áreas de expansión.....	142
4.4.2. Nuevos espacios habitacionales en la periferia norte de Zapopan.....	145
4.4.3. Segregación socio-espacial en la periferia norte de Zapopan.....	148
4.4.4. Problemática ambiental en la periferia norte de Zapopan.....	149
4.5. El surgimiento de nuevas centralidades.....	151
4.6. Instrumentos de planeación vigentes en el municipio de Zapopan.....	155

CAPÍTULO V

EL CORREDOR INTERURBANO NUEVO MÉXICO-TESISTÁN EN LA PERIFERIA NORTE DE ZAPOPAN 2000-2015.....	161
5.1. El corredor interurbano Nuevo México-Tesistán.....	163
5.1.1. Características estructurales del corredor Nuevo México-Tesistán.....	162
5.1.2. Proceso de poblamiento del corredor Nuevo México-Tesistán.....	165
5.2. El proceso de urbanización del corredor Nuevo México-Tesistán 2000-2015.....	168
5.2.1. Modelos de urbanización en la periferia norte del municipio de Zapopan	168
5.3. Patrones de ocupación del suelo en el corredor Nuevo México-Tesistán.....	174
5.3.1. El área de influencia del corredor vial NM-Tesistán.....	174
5.3.2. Metodología para la construcción de patrones espaciales.....	178
5.3.3. Patrones espaciales de ocupación del suelo: matrices y sumarios.....	182
5.4. Relaciones establecidas entre patrones espaciales.....	190
5.4.1. Relaciones cuantitativas.....	190
5.4.2. Relaciones cualitativas.....	195
5.5. Actores en la producción y consumo de vivienda en la periferia norte de Zapopan.....	196
5.5.1. Actores participantes en la transformación de la periferia norte de Zapopan.....	201
5.5.1.1. Propietarios e incorporadores de suelo.....	201
5.5.1.2. Ejidatarios poseedores de tierra.....	202
5.5.1.3. Ejidatarios afectados por el proceso de urbanización.....	203
5.5.1.4. Desarrolladores inmobiliarios.....	204
5.5.1.5. Constructores de vivienda.....	206
5.5.1.6. Promotores inmobiliarios.....	207
5.5.1.7. Adquirentes de vivienda.....	208
5.5.1.8. Habitantes de localidades pre-existentes.....	210
5.5.1.9. Consultores en materia de vivienda (CANADEVI Jalisco).....	211
5.5.1.10. Especialistas en desarrollo urbano.....	212

CONCLUSIONES.....	217
--------------------------	------------

BIBLIOGRAFÍA.....	234
--------------------------	------------

ANEXOS

Anexo 1. Licencias de urbanización aprobadas en el periodo 2001-2007 en la periferia norte de Zapopan.....	I
Anexo 2. Mapa de Ubicación de las acciones urbanísticas aprobadas en el periodo 2001-2007 en la periferia norte de Zapopan.....	III
Anexo 3. Formato de entrevista semiestructurada.....	IV
Anexo 4. Guiones de las entrevistas por segmento de actividad dentro del ciclo inmobiliario.....	VI
Anexo 5. Relato de las entrevistas a los actores.....	VIII

INDICE DE TABLAS, GRÁFICOS, IMÁGENES Y FIGURAS

TABLAS

- Tabla 1: Población total y rango de población de las Zonas Metropolitanas en México 1990-2010, 70
- Tabla 2: Indicadores de urbanización por tamaño de localidad, México 2010, 71
- Tabla 3: Crecimiento de la población urbana del AMG, 1970-2010, 81
- Tabla 4: Situación de la vivienda en el AMG 2000-2015, 89
- Tabla 5: Situación del suelo urbano en el AMG 2015, 91
- Tabla 6: Crecimiento proyectado de población y superficie urbana para el AMG 2045, 94
- Tabla 7: Superficie en hectáreas de crecimiento proyectado para los municipios metropolitanos 2020-2045, 96
- Tabla 8: Tasa de crecimiento medio anual de Zapopan, Jalisco, 110
- Tabla 9: Localidades representativas del municipio de Zapopan según tamaño de población, 2000 y 2010, 112
- Tabla 10: Colonias de alta y muy alta marginación en Zapopan 2010, 121
- Tabla 11: Número de colonias y poblados por distrito urbano, Zapopan 2012, 133
- Tabla 12: Nuevos fraccionamientos en el corredor Nuevo México-Tesistán 2015, 170
- Tabla 13: Población por Distrito Urbano y porcentaje de referencia respecto al municipio de Zapopan y el AMG 2010, 177

CUADROS

- Cuadro 1: Proceso de urbanización en Zapopan 2000-2010, 110
- Cuadro 2: Clasificación funcional según complejo paisajístico, 128
- Cuadro 3: Comparación y temporalidad de instrumentos de planeación de los municipios que integran el AMG, 155
- Cuadro 4: Tipologías espaciales distintivas de la periferia norte de Zapopan, 179
- Cuadro 5: Matrices y Sumarios de patrones espaciales de ocupación del suelo, 181
- Cuadro 6: Actores institucionales que transformaron la periferia norte de Zapopan, periodo 2000-2017, 199

GRÁFICOS

- Gráfico 1: Cambio en la distribución de la población en el AMG 1980 -2010, 78
- Gráfico 2: Comparación entre el crecimiento de la población del AMG y el municipio de Guadalajara 1960 – 2010,81
- Gráfico 3: Comparación entre densidades de población en el espacio construido y en la huella de ciudad para el AMG 2015, 155
- Gráfico 4: Crecimiento proyectado de la superficie urbanizada en el AMG para el año 2045, 95
- Gráfico 5: Superficie en hectáreas de crecimiento proyectado para los municipios

metropolitanos 2020-2045, 96

Gráfico 6: Evolución demográfica del Municipio de Zapopan, Jalisco, 107

Gráfico 7: Jerarquía de localidades 2010 en el municipio de Zapopan, 112

Gráfico 8: Comparación de densidades de población entre localidades pre-existentes y nuevos desarrollos habitacionales, 190

Gráfico 9: Comparación de densidades de vivienda entre localidades pre-existentes y nuevos desarrollos habitacionales, 191

Gráfico 10: Comparación de los valores del suelo (m^2) entre localidades pre-existentes y nuevos desarrollos, 2017, 192

Gráfico 11: Comparación de las áreas de vivienda (m^2) entre localidades pre-existentes y nuevos desarrollos, 192

Gráfico 12: Comparación entre espacio público y privado, 193

Gráfico 13: Comparación entre el tamaño de localidades (ha), 194

FIGURAS

Figura 1. Delimitación del área de estudio: corredor Nuevo México-Tesistán, 30

Figura 2. Distribución de las 59 Zonas Metropolitanas en México 2010, 72

Figura 3: La Región Centro del Estado de Jalisco, 74

Figura 4. El Área Metropolitana de Guadalajara 2010, 75

Figura 5. Modelo de crecimiento del AMG 1980-2015, 79

Figura 6. Evolución del Área Metropolitana de Guadalajara 1970-2010, 80

Figura 7. Expansión urbana AMG 1990-2015, 83

Figura 8. Huella de ciudad y reservas urbanas AMG 2015, 90

Figura 9. Escenario tendencial de crecimiento urbano para el AMG (2020-2045), 94

Figura 10. Distribución de localidades en el Municipio de Zapopan, Jalisco, 2010, 102

Figura 11. Crecimiento urbano del municipio de Zapopan, 1970 – 2015, 107

Figura 12. Sistema vial urbano en el municipio de Zapopan, Jalisco, 2010, 115

Figura 13. Sistema de transporte público en el municipio de Zapopan, 116

Figura 14. Principales indicadores socioeconómicos del municipio de Zapopan, 2010, 116

Figura 15. Ocupación del suelo en el municipio de Zapopan, Jalisco, 129

Figura 16. Reservas y Distritos Urbanos en la periferia norte de Zapopan, 132

Figura 17. Huella de ciudad en la periferia norte de Zapopan 1990-2015, 134

Figura 18. Principales corredores de transporte en la periferia norte de Zapopan, 136

Figura 19. Organización territorial por tipo de localidad. Zapopan 2010, 145

Figura 20. Población asentada en la microcuenca del Río Blanco, 150

Figura 21. Conformación de centralidades en el corredor Nuevo México-Tesistán, 153

Figura 22. POEL: lineamientos ecológicos del municipio de Zapopan, 156

Figura 23: Zonificación del suelo según planeación vigente en la periferia norte del municipio de Zapopan, 158

Figura 24. El corredor inter-urbano Nuevo México- Tesistán, 2017, 164

Figura 25. Fraccionamientos aprobados en la periferia norte de Zapopan 2001-2007, 167

Figura 26. Nuevos fraccionamientos en el corredor NM-Tesistán 2015, 170

Figura 27. Área de estudio y localidades seleccionadas en el corredor vial NM-T, 175

IMÁGENES

Imagen 1. Paisaje del viviendismo suburbano en el municipio de Zapopan, 88

Imagen 2. Polarización espacial de la población en Zapopan, Jalisco, 113

Imagen 3. Patrimonio natural y cultural del territorio norte del AMG, 130

Imagen 5. Av. Tesistán y la construcción de la Línea Tres del Tren Ligero, 137

Imagen 6. Ampliación del corredor Guadalajara-Zacatecas, 139

Imagen 7. Obras de mejoramiento en la Carretera Guadalajara-Salttillo, 140

Imagen 8. Paso a desnivel en la Carretera Guadalajara-Nogales, 141

Imagen 9. Producción de vivienda en la periferia norte de Zapopan, 147

Imagen 10. Diversidad de servicios en la periferia norte del AMG, 154

Imagen 11. Vista aérea del corredor Nuevo México-Tesistán, 2016, 164

Imagen 12. Nuevos fraccionamientos en el corredor NM-Tesistán, 2017, 171

ESQUEMAS

Esquema 1: Estructura de la tesis, 15

Esquema 2: Fases y componentes del proceso de investigación en estudios urbanos, 18

Esquema 3: Planteamiento metodológico del proceso de investigación, 23

Esquema 4: Escalas e indicadores del proceso de expansión urbana de la periferia norte del municipio de Zapopan, 24

Esquema 5: Actores del mercado de vivienda, 58

Esquema 6: Componentes de la industria desarrolladora de vivienda, 197

MATRICES

Matriz 1: Patrones de ocupación del suelo /Configuración urbana e imagen visual, 182

Matriz 2: Patrones de ocupación del suelo /Características edilicias y normativas /Uso habitacional, 183

Matriz 3: Patrones de ocupación del suelo /Usos no habitacional, 188

SUMARIOS

Sumario A: Patrones de ocupación del suelo / Nuevas localidades, 184

Sumario B: Patrones de ocupación del suelo /Localidades pre-existentes, 186

Sumario C: Patrones de ocupación del suelo/ Uso no habitacional, 189

AEROFOTOGRAFÍAS

Aerofotografía 1. Proceso de poblamiento del corredor NM-T 1990-2017, 166

Introducción

Una ciudad siempre es un foco, un hito, un punto fijo de algún sistema de caminos, cuyos flujos la acompañan en las metamorfosis, lentas o violentas, de su trayectoria.

Juan Molina y Vedia

La globalización de la economía mundial con predominio de los grandes conglomerados empresariales y un régimen de acumulación capitalista (post-fordista), está produciendo cambios tanto en el tamaño y composición demográfica de las ciudades, como en la geografía social urbana, dando origen a ciudades que tienden a fusionarse en asentamientos de escala masiva, territorial y funcionalmente vinculados por la economía, el sistema político y diversos rasgos socioculturales y ecológicos. “Se trata del paso del aglomerado a la red, donde la centralidad se establece acorde a la intensidad de flujos y relaciones con alguna de las redes de geometrías variables” (Font, 1997, p.11).

La forma espacial adoptada por las grandes aglomeraciones urbanas, está dando paso a un campo analítico que busca una teoría unificada sobre la evolución de las ciudades del nuevo siglo, identificadas por un continuo crecimiento demográfico, la expansión acelerada de la ciudad sobre su periferia, la ampliación de los corredores de transporte, los movimientos pendulares a mayores distancias y el alcance urbano de múltiples sub-centros alejados de la ciudad. Transitamos de las articulaciones horizontales continuas, a la conformación de redes urbanas con formas cada vez más complejas, sustentadas en la ampliación de los flujos entre núcleos urbanos y localidades, lo que está creando “territorios-red” (Haesbaert, 2013, p.12), que exceden con mucho la idea de la ciudad tradicional.

Diversos autores discuten el papel que juegan las tecnologías de la información como un factor determinante en la forma de producción de suelo urbano, marcado por el capitalismo post-industrial, la expansión metropolitana, la sub-urbanización y la tercerización de la economía (Castells, 1995; Porter y Roberts, 2005; Soja, 1996 y 2008). La progresiva fragmentación de las ciudades se ha convertido en un tema recurrente en los estudios urbanos latinoamericanos; esto se debe, a que ‘el espacio’ es reconocido como una categoría central para el análisis de los fenómenos sociales contemporáneos. Actualmente existe la tendencia a que cada ciudad, a pesar de la interdependencia que guarda con las demás, administre y gestione sus conflictos sin una referencia común a un orden más general, situación que

determina la forma en que se expresan socio-espacialmente, impactando tanto en los grupos de altos ingresos como en los sectores más desprotegidos (Duhau y Giglia, 2012, p.170). Las tensiones y contradicciones que surgen como ejes explicativos en las dinámicas de producción, reproducción y transformación de la estructura socio-espacial de las ciudades latinoamericanas, constituyen el centro del debate urbano, que transcurre entre fuerzas sociales, económicas y políticas. Éstas, promueven cierto tipo de relaciones de poder que decantan en diversas estrategias de apropiación del espacio urbano.

En el proceso de transformación de la ciudad latinoamericana de las últimas décadas (1980-2015), se observan dos grandes tendencias; por una parte, la ciudad que crece extensivamente sobre la periferia absorbiendo un gran número de pequeñas localidades desintegradas morfológicamente del tejido urbano, y por otra, la reestructuración y expansión del núcleo central que lentamente se transforma en un artefacto, [...] “institucionalizando el modelo de ciudad por proyectos, cuyo correlato es una renuncia tácita a la planificación urbana integral” (Cabrales, 2008).

¿Cómo definir el fenómeno urbano de principios del siglo XXI? Según afirma Tella (2007, p.107), “no se trata de un proceso de urbanización, porque la ciudad no crece en forma de mancha de aceite por expansión continua en torno a un núcleo; tampoco es una suburbanización, debido a que se no observa un crecimiento urbano en coronas compactas en torno a la ciudad central”. Sin embargo, las tendencias de expansión periférica muestran una serie de regularidades en cuanto a patrones de estructuración urbana, organización de los usos del suelo y procesos de consolidación, que permiten identificar elementos urbanos comunes en las nuevas formas de organización del espacio suburbano latinoamericano.

Como asevera Leopoldo (2015), transitamos por un periodo de *simultaneidad espacial* con la coincidencia de una nueva era del capitalismo contemporáneo: *la era metropolitano-financiera*, en función de su perspectiva económica y política cimentada en la producción del espacio metropolitano, la universalización de la esfera financiera y los nuevos modelos de organización socio-espacial. Este fenómeno no es privativo de las grandes metrópolis, actualmente se observa que ciudades que apenas sobrepasan el millón de habitantes,

presentan comportamientos similares con patrones de crecimiento fragmentado que operan a una nueva escala: *la micro-escala* (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001; Janoschka, 2002; Sabatini, 2003). Esta complejidad requiere por tanto, además de nuevas posturas teóricas, nuevos métodos de análisis trans-disciplinar, que permitan definir mejor los elementos que integran un sistema complejo, como el que se observa en las ciudades latinoamericanas.

La reestructuración económica surgida en la región latinoamericana durante la década de 1980, traducida posteriormente en políticas de ajuste estructural, “ha impactado en el plano territorial, generando una profunda reestructuración de las ciudades, con impactos de diversa índole” (Arditi, 2003, p.11). Aunque la mayor parte de las ciudades han disminuido sus tasas de población durante los últimos veinte años (1990-2010), en todas ellas los procesos de expansión se han acelerado al ampliarse la demanda de suelo urbano. La propia naturaleza de los patrones contemporáneos de expansión urbana, ha dado origen a diversas dinámicas que agudizan la segregación social, al reconstruir bajo nuevos modelos espaciales los extremos de la riqueza y la pobreza. En el ámbito de las Ciencias Sociales se han intensificado los estudios sobre condiciones de vida, segregación socio-espacial, vulnerabilidad social y pobreza, fenómenos que han sido analizados a diversas escalas y por diversas disciplinas. Desde la perspectiva geográfica, estos temas han cobrado relevancia por su relación directa con los procesos de segregación socio-espacial; aspectos relativos a la localización, accesibilidad, distribución, movilidad y condiciones del hábitat y la vivienda, se han convertido en el eje estructural del análisis espacial.

En este contexto, el trabajo que aquí se presenta profundiza en el proceso de expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan, Jalisco, entre los años 2000 y 2015. El estudio enfoca las materialidades, lógicas, actores y mecanismos que subyacen en la producción de suelo urbano, vinculado a los corredores viales que estimulan el crecimiento de la ciudad hacia las periferias extremas; específicamente el Corredor Nuevo México-Tesistán, localizado al norponiente del Área Metropolitana de Guadalajara, ciudad ubicada en el occidente de México, que junto con la Zona Metropolitana de Monterrey y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, capital del país, conforman las tres aglomeraciones urbanas más grandes e importantes del sistema urbano nacional.

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

En el Área Metropolitana de Guadalajara¹ (AMG) se está gestando un significativo proceso de expansión urbana, que incluye la fragmentación de la ciudad sobre las periferias, la migración interurbana, un aumento en la movilidad residencial, el desarrollo intensivo de vivienda y el incremento de la actividad inmobiliaria a lo largo de los corredores viales que conectan la metrópoli, lo que implica una demanda exponencial de suelo urbanizado y grandes desafíos para la planificación urbana.

Una ciudad como Guadalajara, que ha crecido bajo un modelo centralizado de baja densidad con una ocupación extensiva del territorio, presenta zonas en donde se producen las condiciones de infraestructura adecuadas para un uso más intensivo del suelo y zonas, especialmente las situadas en las periferias, que quedan invariablemente excluidas del desarrollo. La ampliación de la red carretera sobre la cual se organiza y crece la metrópoli, tiende a conformar una estructura policéntrica altamente dispersa y poco eficiente. Los continuos procesos de expansión urbana del AMG, han dado lugar a un modelo de ciudad con un alto grado de heterogeneidad morfológica, que por sus características pudieran clasificarse en cuatro patrones básicos: a) la densificación del núcleo central; b) el relleno de áreas intersticiales; c) los emplazamientos sobre nodos y corredores de transporte urbano y regional; y d) el crecimiento expansivo sobre las periferias (Aguilar, 2006 y Anzaldo y Barrón, 2009).

Dichos procesos se caracterizan por un fuerte contraste en el ritmo de crecimiento demográfico entre las áreas urbanas centrales y las periféricas. Mientras que el municipio de Guadalajara sufrió una pérdida de población, observando una tasa de crecimiento anual negativa de -0.97% durante el periodo 2000-2010, Tlajomulco de Zúñiga (municipio

¹ El término *Área Metropolitana* hace referencia a una ciudad central y un entorno urbano conectados por determinados flujos sociales y económicos que permiten identificar una unidad territorial de funcionamiento. Para los fines de esta investigación, el término *Área Metropolitana* será utilizado a lo largo del texto para referirse al *continuo urbano* desarrollado en torno a la ciudad central, Guadalajara, compuesto por ocho municipios: Zapopan, Tlaquepaque, Tonalá, Tlajomulco de Zúñiga, El Salto, Juanacatlán, Ixtlahuacán de los Membrillos y Zapotlanejo (anexado al AMG en el año 2016).

periférico), presentó la mayor tasa de incremento poblacional en el Estado de Jalisco con el 12.92%. En el año 2010 el AMG contaba con 4'434,878 habitantes y una tasa de crecimiento promedio anual de 1.74% (COEPO Jalisco, 2012). Actualmente los municipios centrales de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá son objeto de inversiones en mejoramiento urbano, nuevas edificaciones y servicios, especialmente en áreas de alto poder adquisitivo, mientras que los municipios periféricos (Tlajomulco, El Salto, Juanacatlán, Ixtlahuacán de los Membrillos y Zapotlanejo) concentran un mayor número de población desplazada, en viviendas precarias y con servicios e infraestructuras deficientes.

El intenso dinamismo del mercado de tierras periféricas ha detonado el crecimiento expansivo de la ciudad, “con nuevos espacios que mantienen un carácter marcadamente insular, que rompen con los modelos tradicionales de la ciudad latinoamericana” (Janoschka, 2002, p.13). Tanto la dispersión poblacional en las periferias, como la concentración de servicios en áreas centrales, agudizan la segregación socio-espacial en el AMG, manifiesta en un mosaico altamente diferenciado de patrones residenciales.

Gilbert y Ward (1981, p.130), sostienen que, “los patrones residenciales en las ciudades latinoamericanas, son menos el resultado de la elección personal y mucho más, el producto de las restricciones impuestas por los mercados del suelo y la vivienda”. Como sucede en la mayoría de las ciudades, las inversiones inmobiliarias juegan un papel determinante en la dialéctica socio-espacial, ya que mediante procesos de inversión y desinversión establece las variaciones espaciales en la calidad del entorno. En el AMG hoy día es posible observar cómo la acción sin contrapesos del mercado inmobiliario-financiero, en la búsqueda del beneficio económico, está dando paso a nuevos patrones morfológicos vinculados fuertemente a las diferencias sociales, económicas y culturales.

En el AMG no existe un equilibrio metropolitano ya que está conformada por múltiples jurisdicciones territoriales en competencia, que Duhau y Giglia (2012, p.167), así refieren: 1) diferentes municipios con modalidades diferenciadas de producción y organización del espacio urbanizado; 2) usos del espacio público y privado; 3) el tipo específico de las relaciones que éstos guardan entre sí; y 4) diferentes conflictos dominantes por el espacio.

Esta forma de articulación se origina en los procesos urbanos propios del periodo neoliberal, que dificultan el establecimiento de un orden metropolitano, que facilite gestionar la coexistencia de los nueve municipios que conforman el AMG y la corona de municipios periurbanos que interactúan funcionalmente con ésta. Las cuestiones de localización a menudo constituyen el foco del conflicto; especialmente, cuando a partir de la conformación oficial de límites metropolitanos, se establecen las condiciones de bienestar de los municipios que la integran en función de su localización, dotación de infraestructura, reservas urbanas e intersticios vacantes capaces de absorber la demanda de nuevo suelo urbano

La heterogeneidad del territorio metropolitano marcado por distintos procesos históricos, es a la vez causa de la fragmentación del espacio construido. Naturalmente en la ciudad coexisten áreas homogéneamente consolidadas con otras más heterogéneas con potencial de desarrollo, como es el caso del municipio de Zapopan, localizado al norponiente del área metropolitana. En este municipio se está gestando un acelerado proceso de urbanización, caracterizado por la adopción de un modelo de crecimiento expansivo de baja densidad, inducido por la ampliación y extensión de los corredores viales que lo conectan con la metrópoli. Especialmente en la periferia norte de Zapopan, donde se observa una colonización dispersa del territorio que genera nuevas dinámicas y prácticas urbanas.

El municipio de Zapopan concentra actualmente lo mejor de la infraestructura urbana del Área Metropolitana de Guadalajara y un constante crecimiento poblacional producto del establecimiento de múltiples desarrollos de vivienda en su territorio; pero también en Zapopan se reproducen los extremos sociales de la riqueza y la pobreza, donde contrastan cientos de localidades rurales históricamente empobrecidas del norte del municipio, con el sur poniente de Zapopan, donde se ubica el distrito financiero, habitacional y comercial más importante de la metrópoli, que mantiene junto con la excelencia de su entorno, una amplia visibilidad internacional.

En Zapopan se está forjando una nueva base económica; el núcleo dinámico de la economía tradicional del municipio se desplaza aceleradamente desde la producción agrícola hacia los servicios y la producción de vivienda, transformando las coberturas del suelo a gran

escala. Su estructura poblacional se polariza hoy día entre un sector integrado a la economía metropolitana de alto poder adquisitivo y un amplio sector rural y popular precarizado, lo que ha generado una mayor concentración del ingreso, la consolidación de la segregación social y la *dualización* del municipio².

Zapopan al contar con un extenso territorio (1,163.6 km²), funge tradicionalmente como una reserva territorial para el crecimiento del municipio de Guadalajara, que debido a su poca extensión (151.4 Km²) agotó sus reservas urbanas. De esta forma, el mercado inmobiliario ha encontrado en el municipio de Zapopan las condiciones ideales para crecer y reproducirse, propiciando cambios de gran alcance en la estructura urbana y poblacional del municipio.

Los “corredores inter-urbanos” (Pradilla y Pino, 2004), juegan un papel determinante en esta dinámica. Gracias a los corredores viales que vinculan a la ciudad de Guadalajara con el municipio de Zapopan, ha detonado un importante proceso de expansión urbana en la periferia norte de Zapopan. Tanto en las inmediaciones del corredor inter-urbano Nuevo México-Tesistán, como a lo largo de la carretera Guadalajara- Colotlán, se están produciendo a un ritmo acelerado múltiples desarrollos habitacionales de media y alta densidad, que contrastan con la precariedad de las localidades rurales pre-existentes en el área. La periferia norte del municipio de Zapopan se ha convertido actualmente en el foco del análisis espacial, debido a la producción acelerada de nuevas áreas urbanas y a la atracción que ejerce para la producción inmobiliaria a gran escala.

Frente a esta perspectiva surgen las siguientes preguntas: ¿cómo se está urbanizando el municipio de Zapopan y cuál es su función en las estrategias de descentralización metropolitana?; ¿cómo se está transformando la estructura territorial y poblacional de la periferia norte de Zapopan?; ¿qué función cumple el corredor Nuevo México-Tesistán en la urbanización del área?; y finalmente, ¿qué actores económicos, sociales e institucionales impulsan la urbanización en la periferia norte y cuáles son las lógicas subyacentes en la

² El término *Dual*, desarrollado inicialmente por Castells (1995) y posteriormente por Sassen (2000), es utilizado en este documento como referencia a la manifestación contemporánea de una estructura urbana social y económicamente polarizada, producto de una división laboral, espacial, temporal y social entre sus habitantes.

producción y consumo de suelo urbano y la vivienda? Para analizar de cerca el proceso de urbanización de la periferia norte del municipio de Zapopan, se ha seleccionado al corredor vial Nuevo México-Tesistán como el área de estudio que permitirá observar por una parte, el proceso de incorporación de las localidades rurales a la nueva dinámica metropolitana, y por otra, los mecanismos de producción de suelo urbano en áreas periféricas.

El corredor inter-urbano Nuevo México Tesistán, denominado coloquialmente ‘Av. Tesistán’ por su conexión entre la cabecera municipal y el poblado agrícola de San Francisco Tesistán, se ubica en el norponiente del AMG. Por sus características de interconexión, el corredor ha sido un detonante importante en la promoción y consolidación de numerosas colonias populares y desarrollos habitacionales, comerciales e industriales a lo largo de la vía, estimulando también la expansión de la ciudad hacia las inmediaciones de la carretera Guadalajara-Colotlán. Ambas vialidades han estimulado el surgimiento de un nuevo polo de desarrollo urbano en la periferia norte del municipio de Zapopan, con una serie de unidades habitacionales de media y alta densidad que impactan la estructura territorial del área.

Los efectos destructores del entorno natural y social, producto de la expansión urbana a bajas densidades sobre la periferia norte de Zapopan, son significativos, por lo que se hace necesario el estudio del fenómeno a través de una metodología de interpretación y síntesis apoyada en el análisis espacial y geográfico, ya que es el plano territorial en donde convergen los diversos vectores económicos, sociales y políticos que facilitan la comprensión del fenómeno de la expansión urbana en áreas periféricas. Como afirma Carballo (2004, p.70), “el deterioro social de la ciudad no se puede interpretar adecuadamente si no se profundiza en sus formas espaciales, es decir, si no se consideran las relaciones sociales que producen y reproducen el espacio urbano”, entendido como un producto material de la actividad humana³.

³ Como anota Castells son los hombres quienes dan al *espacio* “una forma, una función, una significación social, siendo éste (...) la expresión concreta de cada conjunto histórico en el cual una sociedad se especifica” (1974, p. 141). El espacio urbano como producto, permite explorar las razones de su producción, así como las fuerzas y agentes que le dan forma, comenzando por la cultura y los procesos adaptativos a la ciudad. En este trabajo se considera necesario hacer una diferenciación entre espacio rural y espacio urbano o suburbano, dadas las diferentes reglamentaciones que aplican para cada uno de ellos.

OBJETIVOS

El objetivo central de la investigación es analizar desde una perspectiva espacial, el proceso de expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan, orientada por el corredor interurbano Nuevo México-Tesistán, que surge durante el periodo 2000-2015, en su dimensión territorial, socio-espacial y normativa.

Objetivos particulares:

1. Identificar los rasgos distintivos en la evolución física, morfológica, demográfica y socio-espacial del Área Metropolitana de Guadalajara y los esquemas de articulación espacial que mantiene con el municipio de Zapopan.
2. Analizar el proceso de expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan a partir de cinco estrategias específicas: a) la conversión rural-urbana; b) el crecimiento expansivo orientado por los corredores viales; c) el mercado de suelo y la producción de vivienda; d) el surgimiento de nuevas centralidades; y e) los instrumentos de planeación urbana aplicables en la zona.
3. Analizar el proceso de urbanización del corredor interurbano Nuevo México-Tesistán y su área de influencia, estableciendo relaciones entre los patrones de ocupación del suelo, las tipologías espaciales y los efectos derivados de la interrelación entre dinámicas urbanas y rurales.
4. Construir relaciones entre las localidades pre-existentes en la periferia norte (previas al proceso expansivo del periodo 2000-2015) y los nuevos desarrollos habitacionales, que permita vislumbrar la dinámica existente entre localidades urbanas y rurales desde la escala micro-espacial.
5. Examinar la influencia que ejerce el mercado inmobiliario en la transformación de la periferia norte del municipio de Zapopan, la interacción que mantiene con otros actores y sus respectivas lógicas de actuación.

HIPÓTESIS

En este marco la hipótesis general que guía la investigación sostiene que, el proceso de urbanización en la periferia norte del municipio de Zapopan, orientado por el corredor Nuevo México-Tesistán, se está produciendo de forma fragmentada dando lugar a una profunda transformación del territorio y a la estructura de poblamiento rural pre-existente.

Entre las hipótesis derivadas se enlistan las siguientes:

- i. La acelerada expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan, se debe al vacío normativo y a los cambios en la legislación que regulan las modalidades del desarrollo urbano en la metrópoli, encontrándose fundamentalmente dirigida por el mercado inmobiliario-financiero.
- ii. La producción de suelo urbano en la periferia norte se caracteriza por la heterogeneidad socio-espacial, debido a la coexistencia de tres lógicas dominantes de ocupación del suelo: a) la inherente a la urbanización formal; b) las formas de urbanización informal; y c) los asentamientos rurales pre-existentes.
- iii. El predominio del mercado inmobiliario-financiero en el desarrollo urbano del área, responde a una estrategia de urbanización en la que participan diversos actores del ámbito institucional, económico y social.
- iv. La segregación socio-espacial en la periferia norte de Zapopan, se relaciona por una parte con la distribución espacial de la población y sus actividades, y por otra, con la estratificación social y el pluralismo socioeconómico de la población asentada en el área.
- v. El corredor Nuevo México-Tesistán se comporta como un elemento inductor de la expansión urbana y la diferenciación social, al incentivar los movimientos pendulares a mayores distancias y con mayores costos para la población asentada en su área de influencia.

JUSTIFICACIÓN

El interés por enfocar el estudio en la periferia norte del municipio de Zapopan, entendida como la franja de territorio comprendida entre las áreas urbanas y rurales, se debe fundamentalmente a la consideración del avance urbano sobre tierras agrícolas productivas, dinámica que se ha vuelto un problema importante para el desarrollo sostenible del municipio. La importancia que ha cobrado la periferia norte en el periodo 2000-2015, se debe a la riqueza de este espacio geográfico en donde conviven de manera compleja áreas residuales de cultivo, equipamientos e industrias, asentamientos precarios, urbanizaciones cerradas y áreas de alto valor ecológico. El territorio periurbano como objeto de estudio es de gran interés por ser un ámbito dinámico y heterogéneo, así como por la fragilidad ambiental y los desequilibrios en la relación sociedad-naturaleza que en él se presentan.

El recorte espacio-temporal 2000-2015, se fundamenta en el hecho de que las transformaciones socio-territoriales producidas en la periferia norte de Zapopan, especialmente desde el año 2000, han contribuido a un notable cambio en la morfología de la zona, dando lugar a un territorio altamente fragmentado que incentiva la segregación social. Aunque la fragmentación existe naturalmente en la ciudad, parece haber una tendencia en la que cada fragmento producido, contiene toda la complejidad que anteriormente era prerrogativa del sistema urbano completo.

El aporte de la investigación al conocimiento y comprensión de la expansión urbana en áreas periféricas, radica en la identificación de los patrones de expansión urbana y las tipologías habitacionales del espectro social que se congrega en la periferia norte del municipio de Zapopan. El tratamiento del tema exigió la interrelación continua del fenómeno expansivo con el contexto político y económico, con aspectos geográficos y en particular con la dinámica socio-espacial de la zona. Este trabajo pretende contribuir a la comprensión de las principales variables que inciden en el crecimiento expansivo en las periferias, orientado por los corredores viales, dando cuenta de las modalidades de expansión y los patrones espaciales urbanos y rurales que en ellas convergen, para establecer criterios que permitan abordar posteriormente su ordenamiento urbano y ambiental.

ESTRUCTURA DE LA TESIS

Con el fin de facilitar la lectura de este documento, el mismo se ha estructurado en dos apartados principales y un total de cinco capítulos, donde se forjan los aspectos teóricos y materiales que dieron forma al objeto de estudio. (Esquema 1)

La primera parte denominada *La ciudad y sus dinámicas de transformación urbana*, consta de dos capítulos. El capítulo I constituye el andamiaje conceptual que permitió orientar la investigación y construir la evidencia empírica de la problemática abordada. En este capítulo se realiza una aproximación al proceso de metropolización de las ciudades y se profundiza en el conocimiento en materia de expansión urbana, mercado inmobiliario y producción de vivienda. En el capítulo II se analiza el proceso expansivo del AMG en términos espaciales y poblacionales. El objetivo es analizar las dinámicas de crecimiento de la metrópoli que se proyectan en contextos diferenciados, tanto por las características de los municipios metropolitanos, como por la capacidad de acceso a los bienes y servicios urbanos.

La segunda parte, denominada *Transformaciones socio-territoriales en la periferia norte del municipio de Zapopan* comprende tres capítulos. El capítulo III da cuenta del proceso expansivo en el municipio de Zapopan durante el periodo 2000-2015. En el capítulo IV se analizan las transformaciones socio-territoriales de la periferia norte de Zapopan, producto del acelerado proceso de expansión urbana por el que atraviesa. En el capítulo V se examina el caso del corredor Nuevo México-Tesistán desde dos perspectivas: a) como difusor del crecimiento expansivo en la periferia norte de Zapopan; y b) como un nuevo enclave para el desarrollo inmobiliario en sus áreas de influencia.

CAPÍTULO I. La ciudad y sus dinámicas de transformación urbana. Se presenta el sustento teórico y los conceptos centrales de la investigación, asociados a una visión holística de la ciudad y sus procesos de transformación. Mediante la revisión de la literatura se establecen los conceptos centrales que dan soporte al análisis del proceso de metropolización de las ciudades, la expansión urbana en áreas periféricas y la influencia del mercado inmobiliario-financiero y sus lógicas de producción de suelo urbano y vivienda.

CAPÍTULO II. El Área Metropolitana de Guadalajara: proceso expansivo y dinámicas de descentralización 1970-2015. Se establece como marco contextual de análisis el proceso de urbanización del AMG y su incidencia en los municipios contiguos. En este capítulo se analiza el proceso de crecimiento del AMG en términos espaciales y poblacionales durante el periodo 1970-2015, las dinámicas de descentralización metropolitana y las tendencias de crecimiento urbano para el periodo 2020- 2045.

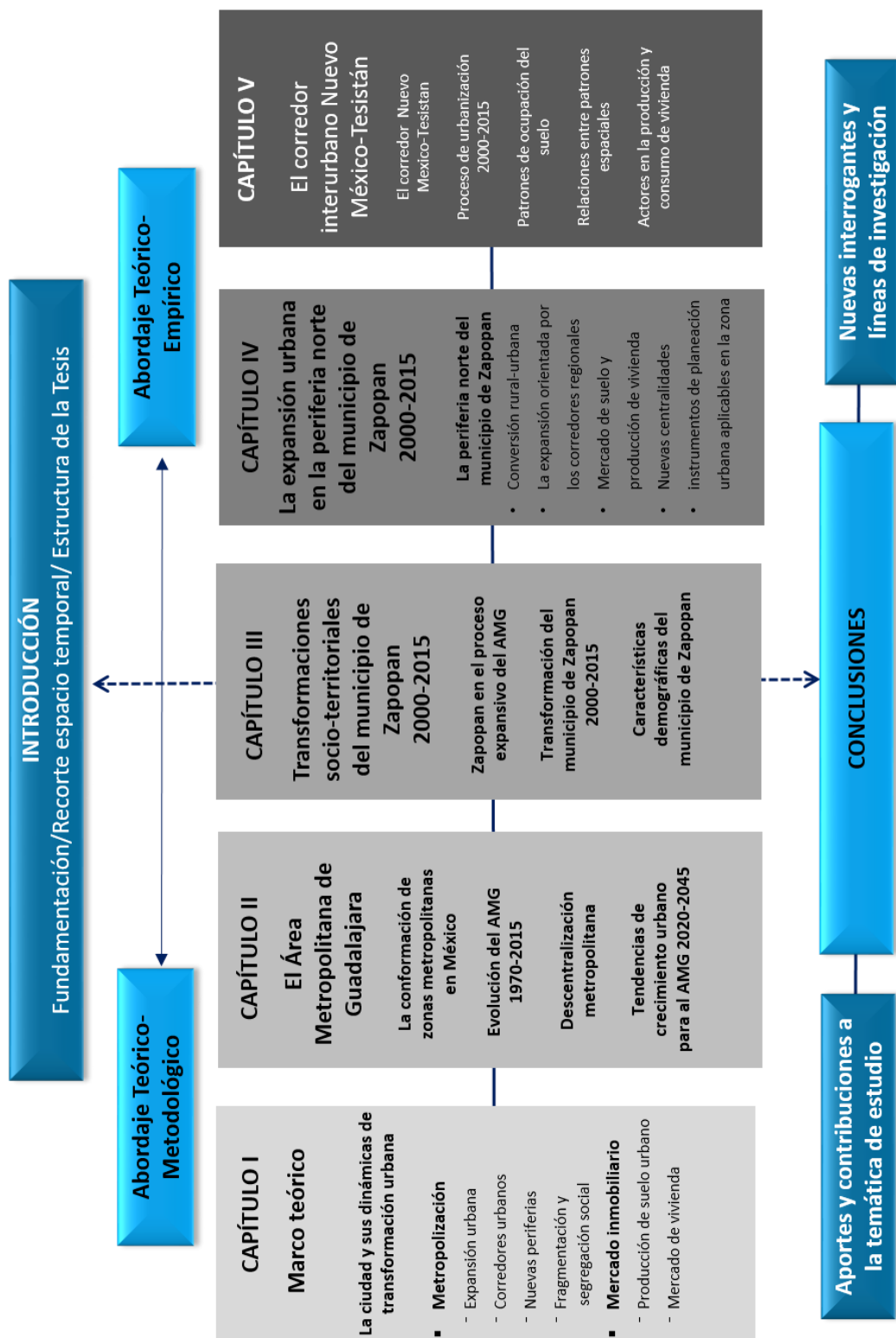
CAPÍTULO III. Transformaciones socio-territoriales del municipio de Zapopan 2000-2015. En este capítulo se incluye la caracterización del municipio de Zapopan, con el objeto de analizar los rasgos distintivos en su evolución física, morfológica, demográfica y socio-espacial durante el periodo 2000-2015.

CAPÍTULO IV. La expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan 2000-2015. En este capítulo se analiza el proceso de expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan. La dinámica de expansión urbana se discute a partir de cinco estrategias espaciales: a) la conversión rural-urbana; b) la expansión urbana orientada por los corredores viales; c) el mercado de suelo y la producción de vivienda; d) el surgimiento de nuevas centralidades; y e) los instrumentos de planeación urbana aplicables en la zona.

CAPÍTULO V. El caso del corredor interurbano Nuevo México–Tesiistán en la periferia norte de Zapopan 2000-2015. Aquí se analiza el proceso de urbanización del corredor vial Nuevo México-Tesiistán, estableciendo relaciones entre las lógicas de ocupación del suelo, las tipologías habitacionales y las condiciones de vida de la población asentada en sus inmediaciones. Al final del capítulo se incorporan los testimonios de los diversos actores que influyen en el proceso de urbanización del corredor vial y su área de influencia.

CONCLUSIONES. Finalmente se validan las hipótesis formuladas al inicio de la investigación, mediante la discusión de los resultados obtenidos. Las conclusiones de la investigación, aportan los elementos necesarios que permiten plantear nuevas interrogantes y predecir evoluciones a futuro del modelo de desarrollo urbano metropolitano.

LA EXPANSIÓN URBANA ORIENTADA POR EL CORREDOR NUEVO MÉXICO-TESTIÁN EN LA PERIFERIA NORTE DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.



Esquema 1: ESTRUCTURA DE LA TESIS

Metodología de la investigación

Este trabajo se plantea como una *investigación explicativa*, cuyo principio básico es el esclarecimiento de las causas y los efectos derivados del fenómeno de la expansión urbana en el Área Metropolitana de Guadalajara, específicamente en la periferia norte del municipio de Zapopan. Este tipo de investigación ha permitido profundizar en el conocimiento de la expansión urbana en áreas suburbanas, ya que explica la razón y busca el porqué de los fenómenos. Su método de investigación habitual es el *caso de estudio*, que brinda la posibilidad de analizar la estructura del fenómeno como una totalidad organizada por estratos, en un espacio definido y en una situación real.

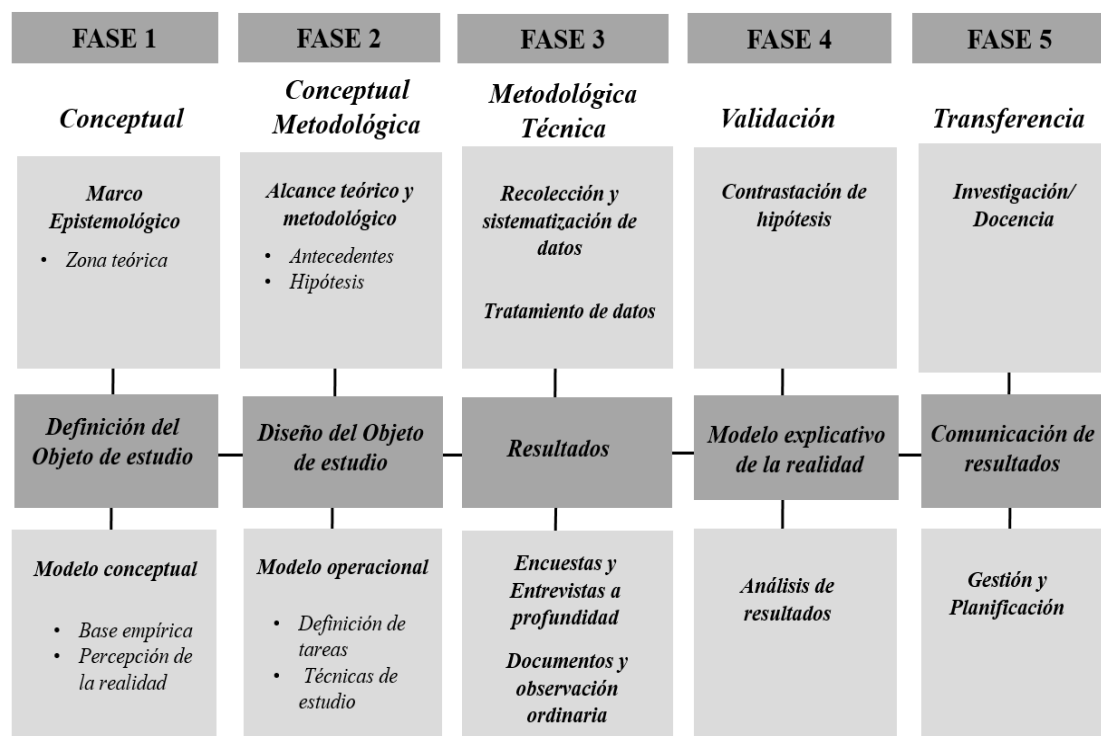
Analizar un sistema urbano complejo como el que presenta la periferia norte del municipio de Zapopan, donde se vuelve imprescindible la comprensión del espacio y su utilización, requiere de diferentes técnicas de investigación, debido a la complejidad de las relaciones que se establecen entre los componentes del fenómeno de la expansión urbana durante el proceso. Por tal motivo en esta tarea se emplearon técnicas geoespaciales, cuantitativas y cualitativas que permitieran el análisis a profundidad del fenómeno.

Como metodología general se empleó el método de la *geografía aplicada*, propio de los estudios urbanos, definido por Buzai y Baxendale (2011) en cinco fases secuenciales con sus correspondientes componentes integrantes:

- i) la *fase conceptual* en donde se define el objeto de estudio;
- ii) la *fase conceptual-metodológica* donde se delimita el alcance teórico y metodológico del objeto de estudio, así como las tareas y técnicas que se emplearán durante la etapa de investigación;
- iii) la *fase técnica*, corresponde a la recolección y sistematización de los datos obtenidos en campo y en diversas fuentes secundarias, con el fin de obtener resultados específicos en forma numérica, gráfica o cartográfica;
- iv) la *fase de validación* se relaciona con el análisis de los resultados obtenidos en la etapa de investigación y la elaboración de un modelo explicativo del fenómeno observado;

- v) la *fase de transferencia* se concentra en la redacción del informe final, así como en la presentación y discusión de los resultados obtenidos, en seminarios y congresos de índole académica. (Esquema 2)

Esquema 2: Fases y componentes del proceso de investigación en estudios urbanos



Fuente: Elaboración propia con base en Buzai y Baxendale, 2011.

Para analizar la estructura de la periferia norte de Zapopan, fue necesario descomponer la realidad de una organización socio-espacial para llegar a la esencia de las categorías subyacentes, desarmarlas, analizarlas separadamente y organizarlas, para posteriormente reconstruir y explicar dicha estructura. Esto se justifica debido a que como afirma Osorio (2001), “existe una imbricación entre lo profundo y la superficie [de la realidad socio-espacial], que provoca movimientos y procesos que van en una y otra dirección”; a cada proceso corresponde un espacio geográfico, económico, social, político y cultural que determina la organización productiva de la estructura. En la profundidad de ésta, se aglutinan diferentes sectores y estratos sociales; “cada espesor tiene su propia lógica, sus propias regularidades y por tanto, demanda sus propias categorías teóricas, metodologías e instrumentos técnicos de recolección de información” (Osorio, 2001, p. 43).

En esta investigación se empleó una técnica de análisis mixto. Por una parte el análisis geoespacial, que se compone de una serie de técnicas estadísticas y matemáticas apoyadas en un Sistema de Información Geográfica (SIG), que permite a su vez analizar los datos distribuidos en el espacio geográfico, y por otra, el análisis cualitativo que incluyó técnicas como la observación in situ, la toma de notas, la charla informal con habitantes del área y la aplicación de una serie de entrevistas semi-estructuradas a diversos actores que participan activamente en la producción del espacio urbano y la vivienda, en la periferia norte de Zapopan.

DIMENSIONES DEL FENÓMENO DE LA EXPANSIÓN URBANA

Como condición para el análisis del fenómeno de la expansión urbana de la periferia norte de Zapopan, fue necesario identificar las diversas dimensiones del proceso de transformación socio-espacial en el área, que se condensan en cuatro dimensiones básicas: a) la dimensión espacial; b) la dimensión temporal; c) la dimensión social; y d) la dimensión política.

a) La dimensión espacial

Esta dimensión se identifica plenamente con el espacio geográfico. La geografía de los lugares incide directamente en los procesos de construcción social del territorio, es decir, los procesos sociales encuentran su soporte material en las diferentes escalas territoriales: espacios macro-regionales; regionales y espacios locales. La ocupación heterogénea y jerarquizada del espacio en las diferentes escalas, ha dado origen a diversas interpretaciones del fenómeno urbano, ya que la forma en que se agrupan espacialmente los procesos para su análisis, incide directamente en la interpretación que hacemos de ellos.

Los procesos socio-espaciales demandan diferentes escalas de análisis. Para explicar el proceso que dio origen a la urbanización de la periferia norte de Zapopan, fue necesario remitirnos a la escala metropolitana, aunque el germen del fenómeno se encuentre en la suma de pequeños procesos surgidos en la escala local. En esta investigación la jerarquía de unidades espaciales requirió de distintos instrumentos analíticos, de ahí la necesidad de contar con una base teórica y metodológica flexible, que permitiera desplazarnos por las diferentes escalas territoriales.

b) La dimensión temporal

El tiempo, según diversos autores, es heterogéneo y discontinuo⁴. El tiempo según afirma Osorio (2001, p.46), “se dilata y se condensa a ritmos diferentes, aunque finalmente sea contenido en tiempos cronológicos habituales”. En este caso la interpretación de un fenómeno coyuntural en un lapso *corto* (2000-2015), puede derivar en una interpretación errónea del proceso. No obstante, existe la posibilidad de comparar procesos históricos similares en otros puntos del territorio metropolitano, que permiten predecir el comportamiento del fenómeno expansivo de la periferia norte, en un *tiempo medio* y largo.

c) La dimensión social

La dimensión social del fenómeno de la expansión urbana en la periferia norte de Zapopan, se ajusta tanto al tipo de actividades de las poblaciones del área, como a las formas en que se asientan. Es el hombre quien a través del tiempo modifica su entorno, lo que lo convierte en productor y receptor de las cualidades del espacio construido. De esta manera, las formas de ocupación del suelo (formal e informal), los espacios habitados y las formas de interrelación entre comunidades, expresan una dinámica local que incide en procesos más generales de los cuales forma parte, es decir, todo proceso social esta interconectado temporal y espacialmente.

d) La dimensión política

Esta dimensión se relaciona con el conjunto de normas y reglas de convivencia, cooperación y participación que determinan el bien común de la sociedad, pero también, con los espacios de poder económico, político y social que se expresan en las formas de producción del espacio urbano, legitimado en los instrumentos de planeación y ordenamiento del territorio. Esta dimensión está contenida en la presente investigación en los capítulos III y IV donde se hace referencia al marco normativo institucional de ordenación y planeación urbana en sus tres niveles, a la gestión del territorio y a las normas de regulación y contención del fenómeno de la expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan.

⁴ Fernand Braudel (1968), clasifica el tiempo según esta periodización: i) el tiempo corto de los acontecimientos (dimensión política); ii) el tiempo medio o de coyuntura (dimensión socio-económica); y iii) el tiempo largo, (dimensión geográfica).

ESCALAS DE ANÁLISIS

Para el análisis de la expansión urbana en la periferia norte de Zapopan fue necesario considerar como marco de referencia el **Área Metropolitana de Guadalajara**. La adopción de la escala metropolitana se justifica en gran medida por la ampliación de las distancias urbanas en términos de movilidad y empleo, y por la creciente expansión del parque habitacional sobre los municipios contiguos a la ciudad central.

- **El municipio de Zapopan** se analiza en su función metropolitana, especialmente como unidad de gestión de las políticas de desarrollo urbano a escala municipal, que han detonado un cambio profundo en la estructura urbana y poblacional del municipio.
- **La periferia norte del municipio de Zapopan.** A escala local se analizaron los efectos socio-espaciales resultantes de la expansión urbana, condensados en cinco dinámicas específicas propias de los procesos de metropolización: 1) la conversión rural-urbana; 2) el crecimiento urbano orientado por los corredores viales; 3) el mercado de suelo y la producción de vivienda; 4) el surgimiento de nuevas centralidades; y 5) los instrumentos de planeación urbana aplicables en el área.
- **El corredor inter-urbano Nuevo México-Tesistán,** se aborda desde la escala micro espacial. Como unidad de análisis se seleccionó el tramo de corredor comprendido entre el Anillo periférico norte y el poblado de Tesistán y su área de influencia, delimitada con base en los asentamientos que tienen acceso por esta vía (localidades rurales pre-existentes, colonias en proceso de absorción urbana, lotificaciones, asentamientos de origen irregular y nuevos desarrollos habitacionales).
- **Localidades pre-existentes y nuevos desarrollos habitacionales.** Representados en once casos de estudio que permitieron conocer desde la escala micro-espacial las condiciones de habitabilidad, entorno, acceso a los servicios y características urbanas, edilicias y poblacionales de las localidades seleccionadas. De esta forma el proceso de expansión urbana en la periferia norte fue abordado en toda su complejidad, haciendo visibles las dinámicas socio-espaciales, partiendo de la escala metropolitana, pasando por la municipal y local, hasta la escala micro-espacial (colonia, manzana y vivienda).

ESTRATEGIA METODOLÓGICA

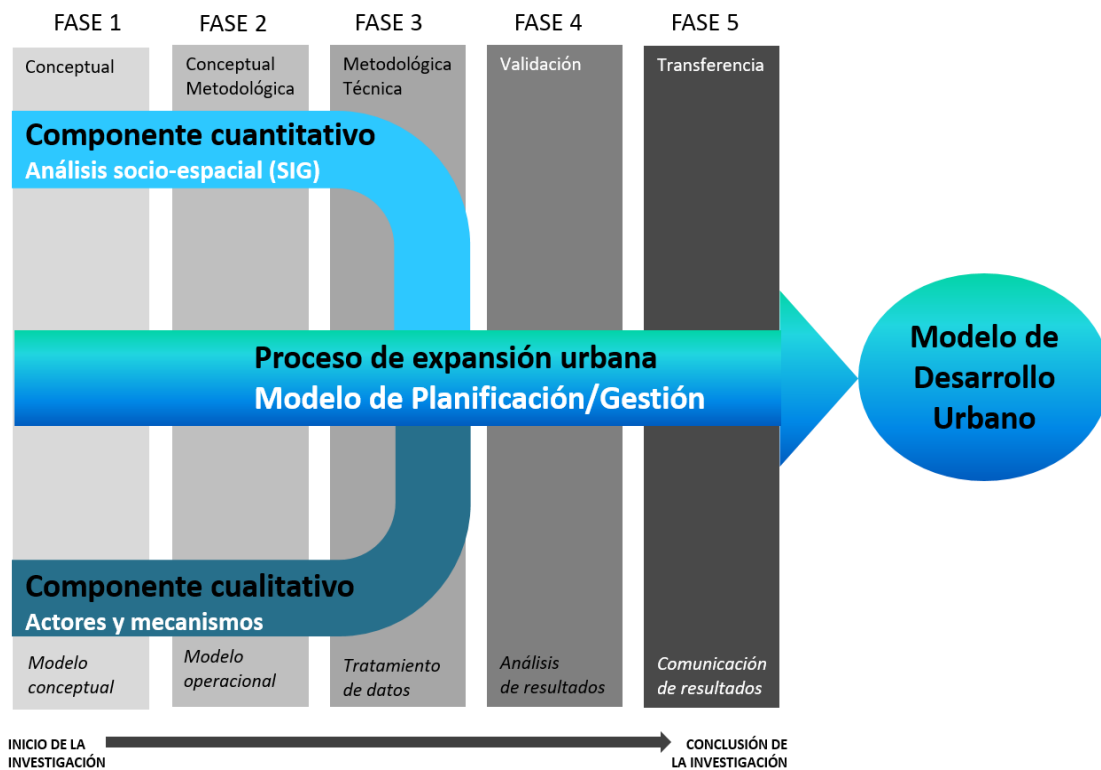
La investigación partió de la revisión bibliográfica a fin de conformar el marco teórico en donde se interpretan los conceptos asociados al proceso de expansión urbana en áreas periféricas. El tema en general se abordó desde dos perspectivas: la primera corresponde al análisis del proceso expansivo en la periferia norte del municipio de Zapopan en su dimensión territorial y socio-espacial, con el apoyo de un Sistema de Información Geográfica (SIG). La segunda, se concentró en el análisis de las interacciones entre los actores que participan en la construcción y gestión del modelo de desarrollo urbano del municipio.

El planteamiento metodológico general combina elementos cuantitativos y cualitativos. El análisis geográfico y espacial del proceso de expansión urbana en la periferia norte de Zapopan (componente cuantitativo), se sustentó en el método de la geografía aplicada, específicamente en la metodología desarrollada por Buzai y Baxendale (2011), lo que permitió hacer “recortes” espacio-temporales, definiendo primero sus elementos, estableciendo después sus límites y finalmente su estructura, mediante el uso de un Sistema de Información Geográfica.

El componente cualitativo se respaldó en la descripción, registro y análisis de las acciones e interacciones de los diversos actores que inciden en el proceso de expansión urbana en la periferia norte de Zapopan. El objetivo de esta etapa, fue conocer la visión de desarrollo de los actores involucrados en la construcción del modelo de planeación urbana vigente, que son detonantes de acciones y toma de decisiones en la política urbano-territorial del municipio de Zapopan.

Ambas tareas se desarrollaron simultáneamente desde el inicio de la investigación. La finalidad fue construir un objeto de estudio sólido, combinando las variables espaciales (cuantitativas) con las sociales (cualitativas), en un proceso inductivo-deductivo que permitiera además, encarar un fenómeno de carácter multidimensional y obtener resultados empíricos satisfactorios. En los siguientes epígrafes se muestran las variables analizadas en cada fase de la investigación. (Esquema 3)

Esquema 3: Planteamiento metodológico del proceso de investigación



Fuente: Elaboración propia con base en Buzai y Baxendale, 2011.

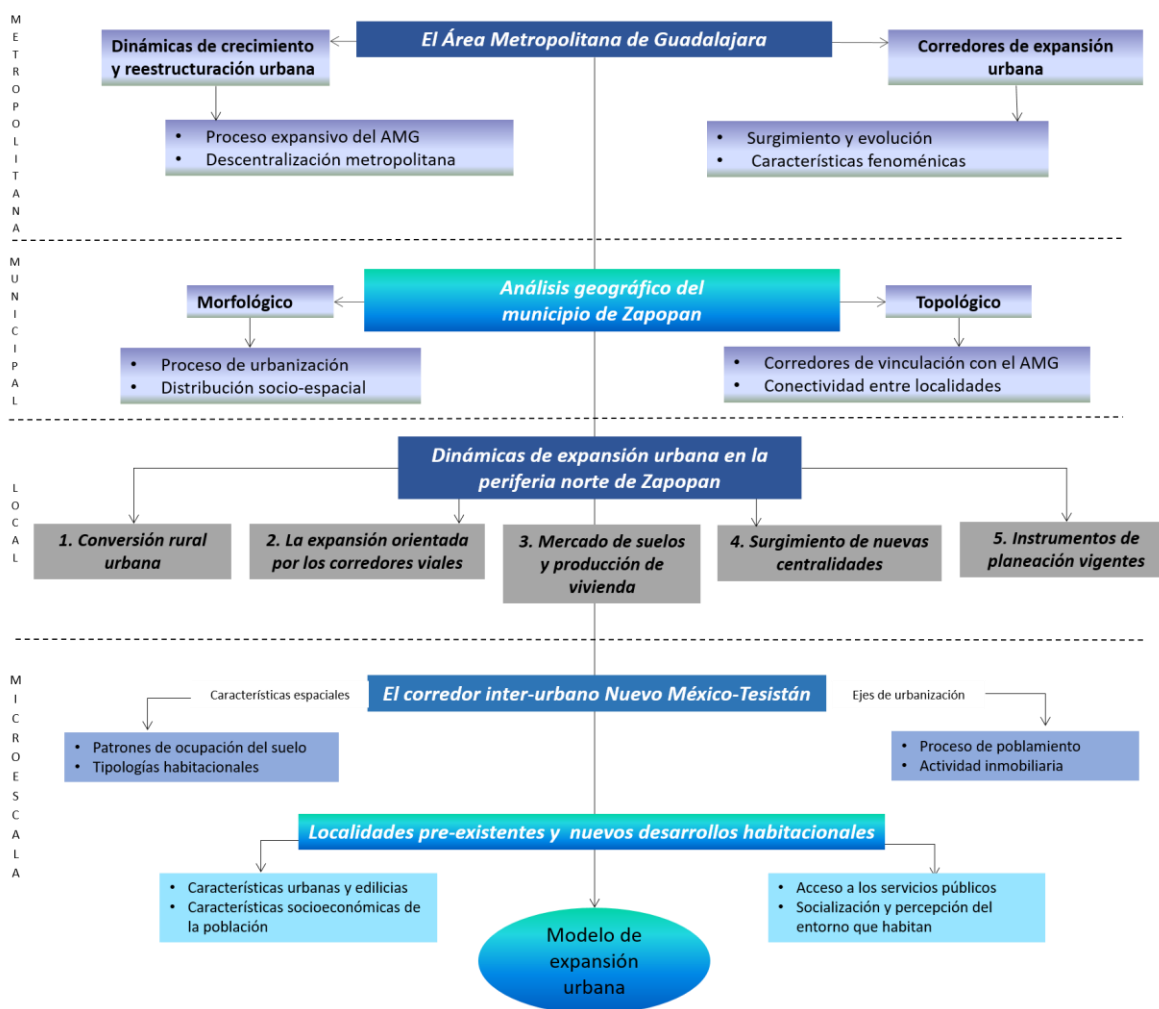
i) *Componente cuantitativo*

La estrategia construida para la obtención de resultados en la fase cuantitativa se detalla en el Esquema 4 en el que se establecen las temáticas, los componentes y las diversas escalas de análisis empleadas en la investigación. En esta fase se definieron las tareas y técnicas adecuadas para la recolección y sistematización de datos, que permitieran obtener resultados específicos en forma numérica, gráfica o cartográfica, sobre el proceso de expansión urbana en la periferia norte de Zapopan.

La investigación inicia con el análisis del proceso de desarrollo urbano del AMG cuyo objetivo fue establecer un marco general, que permitiera representar sus dinámicas de crecimiento y expansión urbana. Para este fin se analizaron los rasgos distintivos en su evolución física, morfológica, demográfica y socio espacial durante el periodo 1970-2015. A escala municipal, se analizaron el proceso de urbanización del municipio de Zapopan y las formas de interacción que mantiene con el Área Metropolitana de Guadalajara.

La dinámica de expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan, se discutió a partir de cinco temas específicos: a) la conversión rural-urbana; b) la expansión urbana orientada por los corredores viales; c) el mercado de suelo y la producción de vivienda; d) el surgimiento de nuevas centralidades; y e) los instrumentos de planeación urbana vigentes en la zona. (Esquema 4)

Esquema 4: Escalas e indicadores del proceso de expansión urbana de la periferia norte del municipio de Zapopan



Fuente. Elaboración propia

El corredor Nuevo México-Tesistán, fue analizado en sus características estructurales y funcionales a fin de identificar su proceso de poblamiento, los patrones distintivos en la distribución de la población (ocupación y usos del suelo) y la dinámica socio-espacial en

sus áreas de influencia. Las localidades pre-existentes y los nuevos desarrollos habitacionales, representativos de las tipologías espaciales identificadas en la periferia norte, se analizaron en sus características urbanas, edilicias y poblacionales. Las tipologías habitacionales fueron analizadas en cuatro niveles: como localidad, bloque seleccionado, manzana tipo y como vivienda.

La información secundaria utilizada en esta fase de la investigación fueron los datos estadísticos provistos por el Marco Geo-estadístico Nacional, el Mapa Digital de México (INEGI, 2010) y los Censos de Población y Vivienda del INEGI de 1970, 1980, 1990, 2000 y 2010. La cartografía con base raster y vectorial, fue elaborada con el apoyo de un Sistema de Información Geográfico (SIG) y herramientas propias del análisis espacial a diferentes escalas. Durante esta etapa se consultaron los informes de diversas entidades inmobiliarias (CANADEVI, CMIC, y SOFTEC-ADI, entre otras), a fin de integrar un inventario de las unidades urbanas construidas en la periferia norte de Zapopan durante el periodo 2000-2015, y múltiples datos publicados en documentos oficiales, medios electrónicos y documentos literarios que facilitaron la integración de datos estadísticos y geográficos sobre la dinámica de transformación de la periferia norte.

ii) Componente cualitativo

El componente cualitativo se sustenta en diversas técnicas y procedimientos como la revisión de textos resultantes de entrevistas individuales, la categorización de los datos obtenidos con fines descriptivos, la identificación de ejes de análisis para la interpretación de datos cualitativos y finalmente la búsqueda de relaciones entre las dimensiones identificadas.

En el análisis de los actores involucrados en la producción del suelo urbano, existen dos grandes perspectivas desde las cuales se analizó el proceso. La primera es la económico-financiera, que se concentra en la interacción entre los mercados de suelo, los desarrolladores de vivienda, los poseedores de suelo privado y los inversionistas que participan activamente en el proceso de expansión urbana en la periferia norte de Zapopan. La segunda es una línea político-institucional que se asocia con la participación de los

distintos niveles de gobierno en la planeación y gestión del municipio de Zapopan. A este respecto se analizaron las lógicas de actuación de los actores participantes, mediante la recuperación de los discursos y narrativas de diez actores clave del ámbito económico, gubernamental, académico, privado y social, generadas en diez entrevistas semiestructuradas, que fueron realizadas por la autora durante el periodo enero-abril del año 2016. Esta etapa comprendió la revisión de diversas leyes, normas y reglamentos que dan sustento a la legislación vigente en materia de desarrollo urbano en el Estado de Jalisco. Asimismo se recurrió a la revisión bibliográfica de algunos especialistas en el tema y a la revisión de diversos informes, decretos y acuerdos oficiales, relativos al desarrollo urbano y la producción de vivienda en el AMG, el Estado de Jalisco y el país.

La información obtenida durante el proceso se relacionó para su análisis con información documental diversa, contenida en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano; los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan; el Marco Geoestadístico Nacional; los Censos y Conteos de Población y Vivienda INEGI 1970-2010; los Censos Económicos; el Inventario Nacional de Viviendas y los Planes de Desarrollo Estatal y municipal. Asimismo se consultaron periódicamente diversos informes de la Comisión Nacional de Población (CONAPO), la Comisión Estatal de Población (COEPO), el Instituto de Información, Estadística y Geografía (IIEG), el Consejo Económico y Social del Estado de Jalisco (CESJAL) y el Instituto Metropolitano de Planeación (IMEPLAN) del Área Metropolitana de Guadalajara.

INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

Medición cuantitativa

La medición cuantitativa de la primera fase de la investigación correspondiente al proceso de urbanización de la periferia norte del municipio de Zapopan, se realizó mediante la construcción de bases de datos geográficos que permitieron la integración, clasificación y sistematización de los datos provenientes de diversas fuentes. Para recabar la extensa información de campo, se tomaron notas en las que se capturó la información en forma directa de cada patrón de ocupación del suelo identificado.

La organización de la información por notas, facilitó el manejo de datos que posteriormente alimentaron la base de datos geográficos, para la elaboración de capas temáticas integradas en diversos mapas. Las técnicas utilizadas durante esta etapa fueron el análisis geográfico y el análisis espacial mediante el uso de un Sistema de Información Geográfica (SIG). Ambas técnicas facilitaron trabajar con las relaciones espaciales de las entidades contenidas en cada capa temática. Los resultados obtenidos se presentan en este documento en forma de mapas con base raster y vectorial, principalmente. Otra técnica utilizada fue el análisis estadístico con datos numéricos, especialmente los de área y población obtenidos de los Censos de Población y Vivienda del (INEGI) y del IMEPLAN, que fueron clasificados e integrados en forma de gráficos, tablas, matrices y sumarios que muestran la heterogeneidad socio-espacial del área de estudio. El procesamiento de la información primaria y secundaria se realizó mediante el método de interrelación de variables y el análisis de series de tiempo.

Medición cualitativa

La medición cualitativa de la investigación, corresponde al análisis del modelo de planeación y gestión urbana del municipio de Zapopan y su trascendencia socio-espacial en el proceso de expansión de la periferia norte. El análisis se sustenta en los datos obtenidos mediante tres técnicas específicas de recolección de datos cualitativos que a continuación se describen:

1. Las entrevistas semiestructuradas con diversos actores (propietarios del suelo, inversionistas, desarrolladores inmobiliarios, constructores y pobladores de la zona), para recoger información significativa que no fuera captada mediante otras técnicas.
2. La observación ordinaria y la toma de fotografías donde el investigador se sitúa fuera del grupo observado y no tiene participación alguna en los procesos.
3. El análisis documental exhaustivo de informes oficiales, instrumentos de planeación (planes y programas de desarrollo urbano) y notas relevantes publicadas en diarios y revistas especializadas en temas urbanos.

El análisis enfoca el modelo de planeación y gestión urbana del Área Metropolitana de Guadalajara y del municipio de Zapopan en particular, con base en la visión de desarrollo contenida en los planes y programas adoptados por el municipio. Para tal fin se analizan los mecanismos de producción de suelo urbano, ámbitos de actuación y procesos participativos de los distintos actores que determinan o influyen en el curso del proceso expansivo de la periferia norte de Zapopan. Los instrumentos diseñados para la recolección de información, fueron los siguientes: (Anexos 3 y 4)

- A. Formato-guía para la aplicación de entrevistas semiestructuradas a actores preponderantes en la producción de suelo urbano.
- B. Guía temática para los actores del ámbito político-institucional.
- C. Cuestionario para propietarios de suelo (privados, ejidatarios y comunidades).
- D. Cuestionario para habitantes de comunidades pre-existentes.
- E. Cuestionario para adquirentes de vivienda en los nuevos desarrollos habitacionales.
- F. Cuestionario para actores del sector inmobiliario por segmento de actividad (propietarios de suelo, desarrolladores y promotores inmobiliarios, constructores de vivienda y consultores privados).

Metodológicamente “el universo de entrevistados” que se muestra a continuación, se seleccionó con base en tres criterios específicos: i) acorde a su *representatividad* dentro de la actividad económica, política y social; ii) al grado de *participación* en el proceso expansivo por el que atraviesa el municipio; y iii) a la *calidad de opinión* que pudieran aportar respecto al tema de análisis.⁵

- I. Propietarios e incorporadores de suelo urbano
- II. Ejidatarios
- III. Desarrolladores inmobiliarios
- IV. Constructores de vivienda
- V. Promotores inmobiliarios

⁵ Se entenderá cómo *calidad de opinión* el grado de conocimiento e interés que puede poseer un individuo respecto a hechos sociales, políticos y económicos ligados al tema. Por ejemplo los especialistas en desarrollo urbano que han dado seguimiento desde su área de especialidad al proceso de desarrollo urbano del AMG.

- VI. Adquirentes de vivienda
- VII. Habitantes de localidades preexistentes
- VIII. Especialistas en desarrollo urbano
- IX. Autoridades en materia de conflicto territorial y urbano
- X. Autoridades en materia de vivienda (CANADEVI Jalisco)

La observación por su parte permitió ubicar con precisión hechos lugares y actividades. Utilizando la toma de fotografías como elemento de registro, fue posible capturar los diversos entornos y procesos de transformación que se desarrollan en la periferia norte del municipio de Zapopan. En forma simultánea se avanzó en la validación de la investigación mediante la redacción formal de los capítulos y su presentación en congresos y seminarios, actividades que permitieron informar sobre la marcha de la investigación y los resultados obtenidos durante el proceso. El intercambio de opiniones con especialistas en materia urbana ha sido también de gran utilidad para la investigación, así como las observaciones y sugerencias recibidas, que fueron incorporadas en los diferentes capítulos del presente documento.

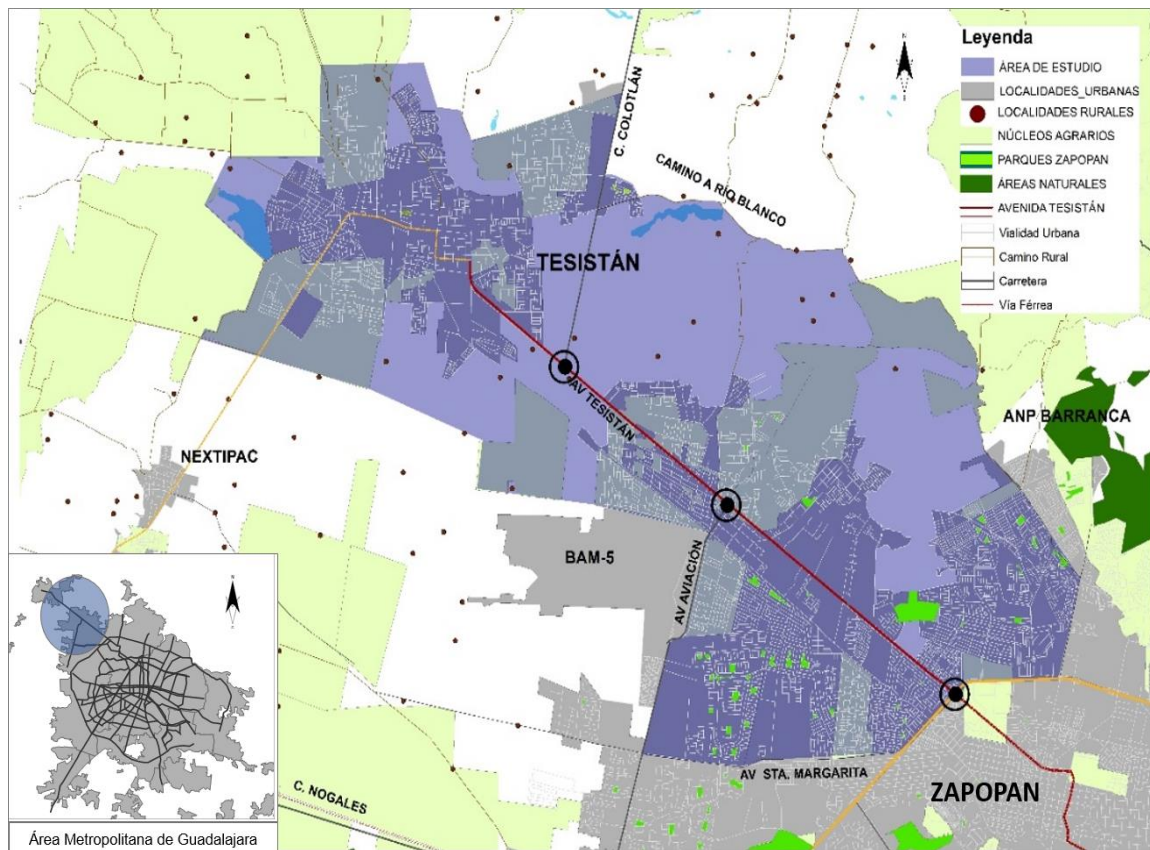
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para llegar a la delimitación del área de estudio fue necesario hacer un reconocimiento en campo de la huella urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan, lo que permitió observar el avance de la urbanización en el área de influencia de dos corredores viales que intersectan la zona: el corredor Nuevo México- Tesistán (Av. Tesistán) y el corredor regional Guadalajara-Colotlán en su tramo Av. Tesistán-Copala.

El corredor Nuevo México-Tesistán fue identificado como el detonador del crecimiento expansivo en la periferia norte de Zapopan. En sus inmediaciones se reúnen diversos procesos simultáneos como la producción masiva de vivienda, el relleno de espacios intersticiales, la densificación de asentamientos de origen irregular, la integración de localidades rurales a la dinámica urbana y la extinción de algunos ejidos en su paso de suelo agrícola a suelo urbano. El área de estudio cubre aproximadamente 10,210 hectáreas e incluye la totalidad del área urbanizada.

El área está delimitada al norte por el poblado de La Magdalena; al oriente por el antiguo camino a Río Blanco hasta su entronque con Av. San Isidro (camino a Las Cañadas); al sur por el Anillo Periférico Norte y Av. Santa Margarita; y al poniente por Av. Aviación, el Ejido Santa Lucía y la carretera a Nextipac. (Figura 1)

Figura 1. Delimitación del área de estudio: corredor Nuevo México-Tesistán



Fuente: Elaboración propia con base en El Mapa Digital de México, INEGI 2010.

Metodológicamente el análisis del corredor Nuevo México-Tesistán se estructura en dos partes: una parte contextual en donde se examinan las características estructurales del corredor vial y el proceso de urbanización en sus inmediaciones, y una empírica, en donde se estudia el corredor vial interurbano catalogado en dos modelos de interpretación: 1) como difusor del crecimiento expansivo en la periferia norte del municipio de Zapopan; y 2) como un nuevo enclave para el desarrollo inmobiliario en sus áreas de influencia.

Capítulo I

La ciudad y sus dinámicas de transformación urbana

Marco Teórico Conceptual

Durante las últimas décadas el factor que más gravitó sobre las ciudades y metrópolis latinoamericanas, fue la intensificación del ritmo de crecimiento de la población urbana y las proyecciones a futuro de esta tendencia. La concentración de la población y las nuevas actividades económicas y tecnológicas en las ciudades, han incitado como nunca el interés de académicos e instituciones mundiales por comprender hacia dónde se dirigen las ciudades del siglo XXI. La búsqueda de modelos urbanos comunes, alejados cada vez más de las representaciones ideológicas y políticas heredadas de la Colonia, anuncia un nuevo orden urbano en la ciudad latinoamericana, que inicia con la creciente diferenciación entre grupos socioeconómicos y culmina en la conformación de ciudades policéntricas y dispersas. La nueva ciudad, como sugiere (Borja, 2003, p.23). “se ha convertido en una realidad político-administrativa que no coincide con la realidad territorial (aglomeración), ni funcional (área metropolitana) y tampoco muchas veces con la sociedad urbana”

No existe un modelo de ciudad universal a la cual arribar, cada una mantiene dinámicas de evolución propias en el tiempo, con intensidades y modalidades diferentes. Habría por tanto que hacer hincapié en las coincidencias existentes, para identificar los saltos morfológicos que están cambiando el rostro de las ciudades, en un intento por asemejarse a la denominada ciudad mundial contemporánea, a la que Sassen, (1992), denominó *Ciudad Global*. Hoy como nunca asistimos a grandes y complejas transformaciones territoriales que alcanzan a buena parte de las ciudades del planeta; la tendencia apunta hacia la homogenización económica y la diferenciación de los territorios y grupos sociales. En este contexto aparecen los espacios integrados y los espacios excluidos, acentuando el *dualismo social* a diversas escalas, acorde a la capacidad de incorporación de éstos a las redes globales.

La ciudad, como plantea Wirth (1962), es el espacio en donde la heterogeneidad, la densidad y el tamaño configuran la forma de vida urbana, espacio que a la vez ejerce una gran influencia en los modos dominantes de asociación, al modelar el carácter de la vida en sociedad. “La ciudad como muchos productos humanos evoluciona entre el azar y la

necesidad, lo cual provoca que no solo los elementos de cada ciudad sean relativamente distintos unos de otros; también las necesidades que surgen y los factores imprevistos, y a veces sorprendentes que inciden en su evolución, dan lugar a realidades urbanas diferentes” en el transcurso del tiempo (Borja, 2012, p.5).

Durante el siglo XX se consolidó la industrialización de los países dando origen a múltiples ciudades con especialización industrial, principalmente en Estados Unidos de Norteamérica, Gran Bretaña y la Unión Soviética. Durante el periodo 1920 - 1980, el Estado se constituyó en el árbitro activo de la vida económica nacional, dirigiendo los procesos de producción, intercambio, consumo y gestión. El consumo tanto individual como colectivo se convirtió en el eje del desarrollo económico, para lo cual el Estado debía administrar la política urbana, auxiliándose de los aparatos de planificación para organizar el desarrollo colectivo⁶. En la fase del capitalismo monopolista, el Estado se ocupaba de los servicios públicos e infraestructuras necesarias para sostener la producción; de esta forma “el Estado reglamenta las relaciones entre clases, protege los intereses de las clases en el poder, mitiga sus exigencias conflictivas y garantiza la integración de las clases dominadas para mantener el orden social” (Castells, 1974, pp. 297-298).

En Latinoamérica se desarrolló una situación similar aunque con algunas variantes. El Estado promotor del desarrollo inició en la década de 1970 diversos proyectos de *industrialización por sustitución de importaciones*⁷, traducidos posteriormente en políticas de ajuste estructural que permitieron ampliar la base interna de las economías nacionales, medidas que, en algunos casos, impulsaron el desarrollo de las áreas económicamente deprimidas. Sin embargo a finales de la década de 1980 el modelo económico inició su transformación hacia un *modelo de libre mercado y apertura internacional*, que tiene entre sus postulados la desregulación y liberalización comercial, financiera y laboral; la privatización del sector público; la integración de los países periféricos al mercado mundial

⁶ Se refiere al consumo cuya realización económica y social, no se cumple a través del mercado, sino a través del aparato del Estado (Castells, 1977, p. 290).

⁷ Proceso por el cual aquellos bienes que antes importaba el país, pasan a ser producidos internamente, lo que puede involucrar medidas de política económica para proteger la economía interna como fijación de aranceles a la importación de productos, o depósitos previos de importación, entre otros.

y el retraimiento del Estado en la economía y la sociedad, entre otros (Gutiérrez y Garza, 2010, p.107). Como respuesta, las ciudades entraron de nuevo a una dinámica de transformación vinculada al modelo productivo neoliberal, que ha detonado grandes cambios en la morfología de las ciudades y las formas del desarrollo social.

Para finales del siglo XX las ciudades se habían convertido en verdaderas *ciudades universales*; como afirma Santos (1996, p.17), ‘se universalizó la producción, que incluye la producción agrícola, los procesos productivos y el marketing. Se universalizaron los intercambios del capital y de su mercado, de la mercancía, de los precios y del dinero como mercancía patrón, de las finanzas y de las deudas, del modelo de utilización de los recursos por medio de una universalización racional de las técnicas universalizadas del trabajo’.

No obstante las clases sociales aún se definen territorialmente, es decir, la herencia histórica de las ciudades no se diluye fácilmente, por el contrario, “la concentración y centralización de la economía, sirve para estimular las desigualdades entre países y entre clases sociales” (Santos, 1996, p.21). El proyecto de *globalización económica y cultural* que trajo consigo la revolución tecnológica del siglo XXI, tiene su impronta espacial en la forma que están adoptando las ciudades para insertarse en esta dinámica; formas que son el reflejo de las profundas desigualdades en el campo de las relaciones económicas y sociales.

Vivimos un período de transformaciones iniciado en el último cuarto del siglo XX que según Borja (2011), puede considerarse como una *nueva revolución urbana*, lo que implica: una revolución tecnológica, vinculada a la emergencia de la sociedad informacional y de los impactos sobre el territorio, originados por los nuevos medios de información y comunicación; una revolución económica producida por la globalización y por el carácter dominante del capitalismo financiero sobre el capitalismo productivo; una revolución espacial por el tipo de desarrollo urbano extensivo y fragmentado, que genera territorios urbanizados de una escala muy superior a las conocidas anteriormente; y finalmente, una revolución socio-cultural por la multiplicación de colectivos humanos muy heterogéneos y por una individualización de los comportamientos. Las ciudades del siglo XXI no se definen ya por sus límites o sus estructuras; la ciudad contemporánea se define por sus formas de

inserción dentro de la economía global. Como advierte Sassen (2007, p. 9), los cambios recientes en las escalas, espacios y contenidos de la actividad económica, se concentran en tres procesos críticos: “la formación de las ciudades globales; la tendencia hacia la formación de mega-regiones y la expansión de flujos trans-fronterizos, que conectan a las ciudades a diversos niveles de la jerarquía urbana”.

Las antiguas formas de clasificación de las ciudades a partir de los ámbitos institucionales, principalmente de los conceptos tradicionales de ciudad central y periferia, pierden vigencia frente a las nuevas dinámicas del mercado financiero y la debilidad de las formas de gobierno a escala metropolitana. Las contradicciones surgidas de la nueva revolución urbana y la diversidad de entornos metropolitanos que coexisten a diversas escalas, significa que el mismo concepto de *metrópoli* ha perdido su sentido específico, de cara a la concentración sin precedentes de la población en las grandes ciudades, al incremento de las actividades terciarias y a la forma espacial adoptada por los nuevos nodos urbanos.

Las mutaciones urbanas caracterizadas por el rápido crecimiento demográfico,⁸ están dando paso a un nuevo campo analítico que busca una teoría más fuerte y unificada de la evolución de las ciudades del nuevo siglo. Las formas cada vez más complejas que adoptan las ciudades a partir del crecimiento difuso sobre sus periferias y la ampliación de sus redes de flujos e interrelaciones con otras ciudades, están creando territorios urbanos discontinuos que exceden con mucho la idea del núcleo urbano tradicional. Esta tendencia trae consigo una nueva complejidad espacial a la cual se han atribuido diversas denominaciones: *Ciudad informacional* (Castells, 2012); *Metrópolis policéntricas*, (Hall y Pain 2006); *Ciudad-región* (Friedmann y Weaver, 1981); *Megalópolis* (Gottman, 1957); *Ciudad global* (Sassen, 1992); *Ciudad mundial* (Knox y Taylor, 1995). Cada una corresponde a un modelo y una nueva concepción de la ciudad, entendiéndose como *modelo*, la construcción de las características evolutivas de la forma urbana en torno a un centro con particularidades específicas, que muestra ciertas regularidades en sus dinámicas de crecimiento.

⁸ Las tendencias actuales de crecimiento poblacional en las regiones urbanas del planeta, indican que para mediados del presente siglo la cantidad de residentes urbanos superará los 5,000 millones de habitantes; se espera también que la mayor parte de ellos (81%) residan en países en vías de desarrollo, de los cuales un 30% lo hará en condiciones de marginalidad (FPNU, 2010).

Para Castells (2012, p.41), la característica principal del modelo urbano vigente se simplifica en dos procesos interconectados: i) la descentralización extendida de las grandes ciudades a las zonas adyacentes; y ii) la interconexión de pueblos pre-existentes, cuyos territorios llegan a integrarse mediante las nuevas capacidades de comunicación. Para Hall y Pain (2006, p.3), el actual modelo espacial se traduce en una nueva forma urbana conformada por ciudades y pueblos físicamente separados, pero funcionalmente interconectados y agrupados en torno a una o más ciudades grandes espacialmente distantes, que atraen enorme poder económico de una nueva división funcional de la fuerza de trabajo. La región funcional se conecta mediante redes de transporte y comunicación por las que fluyen personas, bienes, servicios e información. La interconexión entre nodos urbanos, grandes y pequeños que incluyen áreas urbanizadas, zonas agrícolas, áreas fabriles, localidades rurales y otros usos, no corresponden a la tradicional división entre ciudad central y periferia, la escala ha cambiado y con ello el concepto de centralidad.

La *centralidad*, que Lefebvre (1972) identificó como un elemento imprescindible en la formación de la ciudad, se está diluyendo remitiéndose a nuevas centralidades. (...) “la centralidad se destruye en la misma medida que suscita la acción de aquellos a quienes excluye y a los que expulsa a las zonas periféricas” (1972, p.72). Este mecanismo de expulsión construye cotidianamente “lo urbano” sobre un amplio territorio, creando nuevos centros de decisión y poder económico. La concentración de servicios avanzados generadores de riqueza y poder urbanos, actúan como guía de la centralidad urbana en algunas zonas del mundo, al concentrarse ya sea en los centros tradicionales (*Edge Cities*), o creando nuevas centralidades en lugares bien conectados mediante el transporte y las telecomunicaciones, con una base sólida en la generación de conocimiento y mano de obra profesional (Hall y Pain, 2006, pp.3-4).

El papel que juegan las tecnologías de la información y las comunicaciones en la transformación espacial de las ciudades es importante, ya que se ha demostrado que la tecnología informacional es un factor determinante en la evolución de la forma urbana, aunque no es la única; también la aglomeración y la especialización en los servicios juega

un papel determinante en la conformación de las metrópolis policéntricas conectadas en red (Scott, 1998; Sanyal, 2003; De Mattos, *et al*, 2004).

Si bien la ciudad del siglo XX se había desarrollado sobre la base económica de la sociedad industrial, que generó una gran diversidad de actividades productoras de bienes y servicios, la ciudad del siglo XXI surge del predominio que el capital financiero y la tecnología informacional, ha impuesto en las ciudades contemporáneas. El dominio de los capitales volátiles y especulativos, la deslocalización de las actividades productivas y el abandono o devaluación de una parte importante del capital industrial fijo y del capital social, entendido como las habilidades de la población trabajadora, “han marcado el rumbo de las grandes ciudades en la era urbano-financiera” (Leopoldo, 2015, p.57). Hoy día las centralidades urbanas concentran gran parte de las actividades económicas, pero solo promueven empleo para dos tipos de población urbana: i) la que se vincula a la economía del conocimiento o los servicios especializados; y ii) el personal precario y poco calificado destinado a sectores como la construcción, el servicio doméstico, el turismo y el ocio.

En la era de la información y la innovación, como apunta Hall (1998), las ciudades siguen siendo más que nunca los sitios de la generación de valor y la base material del poder, la producción cultural y la selección social; en consecuencia, la ciudad es también la expresión visible de diversas *formas de crisis* (económica, social y cultural), que determinan las formas de interacción y la convivencia social. La crisis sistémica que acompaña la evolución de la ciudad latinoamericana, se refleja en la organización socio-espacial y los procesos de urbanización dominantes. La expansión urbana, la complejidad en las formas de ocupación del suelo, la multiplicación de redes y flujos y la disolución de las unidades territoriales convencionales, atentan contra la capacidad explicativa de las tradicionales definiciones sustentadas en los principios de densidad y heterogeneidad.

La descentralización de la actividad productiva y el costo del suelo en las ciudades, son la base de un proceso de dispersión poblacional hacia las periferias, en donde conviven de forma compleja grandes desarrollos habitacionales, áreas de marginalidad, centros

comerciales y de ocio, complejos industriales y áreas agrícolas residuales, que se asientan de manera discontinua en forma de piezas autónomas sobre el extenso territorio suburbano.

El escenario descrito da cuenta de un proceso de transformaciones urbanas mayores, que no puede ser planteado simplemente como la sub-urbanización de las actividades económicas. En Latinoamérica presenciamos un proceso de mutación de las ciudades que transfigura los ámbitos urbanos y suburbanos. Mientras la lógica de ubicación, que caracterizaba la *compacidad urbana* se acogía a los sistemas de “centralidad” tradicionales⁹, la *expansión urbana* genera problemas sociales, funcionales y ambientales específicos que resulta indispensable afrontar. El fenómeno de la expansión urbana en las periferias se expresa en un patrón disperso de asentamientos que se acompañan de un gran desequilibrio en la distribución de la riqueza, el acceso a la vivienda y a las oportunidades de bienestar material (CEPAL, 2016).

1. MODELO CONCEPTUAL

El análisis del fenómeno de la expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan, se sustenta en la revisión de los elementos conceptuales básicos y otros subyacentes, que han permitido construir un marco explicativo integral sobre la complejidad inherente a la expansión urbana y la producción del suelo urbano en las periferias. Para ello se han relacionados dos ejes de análisis principales: 1) el tema de la *Metropolización*, que agrupa los conceptos de expansión urbana, corredores urbanos, nuevas periferias, fragmentación espacial y segregación social; y 2) el *Mercado inmobiliario*, en donde se analiza la forma de interacción entre los actores institucionales, económicos y sociales que participan en el proceso de expansión urbana, así como los mecanismos empleados en la producción de suelo urbano y la estructura general en la producción y consumo de vivienda.

⁹ La imperiosa necesidad de organizar la industrialización, promovió que la teoría económica y geográfica aportaran algunas explicaciones que impulsaron el desarrollo del capitalismo industrial. Los más difundidos fueron la teoría de los círculos concéntricos de Von Thunen, la teoría del lugar central de Losch y Christaller, la teoría de los polos de desarrollo de Perroux, y otras más, que hoy día son insuficientes para explicar los desequilibrios territoriales resultantes de la implantación de un nuevo modelo económico en Latinoamérica.

1.1. METROPOLIZACIÓN

A inicios del siglo XXI las metrópolis se están constituyendo en la forma central de la organización espacial del capital financiero. La metropolización surge como una fuente inagotable de modernización del modelo neoliberal, que permite un mayor alcance de control territorial y la formación de una nueva política espacial. Una metrópoli es la simultaneidad contradictoria de las relaciones sociales de producción, integradas a través de conexiones territoriales (Leopoldo, 2015). Empezar el estudio de las metrópolis desde la perspectiva geoespacial, es pasar por diferentes posturas teóricas que nos remiten al campo del desarrollo económico, el desarrollo urbano, la planeación, la naturaleza, la sociedad urbana, el espacio y el tiempo.

La transición de la *economía agraria-comercial* a la *economía urbano-industrial* del siglo XX, ha sido suficientemente detallada en la literatura clásica. Sin embargo, la transición de la *economía urbano-industrial* a la *economía metropolitano-financiera* propia del capitalismo postfordista, merece un tratamiento más detallado, especialmente cuando se trata de analizar la nueva escala del fenómeno urbano¹⁰. De acuerdo con diversas interpretaciones nos encontramos en un periodo de “*simultaneidad espacial* de las relaciones sociales, [entendida en este documento como la concurrencia en el tiempo de diversos actores, que realizan acciones simultáneas en espacios diferenciados, pero coincidentes en una perspectiva única], con distintas formas de producción, que apuntan a una nueva configuración del espacio-tiempo y nuevas formas de concurrencia” (Leopoldo, 2015, p.59).

El crecimiento continuo de las ciudades compactas que aglutinaban las actividades secundarias y terciarias en porciones muy reducidas del territorio, se ha visto reforzado en aquellos sitios en donde dichas actividades adquieren mayor complejidad y

¹⁰ Leopoldo (2015) en su artículo “The space in transition: from urban-industrial economy to metropolitan financial economy”, propone una nueva periodización del conocimiento histórico y geográfico de los modelos económicos, desde el predominio de los tiempos de la *producción agraria comercial*, pasando por la *economía industrial-urbana* hasta la *economía metropolitano-financiera*. Cada periodo es un tiempo específico que emerge de una ruptura radical con los anteriores, manteniendo continuidades y características específicas.

complementariedad, propiciando una importante tendencia de migración urbana-suburbana, que genera el surgimiento y fortalecimiento de algunos nodos en las periferias.

El crecimiento poblacional y el incremento de las actividades económicas, originaron la expansión de la ciudad sobre el territorio circundante y la incorporación de las localidades cercanas, vinculándose funcionalmente como una *región urbana*¹¹. El concepto tiene su origen a mediados del siglo XX y se refiere a la integración funcional de una ciudad con el territorio que le rodea, es decir, es una *región dominada por el proceso urbano*¹². El concepto tiene un significado amplio, debido a que el territorio en sí mismo es una categoría compleja con escalas que van desde lo local a lo global; la región constituye por tanto una estructura dinámica, cuya trayectoria espacial y temporal se analiza en función del uso y apropiación del territorio que la conforma.

La denominada *región metropolitana* es la forma urbana emergente de principios del siglo XXI, caracterizada por un continuo crecimiento demográfico, la descentralización física de la ciudad central hacia los espacios suburbanos, la ampliación de los movimientos pendulares y el alcance urbano de múltiples sub-centros alejados de la ciudad (Aguilar, 2016). El consumo de suelo para usos urbanos ha aumentado sensiblemente en las ciudades al ampliarse las fronteras urbanas. Conforme las ciudades aumentan en tamaño y concentran mayores flujos económicos, aumenta también la descentralización de diversas actividades hacia las periferias, que hoy día alcanzan dimensiones colosales.¹³

¹¹ El estudio de las regiones surge a finales del siglo XIX, en un intento por identificar la diversidad espacial y la uniformidad de los rasgos que caracterizaban a un territorio específico, particularizándolo y diferenciándolo de los demás. Su método se fundaba en la observación directa, la descripción explicativa y la clasificación de los aspectos de la superficie terrestre. Hoy día, como asegura Castells (2012), las delimitaciones regionales se sustentan sobre la base de los flujos como elementos centrales para definir las regiones, esto es: flujos de negocios, de mercados, financieros, laborales, de producción, de capital de varios tipos, etcétera.

¹² En este caso el territorio se asocia a la idea de pertenencia y de transformación que las sociedades tienen para organizar, reestructurar y ordenar sus ámbitos de convivencia, de actividad y de relaciones, lo que da lugar a un proceso de recomposición permanente de acuerdo a sus posibilidades (López Trigal, 2015).

¹³ Ejemplos notables de esta tendencia son The Great Pearl River Delta y The Yangtze River Delta en China. El desarrollo del Gran Delta del Río Perla durante las dos últimas décadas ha sido notable, superando cualquier estándar. La zona se ha convertido en una de las regiones más ricas y de mayor crecimiento en China, con una tasa de crecimiento anual del PIB superior al 11 por ciento en los últimos 18 años. (Véase “The Greater Pearl River Delta” de Enrigh & Associates, 2010)

Los fenómenos emergentes de la metropolización según diversos autores (Castells, 2012; Hall y Pain, 2006; Aguilar, 2016; Boisier, 2006; Leopoldo, 2015), se definen por rasgos como los siguientes:

1. La ampliación continua de las fronteras urbanas;
2. El incremento en el consumo de suelo para uso urbano;
3. La conformación de subregiones vinculadas a la estructura;
4. El surgimiento de estructuras policéntricas;
5. La fragmentación de los procesos productivos en diferentes puntos del territorio;
6. La coexistencia de ciudades pequeñas, grandes y medianas en una urbanización dispersa;
7. El incremento de viajes cotidianos a distancias cada vez más lejanas entre los puntos de origen y destino;
8. La coexistencia de tres o cuatro ciudades en una misma región, en donde se emplean trabajadores de diferentes orígenes;
9. La conformación de clústers económicos;
10. El aumento del empleo descentralizado.

Con el surgimiento de las regiones metropolitanas aparecen también diversas complejidades para definir su espacialidad, territorialidad y sus formas de administración, debido a que no existe un modelo de gestión que dé soporte institucional a las regiones metropolitanas acorde a su escala geográfica. En México el Plan Nacional de Desarrollo Urbano denomina *región urbana* a la coexistencia de dos o tres grandes ciudades interconectadas, que generalmente no coinciden con sus límites administrativos, es decir, existe un vacío en el tratamiento de la territorialización del Estado y las formas cambiantes de la región urbana. Las regiones van ampliándose cada vez más, pero las formas del Estado para administrar ese territorio simplemente no existen¹⁴.

¹⁴ Caso emblemático es por ejemplo la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que está integrada por 7 estados (Cd. de México, el Estado de México, Hidalgo, Morelos, Querétaro, Puebla y Tlaxcala); región que representa el 5% del territorio mexicano y que concentra el 37.3% de la población nacional.

Otro aspecto a considerar es el sesgo económico y financiero hacia las metrópolis más exitosas con empleos de alta especialización, donde se concentran también los mejores salarios y condiciones de vida, en detrimento de las ciudades medianas y pequeñas, así como las múltiples localidades rurales con altos índices de marginación que coexisten dentro de una región urbana. La falta de una organización institucional, permite el surgimiento de conflictos socio-espaciales por la distribución de los beneficios surgidos de las distintas formas de gobierno y las organizaciones políticas asentadas en el territorio (Aguilar, 2016).

¿Cuáles son las formas de organización idóneas entre niveles gubernamentales para reforzar el desarrollo estratégico de las regiones urbanas? La búsqueda de soluciones está en marcha, pero habrá que cuidar que el centro de gravedad en la toma de decisiones no se concentre en una sola ciudad y que los beneficios del desarrollo sean compartidos por todas las localidades integradas en una región urbana. En la tradición urbanística latinoamericana, los territorios urbanos limítrofes han sido los menos atendidos por las políticas estatales en términos de planeación territorial. Como afirma Ramírez (2003, p.8), “desde las perspectivas del análisis territorial se da prioridad al ámbito urbano sobre el rural, a la industria sobre la agricultura y las actividades primarias, ubicando el análisis en un contexto más amplio del territorio, más que de regiones en el sentido estricto”.

La forma de abordar el estudio de las ciudades latinoamericanas desde el ámbito espacial, ha motivado el fortalecimiento del *análisis regional* como modelo metodológico para el reconocimiento de las diferencias y desigualdades territoriales naturales y sociales, cada vez más evidentes. Algunas de las aportaciones en la construcción del concepto son las desarrolladas por Boisier (2006), que recogen elementos de la Teoría de Sistemas y el desarrollo endógeno, definiendo la ciudad-región como “un territorio que contiene en sí mismo, en forma real o latente, el conjunto de subsistemas de cuya articulación y direccionamiento, surge una complejidad evolutiva capaz de generar tanto crecimiento económico como desarrollo societal” (2006, p.178). La ciudad-región cuenta invariablemente con una centralidad potente, que articula un sistema de ciudades secundarias y actúa como nodo emisor y receptor de los procesos de intercambio entre la región y el mundo.

La mayoría de los países latinoamericanos carecen de datos confiables sobre los modelos de transformación del suelo, los ritmos de urbanización, la transformación de los usos del suelo y los asentamientos informales (Brennan, 1993; Gilbert y Ward, 1985); por tal motivo, habría que atender las particularidades de las ciudades latinoamericanas e integrar en la construcción de los modelos espaciales de escala regional, las tres dimensiones sugeridas por Ramírez (2003, p.7), a la que se agrega en este análisis la dimensión política:

1. *La económica*; que explique la localización industrial y de las actividades terciarias en general, como parte de la reestructuración económica del capitalismo.
2. *La urbana*; que dé respuesta a los problemas del crecimiento de las ciudades (la centralidad, la descentralización, la dispersión y la concentración), y los problemas sociales y demográficos vinculados.
3. *La cultural*; para dar respuestas a problemas como la identidad, el sentido de pertenencia, la movilidad en relación con el espacio, entre otras.
4. *La política*; que explique las nuevas formas de planeación y gestión del territorio.

Los mecanismos que detonaron esta forma de crecimiento, más allá de la línea fronteriza y circundante de la ciudad consolidada, se proyectan actualmente sobre un vasto territorio suburbano, que para Dematteis (1988), “tiende a convertirse en la verdadera metrópoli (...) con importantes consecuencias para las modalidades de gobierno y la planificación urbana, las cuales deben apoyarse también en conexiones de tipo reticular entre los actores públicos y los privados” (1988, p.17).

La transición de la forma urbana compacta a la metrópoli, con múltiples puntos de conexión espacial en diversas direcciones y el alcance urbano de subcentros alejados conectados por la red vial, se proyecta en el territorio más allá de los límites establecidos por el Estado. La metropolización, según afirma Leopoldo (2015), “es la reproducción ampliada de la metrópoli, la colonización de la urbanización”; los enlaces espaciales y temporales estimulan la formación de redes metropolitanas integradas y conectadas a la lógica económica y los procesos regionales. Es decir, se trata de un fenómeno urbano, económico y social de grandes dimensiones disperso sobre un amplio territorio.

1.1.1. Expansión urbana

El fenómeno de la expansión urbana, “se asocia directamente con el aumento de las superficies periféricas ocupadas en forma dispersa con predominio de bajas densidades, tanto en áreas residenciales de vivienda unifamiliar, como en las agrupaciones de vivienda colectiva, apoyadas en diversos sistemas de infraestructuras viarias y dotadas de extensos espacios libres” (Monclús, 1998, p.7). Desde la Revolución Industrial la periferia ha sido considerada como un espacio suburbano generador de nuevos modelos culturales, sociales y políticos; como lugares de innovación y de cambio a los que últimamente se les ha concedido un atributo positivo, como parte funcional de las metrópolis¹⁵.

El proceso de crecimiento de las ciudades del siglo XXI ha producido un modelo de ciudades altamente expandidas, cuyas fronteras físicas y sociales son cada vez más imprecisas. Algunos autores conciben las periferias como espacios multifuncionales que están sometidos a grandes y rápidas transformaciones, cuyo dinamismo está determinado en gran medida desde la ciudad (Aguilar, 2016; Dematteis, 1998; Entrena, 2005)

Las periferias latinoamericanas surgen en dos fases sucesivas; la primera a finales del siglo XIX debido a la explotación de materias primas y recursos energéticos existentes en zonas agrícolas escasamente habitadas; la segunda surge con la diversificación de la producción y el reconocimiento de la mano de obra como recurso importante en los núcleos urbanos establecidos (Sica, 1981).

Al finalizar el siglo XX diversos autores identificaron una nueva fase del crecimiento periférico que ha alcanzado dimensiones colosales, adoptando la forma de redes y corredores lineales que vinculan, a partir de la extensión de los corredores de transporte, la gran ciudad con múltiples espacios y jerarquías políticas, conformando lo que hoy se define como ‘regiones metropolitanas’. En las regiones dominadas por el proceso urbano, la dimensión económica adquiere gran protagonismo en la construcción de los procesos de desarrollo; la

¹⁵ Mientras que la periferia como espacio es sinónimo de complejidad, la palabra ‘periferia’ tiene un sentido mucho más restringido que comienza a utilizarse cada vez más en el campo de los estudios urbanos como sinónimo de la ciudad dispersa, que intenta recuperar la complejidad del fenómeno (Hiernaux y Lindón, 2004, p.421).

acumulación de capital subordina las consideraciones de orden social y ambiental a las relaciones de poder que se establecen sobre el territorio. A inicios del siglo XXI las grandes ciudades latinoamericanas son sustentadas por el espacio de los corredores viales, que ocupa una gran extensión en comparación con los primeros contornos de crecimiento. Aunque en muchas de ellas el génesis del crecimiento ha sido la ciudad colonial de los siglos XVI y XVII, sus principales estructuras urbanas no están caracterizadas por la traza ortogonal del núcleo fundacional, sino por el territorio urbanizado posterior a la segunda mitad del siglo XX (De la Torre, 2006, p.11). Son en cierta forma, ciudades nuevas producidas por las redes de infraestructura vial, donde la cultura del automóvil adquiere mayor protagonismo por sobre la traza urbana, produciendo un extenso territorio fragmentado y difuso.

1.1.2. Corredores urbanos: el crecimiento expansivo orientado por la red vial

En las ciudades producidas por las redes de infraestructura, destaca el papel que se atribuye a la infraestructura vial y el desarrollo inmobiliario de sus áreas de influencia, asociados al crecimiento suburbano de baja densidad. El énfasis puesto en la infraestructura vial como símbolo de progreso, desequilibró la balanza de los elementos necesarios para producir una estructura de ciudad coherente [continua] (De la Torre, 2006, p.11). La adopción del vehículo privado como modelo de movilidad generalizado en la década de 1980, facilitó el traslado de la vivienda hacia la periferia, en un proceso mediante el cual la ciudad perdía poco a poco sus límites con relación al territorio circundante, facilitando el acceso a zonas periféricas remotas, donde se produjeron a un ritmo acelerado múltiples asentamientos segregados de la ciudad.

El sistema vial se convirtió a partir de entonces en la forma de organizar el territorio, para permitir la relación entre todos los elementos de la ciudad. La infraestructura vial se forjaba como un elemento especializado de comunicación, que permitiría la articulación de un área metropolitana mucho más extensa, perfilándose también como un espacio multifuncional que daría soporte al crecimiento continuo de la ciudad. A partir de estos cambios, transitamos en América Latina de la ciudad polarizada, propia de los años de la industrialización sustitutiva, a la ciudad fragmentada, sustentada en el incremento de las vías rápidas, que acentuaron las

estructuras lineales con una tendencia sectorial-lineal y un crecimiento celular (Borsdorf, 2003, p.9).

La expansión de los usos urbanos, requería de la movilidad de personas, bienes y servicios y la creación de un soporte físico para motorizar los flujos generados. Bajo este esquema, las actividades urbanas se diferenciaron en dos tipos: a) las actividades localizadas, aquellas que se desarrollan dentro de un ámbito espacial limitado y permanente, y b) las actividades de interrelación, que canalizan los insumos necesarios (recursos humanos, materiales e información) que requieren las actividades localizadas (Abba, 2011, p. 86).

Los mecanismos que detonaron esta forma de crecimiento, más allá de la línea fronteriza y circundante de la ciudad consolidada, se proyectan actualmente sobre un vasto territorio suburbano, que para Dematteis (1988) “tiende a convertirse en la verdadera metrópoli (...) con importantes consecuencias para las modalidades de gobierno y la planificación urbana, las cuales deben apoyarse también en conexiones de tipo reticular entre los actores públicos y los privados (1988, p.17).

La lógica de reestructuración de las metrópolis a partir de la infraestructura vial y su función en la difusión del acceso al territorio, ha facilitado el camino a los incorporadores de suelo urbano¹⁶, que ubican sus productos inmobiliarios modificando las coberturas del suelo a gran escala. De esta forma, la expansión de las ciudades latinoamericanas está siendo guiada por los procesos de mercado, lo que inhibe la participación de los distintos órdenes de gobierno (municipal, estatal y federal) en el ordenamiento urbano, generando un nuevo modelo de urbanización: la ciudad fragmentada y difusa (Indovina, 1998; Monclús 1998; Galster et al., 2001; Vidal-Koppmann, 2015). El capitalismo, como afirma Cuenya (2012), “crea un paisaje material apropiado a su propia condición, para ir modificándolo, destruyéndolo o adicionándole nuevas estructuras físicas. (...). Estas dinámicas producen un aumento extraordinario en la rentabilidad del suelo, en áreas que pasan a formar parte de un mercado de bienes raíces” (2012, pp.28-29).

¹⁶ Aquellos que participan en la primera fase de la producción de suelo urbano; los que ven el negocio y plantean el mismo a los propietarios de tierra en áreas de futura expansión.

Para entender la naturaleza de los corredores urbanos¹⁷ es necesario remitirnos a diversos conceptos asociados con el tema. El concepto de corredor, está estrictamente relacionado con el principio de continuidad o conectividad del paisaje, en cuanto es condición potenciadora de movimiento (López, 2015, p.136). El corredor urbano es entendido en general, como un elemento que se extiende por el territorio dotando de conectividad¹⁸ al espacio que intersecta. Es generalmente una unidad estructural que conlleva movilidad de distintos tipos, redes de infraestructura, espacio público urbano y determinados equipamientos comerciales, deportivos, educativos e industriales. Aunque en un principio, estos elementos lineales no llevan aparejado el desarrollo de áreas residenciales o la colonización de nuevos territorios, con el tiempo [debido a la atracción que ejercen], mutan y adquieren la forma de mancha, confiriendo cierta urbanidad¹⁹ al hábitat rural y disperso originalmente existente (Bravo y Rivas, 2012).

Según diversos autores, (Pradilla & Pino, 2004; Aguilar, 2002; Bravo y Rivas, 2012), se identifican cinco características básicas en estos elementos:

- 1) Son intraurbanos, navegan por el interior de lo metropolitano;
- 2) Son multiescalares, refieren a lo local, lo regional y a otras escalas aún mayores;
- 3) Son estructurales, actúan como elementos de cohesión entre asentamientos;
- 4) Son inductores de desarrollo, tienden a disminuir las disparidades en cuanto a la distribución de servicios a la población;
- 5) Son detonadores de crecimiento, especialmente del crecimiento expansivo.

Los denominados espacios de flujos por Castells (1998), definidos en términos de las tecnologías de la información y su lógica relacional, encuentran su expresión territorial en los corredores urbanos y regionales y la serie de flujos poblacionales y de bienes y servicios

¹⁷ El carácter multidisciplinar del concepto corredor urbano, ha conducido al surgimiento de múltiples designaciones que apelan en su mayoría al principio de continuidad o conectividad, en contextos de objetivos de aplicación diferenciados.

¹⁸ La conectividad se refiere en este caso, al grado en que los nodos de una red se encuentran conectados entre sí. Referida a las redes de transporte, es una de las variables consideradas para el cálculo de accesibilidad, que potencia las oportunidades para la interacción entre nodos (Mishra, *et al.*, 2012)

¹⁹ La *urbanidad* es entendida en este documento como soporte de la actividad económica, especialmente, como el ámbito en el que las localidades han de encontrar respuestas adecuadas a algunos de sus derechos básicos, sobre los que sustentan su calidad de vida (Ascher, 2004).

que fluyen a través de ellos. Hoy día, los procesos económicos y sociales se expresan materialmente en estas estructuras lineales, que conectan lugares físicos concretos, determinando sus formas de intercambio e interacción. En el caso latinoamericano, las lógicas de mercado, se materializan al interior de las ciudades mediante lo que Pradilla y Pino (2004), denominan corredores urbanos terciarios, generados a partir de una centralidad definida. Estos corredores, “constituyen hitos intra-urbanos que valorizan el suelo en su entorno, atraen otras actividades terciarias, llenan baldíos urbanos o sustituyen a otros usos anteriores, sobre todo la vivienda” (2004, p.79).

No obstante, existe otra categoría de corredores que a partir del ensanche y extensión de antiguas carreteras, adquieren la capacidad de conducir el crecimiento lineal desde el núcleo de las ciudades hacia las periferias. Su característica principal es la de otorgar al territorio periférico mayor capacidad constructiva y dispersar los precios del suelo urbano (Tella, 2014). Estos corredores modifican los indicadores urbanísticos de la zona que intersectan, otorgándole un valor agregado al suelo rural, cuya revalorización es cautivada generalmente por propietarios del suelo y desarrolladores inmobiliarios.

Los corredores externos, son estructuras que vinculan la ciudad central con el territorio rural en transformación que la rodea, por tanto, son inductores de un tipo de crecimiento, que no significa la dilatación de la forma urbana, sino la mutación de una actividad rural a una condición más urbana. “La transformación de la corona suburbana está fuertemente vinculada a las características de la periferia, es decir, es una forma urbana desprendida de la ciudad, relacionada desde su origen con las formas del desarrollo rural” (Bravo y Rivas, 2012). Por tales motivos habría que dar cuenta no solo de los corredores viales como el soporte infraestructural vinculado al transporte y al proceso expansivo de las ciudades, sino desde su función como soporte de la movilidad humana. La movilidad está siempre localizada y materializada, ocurre a través de localidades y reasigna la materialidad de espacios (Velázquez y Dmuchowsky, 2016, p.106).

Generalmente se asume que la infraestructura vial es un elemento integrador del territorio, que distribuye los servicios que hacen posible la vida humana, no obstante, habría que

considerar la interdependencia entre la infraestructura vial y los flujos generados, es decir, la correlación que se establece entre los desplazamientos y las relaciones sociales que surgen a lo largo de la vía. Los flujos, según apunta Shove (2002, p.3), son complejos mecanismos adaptativos al territorio, “un feedback permanente entre prueba azarosa y planificada, que arma y rearma constantemente redes que se expanden y contraen, pero que cumplen una función primordial, crear heterogeneidad en la estructura social”. La movilidad se significa actualmente en términos de políticas y regulaciones sociales, es decir, la movilidad humana se focaliza más en el movimiento, en su faceta de significación y de poder.

En diversos estudios sociológicos se identifica el sedentarismo como una característica de las ciudades compactas; mientras que el nomadismo se asocia a la expansión periférica de las ciudades, al privilegiar la desintegración social y la fragmentación del espacio. En las ciudades latinoamericanas el proceso de metropolización se vincula invariablemente a los corredores regionales, como aceleradores de la expansión urbana. Los destinos de las inversiones en infraestructura de transporte y movilidad, favorecen invariablemente la formación de nuevos espacios de producción, consumo y residencia, [que son apropiados por los diferentes grupos socioeconómicos], y que requieren una mayor utilización de vehículos particulares para trasladarse, en detrimento del transporte público (Ciccolella, 1999).

El acceso diferenciado al transporte público en las periferias, es el elemento de mayor desigualdad socio-espacial. La falta de condiciones de conectividad y accesibilidad para quienes habitan en las periferias extremas, implica además de un gasto extraordinario²⁰, un desgaste físico y psicológico entre los puntos de origen y destino que se recorren cotidianamente por cuestiones de empleo. Se plantea así la necesidad de analizar la relación movilidad-urbanización, la cual como apunta Vidal-Koppmann (2008), genera una reconfiguración del proceso metropolitano, que resulta en un cambio en los patrones espaciales de localización de los distintos estratos socio-económicos de la población, y de sus actividades.

²⁰ De acuerdo con el Reporte Mundial de las Ciudades 2012-2013 de UN-Hábitat, cuando las familias designan más del 30% de su ingreso a gastos de transporte, entran en una espiral de precarización que es difícil revertir.

1.1.3. Nuevas periferias

Desde la Revolución Industrial la periferia urbana²¹ ha sido considerada como un espacio generador de nuevos modelos culturales, sociales y políticos; como lugares de innovación y de cambio, a los que últimamente se les ha concedido un atributo positivo, como parte funcional de las metrópolis²². El proceso de crecimiento de las ciudades del siglo XXI ha producido un modelo de ciudades altamente expandidas, cuyas fronteras físicas y sociales son cada vez más imprecisas. Las periferias urbanas han pasado de ser lugares de exclusión social y subdesarrollo, a manifestar un significativo dinamismo socioeconómico propio, perfilando lo que Fishman denominó “un nuevo tipo de ciudad descentralizada, coherente con los nuevos procesos sociales, económicos, tecnológicos y culturales” (1987, p.12). Como consecuencia de ello, en las nuevas periferias son cada vez menos acentuadas las diferencias entre la realidad rural y la urbana, al mismo tiempo que se experimenta una creciente superposición y relación entre ambas realidades.²³

Las periferias latinoamericanas surgen en dos fases sucesivas; la primera a finales del siglo XIX, debido a la explotación de materias primas y recursos energéticos existentes en zonas agrícolas escasamente habitadas; la segunda surge con la diversificación de la producción y el reconocimiento de la mano de obra como recurso importante en los núcleos urbanos establecidos (Sica, 1981). Al finalizar el siglo XX, diversos autores identificaron una nueva fase del crecimiento periférico que ha alcanzado dimensiones colosales, adoptando la forma de redes y corredores lineales que vinculan, a partir de la extensión de los corredores de transporte, la gran ciudad con múltiples espacios y jerarquías políticas, conformando lo que hoy se define como “regiones metropolitanas”.

²¹ Desde esta óptica se entiende por *periferia urbana*, el espacio de interface urbano-rural clasificada en tres tipos: *suburbana*, *rururbana* y *marginal*, cada una con diferentes comportamientos espaciales, definidos por el modo de vida de sus pobladores y su relación con el proceso urbano (González, P., 2007, p.8).

²² Mientras que la periferia como espacio es sinónimo de complejidad y homogeneidad, la palabra “periferia” tiene un sentido mucho más restringido que comienza a utilizarse cada vez más en el campo de los estudios urbanos, como sinónimo de la ciudad dispersa, que intenta recuperar la complejidad del fenómeno (Hiernaux y Lindón, 2004, p.421).

²³ La mayoría de los autores que estudian los espacios periurbanos, coinciden en concebirlos como unos espacios multifuncionales que están sometidos a grandes y rápidas transformaciones, cuyo dinamismo está determinado en gran medida desde la ciudad.

En términos espaciales, las periferias conforman un nuevo espacio metropolitano, en donde es posible distinguir múltiples formas de ocupación del suelo con diferentes contenidos sociales. Las periferias latinoamericanas por ejemplo, alojan indistintamente a las clases medias y populares, los asentamientos irregulares, la industria y diversos servicios urbanos, especialmente el comercio, que se traslada en forma continua junto con la vivienda. El modelo de expansión de las áreas urbanas, “se asocia directamente con el aumento de las superficies periféricas ocupadas en forma dispersa, con predominio de bajas densidades, tanto en áreas residenciales de vivienda unifamiliar, como en las agrupaciones de vivienda colectiva, apoyadas en diversos sistemas de infraestructuras viarias y dotadas de extensos espacios libres” (Monclús, 1998, p.7).

Desde otra perspectiva, las periferias urbanas están siendo valoradas como territorios innovadores, capaces de responder con éxito a las demandas económicas, sociales, laborales e institucionales que se vienen produciendo. Las periferias vinculadas al ciclo de vida de las ciudades, varían en sus escalas geográficas, por lo que es necesario distinguir entre las escalas de decenas y centenas de kilómetros. Para Dematteis (1998, p.23-25), las periferias más próximas forman parte de las regiones o sistemas funcionales urbanos, con movimientos pendulares cotidianos y de movilidad residencial, para quienes viven y trabajan en un territorio urbanizado. Las periferias más alejadas, que se cuentan por centenas de kilómetros (escala supra-regional), están más vinculadas al cambio de modelo económico que actúa a escala global, dotadas de una estructura funcional autónoma y conectada de manera jerárquica al sistema urbano prevaeciente.

Actualmente, las periferias en las ciudades se disuelven en un sinnúmero de localidades fragmentadas y dispersas (*sprawl*), cada vez más alejadas del núcleo central. El *sprawl*, término acuñado por diversos autores para caracterizar una densidad de población decreciente, acompañada de un mayor consumo de suelo, se asocia también a dinámicas relacionadas con un peso ascendente de las áreas periféricas respecto a las centrales; un mayor aislamiento entre cada uno de los segmentos de la ciudad; una menor concentración de la población en un número limitado de zonas densas y compactas, y finalmente, una creciente fragmentación del territorio (Galster *et al.*, 2001; Ewing, 2002 y Naredo, 2004).

Las dinámicas asociadas a la expansión periférica, repercuten en un proceso de ocupación del territorio que genera, además de una movilidad continua, la dilapidación del suelo como recurso escaso, la segregación social del espacio y altos costos en la dotación de servicios e infraestructuras de apoyo.

Durante la última década ha surgido un consenso en el hecho de que las periferias urbanas están confluyendo en un *modelo único*, especialmente el modelo anglosajón y el latino-mediterráneo, con caracteres comunes e innovadores. “En la escala macro, la periferia aparece como una gran estructura difusora en forma de red, mientras que en la escala micro, cada nodo de esta red revela características específicas, identidades particulares y principios de organización espacial característicos” (Entrena, 2005, p.71).

En las metrópolis latinoamericanas la construcción de las periferias ha sobrepasado el espacio físico, político y administrativo de las ciudades, creando territorios circundantes cada vez más fragmentados desde el punto de vista socio-espacial. Las barreras sociales que se han conformado a lo largo de la historia, tanto en lo urbanístico como en lo arquitectónico, surgen de la actividad del mercado inmobiliario, quien desde un inicio comenzó a limitar las posibilidades de localización y a direccionar los lugares de residencia de los diferentes grupos de la población, en función de su posicionamiento dentro de la estructura social y ocupacional. Es decir, se ha establecido artificialmente una oferta diferenciada del suelo entre la ciudad consolidada y la periferia urbana, con consecuencias negativas para los sectores sociales más vulnerables de las zonas urbanas. La proliferación de líneas divisorias y fronteras sociales específicas que se desarrollan entre la ciudad y las periferias, vuelve necesaria la creación de proyectos integrales, que permitan controlar la expansión urbana difusa y articular estas áreas de forma eficiente con la ciudad central.

Otra de las áreas que presenta grandes rezagos en su integración urbana corresponde al primer anillo periférico, conformado durante el periodo de industrialización de las ciudades latinoamericanas. Las primeras periferias, salpicadas de pequeñas localidades y usos industriales como objetos dispersos en el territorio, se articulaban originalmente con la ciudad por medio de las vías del ferrocarril, actuando básicamente como “lugares de paso” hacia la

gran ciudad. Posteriormente crecieron y se fusionaron por medio de agregaciones sucesivas con formas más regulares, estableciendo conexiones diferenciadas con el tejido urbano central; esta primera fase de *crecimiento con continuidad*, se tradujo posteriormente en un primer anillo híbrido de múltiples tejidos urbanos discontinuos y espacios intersticiales, que aún persiste.

Al iniciar el siglo XXI las primeras periferias siguen manteniendo su condición de *fronteras urbanas*²⁴, pese a que la ciudad las ha traspasado desde hace décadas, conformando nuevas periferias exteriores. Generalmente conservan su carácter de espacio de segregación dentro del entorno urbano, debido a que en ellas persisten diversos obstáculos físicos que no han sido resueltos como: antiguos enclaves industriales, vías férreas en desuso, cuerpos de agua, depresiones del terreno, espacios intersticiales y asentamientos de tramas irregulares, que no se han integrado del todo a la ciudad. Los “cinturones fronterizos”, que en un inicio fueron ignorados por las subsecuentes expansiones urbanas, representan actualmente un obstáculo para el crecimiento compacto de la ciudad. La repetición de fases de estancamiento y resurgimiento del crecimiento expansivo, tiende a crear un orden concéntrico de usos mixtos inicialmente periféricos.

Conzen (1960) identifica dos fases en la conformación de las fronteras urbanas: la primera en donde el territorio es ocupado por usos urbanos o semi-urbanos que se consolida a partir de la transformación completa de los usos rurales; y la segunda, en la que se densifica el área con nuevas urbanizaciones dando inicio a su consolidación. Los territorios fronterizos conservan con el tiempo una mezcla de áreas en desuso y vacíos urbanos que los hace prevalecer como obstáculos internos; por tal motivo la transformación urbana a gran escala de estos territorios, se considera un paso positivo en la recuperación y reestructuración de la ciudad.

²⁴ Las fronteras urbanas se identifican como las zonas de impacto entre dos procesos sociales, que llevan a la fuerza centrífuga de la ciudad a colisionar con la implosión del campo. “Un territorio fronterizo mantiene tres características esenciales: i) se localizan frecuentemente alrededor de un obstáculo urbano; ii) se ubican en la confluencia de tramas urbanas morfológicamente distintas; iii) presentan una ocupación débil y fragmentada del suelo con parcelas de gran tamaño con formatos irregulares, bajas densidades edilicias, escasa infraestructura y un reducido número de calles” (De Aragao, 2004).

En las ciudades latinoamericanas según apunta Monclús (1998), las periferias urbanas de la primera a la última etapa son históricamente asiento de la población urbana de menores recursos, aunque también en ellas se concentran otros usos urbanos y semi-urbanos como vertederos, canteras, embalses, etcétera, que se yuxtaponen en forma discontinua, lo que produce un efecto final del descenso generalizado de las densidades brutas. El proceso de ocupación por etapas de la periferia urbana (crecimiento expansivo con consolidación), es convergente con la ocupación y democratización del acceso al suelo y la vivienda. Morfológicamente este nuevo orden se expresa en la conformación paulatina de ciudades fragmentadas y dispersas, “en donde la población experimenta nuevas dinámicas de movilidad, nuevas formas de ciudadanía, vida cotidiana y gobierno” (Cuervo, 2012, p. 53).

1.1.4. La fragmentación y segregación social como productos del crecimiento expansivo

La fragmentación urbana es producto del crecimiento expansivo de las ciudades, ésta se define como la discontinuidad física entre superficies o fragmentos, y supone la independencia de las partes en relación con el todo. Desde el punto de vista teórico, se identifican por lo menos tres tipos de fragmentación: a) la fragmentación física puede producirse mediante un crecimiento sectorial-lineal, aprovechando las vías de transporte y anillos circunvalatorios, o a partir de un crecimiento celular; b) la fragmentación social, que se produce cuando cada fragmento del espacio producido es apropiado por grupos sociales homogéneos, referido a su situación de clase, con relación a la ciudad como campo social; y finalmente c) la fragmentación simbólica, que se identifica con la pérdida de la ciudad como espacio de interacción y celebración de las diferencias, convirtiéndolo en un espacio de conflicto, desorden e inseguridad (Rojas, 1995; Borsdorf, 2003; De Mattos, 2001; Augé, 1993).

La fragmentación urbana está asociada a los ritmos de expansión de las metrópolis, que corresponden a su vez con las formas diversificadas de la movilidad. El uso extendido del automóvil privado y el incremento relativo del transporte público, durante el periodo 1980-1990, indujeron la fragmentación de las ciudades. El trazado de largo recorrido de carreteras y autopistas, facilitó la desconcentración de la vivienda hacia las periferias, dando origen a una mayor segmentación de los grupos socio-económicos. La fragmentación urbana produjo

a partir de entonces, un cambio significativo en la manera de entender la ciudad, como una red de relaciones entre elementos y sectores diferenciados y dispersos, donde la infraestructura vial y los sistemas de transporte sustentaron las nuevas formas urbanas.

Al fenómeno de la fragmentación se asocia el de segregación. La segregación residencial, se define por la desigual distribución de los grupos de población en el territorio, y el grado de proximidad espacial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social. También se identifica con la aglomeración territorial de un mismo grupo social, definido en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicas (Rodríguez y Arraigada, 2004). En la actualidad estos procedimientos se han multiplicado, acelerando los procesos de *segregación socio-espacial*. Como refiere Lefebvre (1972, p. 67), “la violenta dispersión de la ciudad tradicional, suscita segregaciones multiformes, en donde los elementos de la sociedad quedan inexorablemente separados los unos de los otros en el espacio, diluyendo las relaciones sociales”.

La segregación es un proceso selectivo dentro de la estructura social, cuyas prácticas conducen al “distanciamiento espacial” de los distintos grupos sociales, de manera tal, que es la propia forma de organización socioeconómica y la evolución social quienes procesan en su interior a las “poblaciones sobrantes”. La segregación se identifica actualmente como un subproducto de la heterogeneidad en las ciudades, que en términos de la asignación del espacio, corresponde a un sistema de estratificación social dominante. En este caso, se identifica como útil la definición que aporta Castells (1974, p. 204) respecto a la segregación urbana, definiéndola como: “la tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, entendiéndose esta disparidad no sólo en términos de diferencia, sino de jerarquía.

De Mattos por su parte, identifica la segregación residencial en términos físicos-relacionales con los niveles de equipamientos y servicios, redes y flujos de interrelación entre cada fragmento. Para el autor, “cada espacio de la ciudad es apropiado por grupos sociales homogéneos en relación con su situación de clase, respecto de la ciudad como campo social” (2001, p. 19). Actualmente diversos autores reconocen que la segregación socio-espacial en particular, es impulsada por las fuerzas del mercado inmobiliario-financiero a través de la

producción y la asignación diferenciada del suelo urbano (Carballo, 2004; Rodríguez y Sugranyes, 2005; Clichevski, 2009 y Duhau y Giglia, 2004).

La exclusión socio-espacial, como apunta Carballo (2004), “se agravó en nuestras ciudades debido a la aplicación de ambiguos marcos legales y a la práctica social de políticas públicas cortoplacistas [...], que se establecieron o modificaron según la conveniencia de una sociedad clientelista o según los intereses del mercado inmobiliario formal” (2004, p. 14). Dentro de la globalización, en donde la competitividad es un valor central, los mecanismos de exclusión y segregación²⁵ de los grupos sociales constituyen una regla básica del juego. Por tal motivo es conveniente aclarar que la segregación en sí misma, no es privativa de las clases pobres de la ciudad, se trata de un fenómeno urbano generalizado, que afecta múltiples aspectos de la vida en las ciudades. A este respecto Duhau y Giglia (2004) aportan la siguiente reflexión:

Las nuevas formas adoptadas por la división social del espacio urbano (segregación y auto segregación, instauración de barreras físicas, privatización de los espacios de uso colectivo, gentrificación, marcada segmentación social de los equipamientos de uso público y del uso de los espacios públicos tradicionales, estigmatización de los espacios urbanos de la pobreza), configuran un nuevo escenario urbano marcado simultáneamente por la privatización de la vida cotidiana para los que pueden pagarla, el repliegue a la esfera doméstica de la parte de las clases medias amenazadas por la incertidumbre laboral y la lucha inclemente e individualizada por la sobrevivencia entre los pobres (pp. 168-169).

La territorialización de la exclusión se produce generalmente de tres formas diferentes: i) la segregación por localización, cuando la localización de un grupo determinado en una cierta área conduce a la configuración de una zona homogénea, precisamente aquella donde el grupo se ha asentado; ii) la segregación por exclusión surge cuando existe una ausencia de mezcla o integración de grupos de la misma condición, diseminados en distintos puntos de la ciudad; y iii) la segregación reforzada que surge cuando ambas dimensiones coinciden, y

²⁵ Existen cuatro conceptos que conforman la base de la segregación socio-espacial: i) la heterogeneidad, entendida como la existencia de diferencias socioeconómicas estructurales entre los espacios; ii) la desigualdad entre los componentes del espacio social; iii) la polarización como la tendencia a la concentración espacial del poder económico; y iv) la exclusión, referida a la distancia entre quienes participan en la dinámica social urbana y se benefician de ella, y los que son descartados e ignorados en esta dinámica.

cuyo efecto es la concentración específica, generalmente aislada, de un grupo social que rehúye la interacción con otros grupos de la sociedad (Rodríguez Vignoli, 2001; Sabatini, 1999; Prévôt, 2001).

1.2. MERCADO INMOBILIARIO

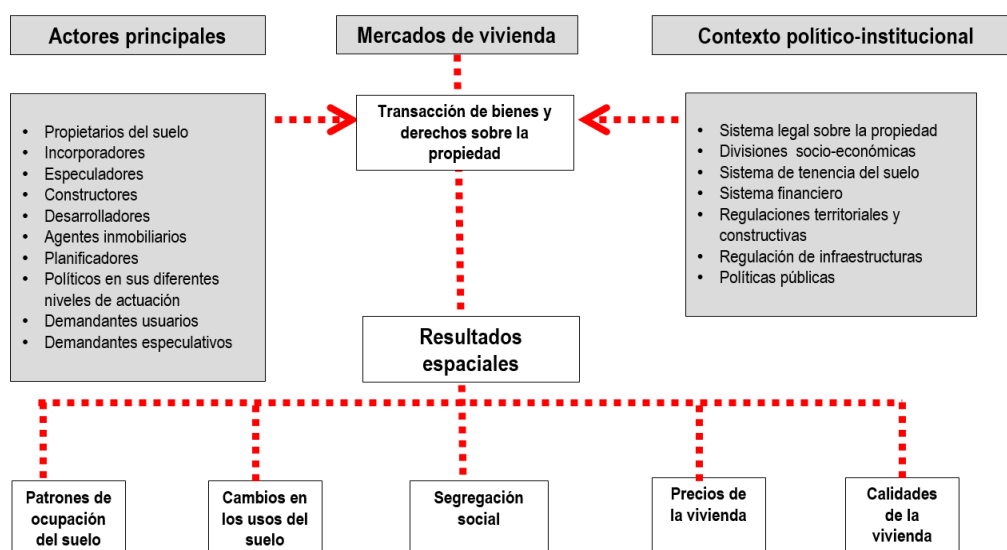
En la estructura general de la producción inmobiliaria se mezclan organismos, instituciones y diversos actores de los mercados de vivienda. El marco en el cual se analizan las relaciones entre estos grupos, se ubica en la perspectiva de la competencia entre *grupos sociales en conflicto*, debido a la interacción y las limitaciones espaciales y sociales que determinan las oportunidades de acceso a los recursos urbanos (Knox y Pinch, 2010). Lo que los grupos tienen en común, es un trabajo en la interfaz entre los recursos disponibles y la producción de vivienda. Sin embargo como se ha demostrado en diversos estudios empíricos, dentro de las esferas del mercado inmobiliario-financiero, existen actores de gran importancia, como los desarrolladores de vivienda, cuya actividad impacta considerablemente en la construcción del entorno urbano.

La economía de las principales ciudades del país depende cada vez más de los criterios a través de los cuales los capitales financieros asignan los recursos y el área donde se ejercen. Su efecto acumulativo en la toma de decisiones tiene un alto impacto en la diferenciación socio-espacial de la población. Las reglas para determinar la frecuencia con que se asignan los recursos son generalmente complejas y controvertidas, y aunque en muchas ocasiones se legalizan en documentos oficiales, en otras, se ocultan tras entendimientos tácitos (negociaciones) al interior de la estructura.

Como se ha demostrado en diversos estudios empíricos, dentro de las esferas institucionales, económicas y sociales existen actores de gran importancia cuya actividad impacta considerablemente en la producción y consumo del espacio urbano, que actúan en contextos históricos y políticos determinados. Es decir, la producción de suelo urbano es mediada por los responsables en la toma de decisiones, cuya motivación incide en la estructura urbana, la oferta de vivienda y la localización de opciones.

En general, los mercados de vivienda son el punto de convergencia de una gran diversidad de actores, que operan en los distintos contextos económicos, financieros, políticos e institucionales. Los resultados espaciales de la interacción entre actores e instituciones son entre otros: los cambios en el uso del suelo, los patrones de ocupación del suelo, la segregación social, los precios y la calidad de la vivienda y el entorno (Ver Esquema 5).

Esquema 5. Actores del mercado de vivienda



Fuente: Bourne, 1981.

1.2.1. Producción de suelo urbano

En cierto sentido todos los aspectos de la producción pueden comprenderse en términos de *la oferta y la demanda*, dentro de los ciclos económicos condicionados por la evolución de las estructuras institucionales (Knox y Pinch, 2010, p.115). Sin embargo, la producción del suelo urbano no es solo un producto de la oferta y la demanda, ya que el proceso tiene lugar en un *espacio* donde intervienen importantes fuerzas económicas y políticas. Las ciudades son también productos del *tiempo* y de un *conjunto de relaciones* específicas que incluyen una variedad de actores regulados por el Estado, quien se reconoce como un agente importante por derecho, en la regulación de la competencia entre los distintos actores.

El mercado de suelo es el lugar donde interactúan agentes públicos y privados en las distintas etapas del proceso de producción y comercialización del suelo urbano. Clichevski

(1975), reconoce entre estos agentes a los propietarios de tierra, el sector financiero, los incorporadores de suelo urbano (los que ven el negocio y plantean el mismo a los propietarios de tierra), los desarrolladores inmobiliarios (algunos de las cuales actúan desde el inicio del negocio hasta su comercialización), las empresas constructoras, los equipos de profesionales, el Estado en sus diferentes niveles de actuación, los demandantes usuarios y los demandantes especulativos.

Un mecanismo comúnmente utilizado en el proceso de comercialización del suelo es el “loteo salteado” en las periferias, es decir, dejar la tierra intermedia como reserva de valor, hasta que la ocupación de las tierras más alejadas aumente la demanda, y por lo tanto los precios de las tierras intermedias. La especulación del suelo es la base del negocio inmobiliario, los desarrolladores de vivienda utilizan como incentivo para la venta de vivienda en espacios suburbanos, el ponderar los beneficios de la vida cerca de la naturaleza. Lo cierto es que la estructura de precios asignada por la oferta, determina que algunos sectores de ingresos menores queden fuera del mercado y que por lo tanto, los sectores sociales más vulnerables accedan a las peores tierras, sin posibilidades de elección (Carballo, 2004, p. 9).

La dinámica de los mercados de suelo tiende a limitar las posibilidades de localización y a direccionar los lugares de residencia de los diferentes sectores de la población, en función de su posicionamiento dentro de la estructura social y ocupacional, al establecer una oferta diferenciada del suelo entre la ciudad consolidada y la periferia urbana. Diversos estudios reconocen que el modelo de desarrollo inmobiliario en Latinoamérica ha cambiado en los últimos quince años (2000-2015), ya que buena parte se realiza a través de grandes desarrollos habitacionales. El mercado de vivienda desarrollado en México, por ejemplo, denota la fuerte apuesta de los capitales inmobiliarios a la expansión de las ciudades, inclusive más allá de la demanda real de vivienda, expresándose en un fenómeno de *viviendismo suburbano*²⁶, que genera la segregación funcional y espacial de amplios sectores de la población.

²⁶ Término acuñado por René Coulomb para referirse a la producción de miles de viviendas seriadas en las periferias urbanas.

Los conjuntos de relaciones representan las estructuras necesarias para la producción del suelo urbano, mismas que deben ser entendidas en términos de su relación específica (funcional, histórica, política, social y cultural) con elementos estructurales más amplios de la economía política (instituciones y gobierno). Como punto de partida, es necesario remarcar el carácter socio-espacial de las ciudades. De acuerdo con Knox y Pinch (2010, p.116), “la ciudad es un producto de la dialéctica socio-espacial que se fija en un espacio geográfico, a la vez que un artefacto que almacena riqueza, sujeta a las actividades especulativas del mercado”. Estas cualidades hacen que en las ciudades de alta complejidad, los mercados de vivienda produzcan entornos residenciales acorde a las necesidades particulares de los diferentes grupos socioeconómicos, a través de una serie de acuerdos comerciales y culturales específicos.

1.2.2. Mercado de vivienda

El tema de la vivienda, que desde hace años ha capturado la atención de grupos políticos y académicos desde diferentes perspectivas teóricas e ideológicas, se reconoce hoy como un tema central en la discusión sobre el desarrollo humano. Debido al cambio en las dinámicas, fuerzas, agentes y mecanismos que subyacen en su producción, localización, tamaño y comercialización, este análisis coloca la mirada en el fenómeno del viviendismo, que incide en las formas y posibilidades de habitar de miles de familias, afectando las tramas de su vida social, política, económica y cultural.

*La vivienda*²⁷ como pieza fundamental de los derechos humanos ha sido objeto de innumerables debates, sobresaliendo la Declaración de Vancouver sobre Asentamientos Humanos (Hábitat I, 1976), donde se asienta que “la vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico, que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases más desfavorecidas”. En este sentido, la elaboración de políticas integrales de vivienda social que

²⁷ La vivienda en sentido funcional, es un conjunto de atributos relacionados con la superficie construida, el número de habitaciones, antigüedad, depreciación habitual del inmueble, áreas comunes, disponibilidad de estacionamiento, etc. Cada vivienda tiene distintas características de ubicación (relativas al equipamiento comunitario y orientación geográfica), y sobre su entorno (inherentes a la colonia, municipio y entidad). Es así como cada vivienda es diferente, debido a su propia combinación de atributos y a la tasa a la cual se deprecia.

reúnan casa y entorno apropiados, han encontrado dificultades para su ejecución en términos funcionales y operativos en Latinoamérica, debido a la irrupción del mercado inmobiliario-financiero como principal agente promotor de la vivienda. El derecho a la vivienda incluye el derecho a que ésta se ubique en un lugar adecuado, es decir, cercana a los centros de empleo y estudio con los servicios apropiados, movilidad urbana suficiente y seguridad pública; sin embargo, este derecho tropieza con la imposibilidad económica de grandes grupos de población, para adquirir una vivienda adecuada dentro de los límites de la ciudad.

La vivienda en sí misma involucra además de los elementos internos que permiten habitarla, las cualidades del entorno inmediato y las del entorno remoto, es decir, la ciudad. Históricamente la vivienda de los grupos menos favorecidos se ubica en las periferias urbanas, por ser tierras de bajo costo fuera de los mecanismos de la planificación urbana y sin conexión a los servicios urbanos básicos. Actualmente la política de vivienda en México ha sido orientada a la reducción del déficit habitacional acumulado, mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios y subsidios financiados por el Estado, como un recurso para atender la demanda de los sectores menos favorecidos, a través de la producción masiva de vivienda de interés social.

La construcción de grandes desarrollos habitacionales en las periferias urbanas, con viviendas pequeñas en terrenos semi-urbanizados, es un fenómeno cada vez más extendido en las ciudades latinoamericanas. Derivado de los procesos de industrialización de la vivienda que facilitaron su producción en serie, la vivienda de interés social se ha convertido en la más demandada por la población de menores recursos, pese a la distancia que las separa de las ciudades. No obstante, como aseveran Rodríguez y Sugranyes (2005), “el éxito de la producción masiva de vivienda, nos coloca frente a un problema nuevo de centenares de miles de familias “con techo”, esto es, nos enfrentamos a un enorme stock de viviendas mínimas homogéneas, inadecuadas y segregadas en entornos inconvenientes que requiere atención urgente” (2005, p. 74).

La vivienda en propiedad constituye un elemento de gran significado dentro de los imaginarios colectivos. A través de la casa propia se accede a la condición de *poseedor* y por

consiguiente se forma parte de la sociedad. La vivienda es el punto de referencia básico a partir del cual el individuo construye su relación con el entorno. Esto es importante ya que para el individuo, la casa y el entorno en que se ubica conforman una sola unidad indivisible dentro de su percepción. Lo mismo opera para la vivienda suburbana. La idea que el sujeto se hace de la periferia, está asociado a lo que le representa su casa y el entorno en el que se localiza. Como afirman Hiernaux y Lindón “el mito de la casa propia es la forma de otorgarle significado a ese territorio más extenso y de límites difusos para el sujeto que allí habita, que es la periferia” (2004, p.436). Bajo estas consideraciones poseer una vivienda en la periferia urbana, independientemente de su tamaño y características edilicias, significa un logro para sus dueños y una compensación por las pérdidas derivadas de su exclusión de la vida social de la ciudad. La casa propia otorga seguridad a los individuos y les permite visualizar el futuro con mayor certeza, ya sea como medio para escalar posiciones sociales, como refugio para la vejez o como posible herencia para la familia. La casa propia “replantea la relación del individuo con el mundo, con el entorno (la colonia), con el entorno más difuso (la periferia) y con la ciudad” (Hiernaux y Lindón, 2004, p. 438).

En cada ciudad existe una serie de mercados de vivienda que se relacionan en forma directa con la estructura residencial de la ciudad. Los sub-mercados de vivienda se formulan a partir del tipo de desarrollo habitacional, sus atributos y ubicación. Invariablemente es el mercado inmobiliario el que direcciona a los diferentes grupos socioeconómicos dentro de la ciudad, en función de su posicionamiento dentro de la estructura social y ocupacional, estableciendo una oferta diferenciada del suelo entre la ciudad consolidada y la periferia urbana²⁸.

El resultado espacial es influido también por los actores responsables en la toma de decisiones dentro del ámbito institucional, cuyas acciones inciden en la ampliación de los perímetros urbanos y la asignación de recursos públicos que modifican la estructura urbana de la ciudad.

²⁸ Desde esta óptica se entiende por *periferia urbana*, el espacio de interface urbano-rural clasificada en tres tipos: *suburbana*, *rururbana* y *marginal*, cada una con diferentes comportamientos espaciales, definidos por el modo de vida de sus pobladores y su relación con el proceso urbano (González, P., 2007, p.8).

Con gran habilidad algunos de estos actores se posicionan en lo alto del proceso, desplegando una gran capacidad de organización y eficiencia técnica, especialmente los desarrolladores inmobiliarios, quienes en pocos años han privatizado el proceso urbano en las grandes ciudades del país, gracias a sus extensiones con diversas ramas de la economía nacional, pero principalmente, por los apoyos directos que recibe del Estado en su papel de promotor de las acciones del mercado. La abundancia de créditos hipotecarios para la adquisición de una vivienda avalados por el Estado y diversas instituciones financieras durante el periodo 2000-2015, ha modificado la geografía socio-espacial de las principales ciudades del país, en tres aspectos principales:

- I. Se ha acelerado el despoblamiento de los centros urbanos, al tiempo que se refuerza el cambio de residencia de los sectores medios-bajos y de la clase trabajadora, en viviendas unifamiliares en las periferias extremas (distanciamiento físico).
- II. Esto ha motivado un nuevo reordenamiento de la población metropolitana en barrios y colonias de la ciudad, que se traduce en un alza en las densidades edilicias y poblacionales (distanciamiento simbólico).
- III. La competencia entre agentes inmobiliarios por la obtención de suelo urbanizable a precios mínimos en las periferias, lo que conduce a la segregación socio-espacial de la población.

Este procedimiento ha acelerado los procesos de segregación socio-espacial en las ciudades, segregación que había sido anunciada por Lefebvre en la década de 1970: “La violenta dispersión de la ciudad tradicional, suscita segregaciones multiformes, en donde los elementos de la sociedad quedan inexorablemente separados los unos de los otros en el espacio, diluyendo las relaciones sociales” (Lefebvre, 1972, p.67). La producción de un entorno urbano diferenciado por la capacidad económica de los habitantes, determina entre otras cosas el acceso a los servicios básicos, las condiciones de movilidad de la población, los escenarios de vida, el hacinamiento, la depredación de áreas naturales y con ello la vulnerabilidad de la población ante posibles conflictos ambientales.

Las transformaciones experimentadas en las metrópolis latinoamericanas durante el periodo 1980-2010, ponen en relieve los cambios de gran alcance en sus modelos de organización espacial, sus formas de expansión y las modalidades en que se manifiesta la división social del espacio. En México la expansión de las ciudades se sustenta en la reconversión de los usos del suelo a gran escala, lo que supone grandes operaciones de reorganización urbana, caracterizadas por:

1. El desplazamiento de la población hacia las periferias urbanas; lo que implica el incremento en las distancias entre la vivienda y los lugares de empleo, consumo y recreación;
2. La intensificación de inversiones del capital inmobiliario en la producción de vivienda, como una fuente privilegiada de revalorización del suelo inducida por el Estado.
3. La movilidad geográfica del capital y una modificación en los mecanismos de gestión pública.

Esto significa que al coludirse el sector público con el privado en los procesos de expansión urbana, operan bajo una misma lógica de rentabilidad, que suma tanto a los intereses inmobiliarios, como a las necesidades de crecimiento de las ciudades. El Estado participa en este proceso de acuerdo a su capacidad de gestión, ya sea en la asignación de los usos del suelo o como mediador de los conflictos de intereses, que surgen entre los actores involucrados en dicho proceso. La movilidad geográfica del capital ya ha sido documentada por Aguilar (2006), quien afirma que, en términos territoriales, existen dos tendencias contradictorias: “la dispersión de la población y la aglomeración de funciones” (2006, p.128). En el primer caso se estimula la descentralización de empleo y la población; en el segundo se estimula la concentración o aglomeración de funciones. A escala local ambas tendencias se traducen en segregaciones multiformes que afectan al territorio.

Como se verá en los siguientes capítulos el predominio del sector inmobiliario-financiero en la producción de suelo urbano del Área Metropolitana de Guadalajara, ha detonado la urbanización difusa de la periferia norte de Zapopan, bajo la lógica de captura de las plusvalías derivadas de la expansión de la urbanización.

Capítulo II

El Área Metropolitana de Guadalajara: proceso expansivo y dinámicas de descentralización 1970-2015

La globalización de la economía mundial ha producido durante los últimos 30 años una alta concentración de población en las ciudades latinoamericanas. La distribución de la población urbana no es homogénea, el desarrollo desigual y excluyente está produciendo pocas ciudades mayores de un millón de habitantes, vinculadas a la red urbana global y múltiples ciudades pequeñas que conforman una nueva relación rural-urbana, articuladas a los sistemas urbanos regionales. En el proceso de alta urbanización de las ciudades latinoamericanas del periodo 1980-2010, se observan dos grandes tendencias: por una parte la ciudad central que crece extensivamente sobre su periferia, absorbiendo un gran número de pequeñas localidades desintegradas morfológicamente del tejido urbano, y por otra, la desconcentración de la actividad productiva hacia municipios contiguos, lo que genera una gran cantidad de flujos, a la par que profundiza las desigualdades urbano-regionales. Las cuestiones de localización a menudo constituyen el foco del conflicto en las grandes metrópolis, especialmente, cuando a partir de la conformación oficial de los límites territoriales se establecen las condiciones de bienestar de los municipios que la conforman. Generalmente surgen conflictos en esta organización socio-espacial por la distribución de los beneficios económicos y sociales, derivados de la cercanía con la gran ciudad, que domina el amplio espacio circundante.

En la planificación oficial mexicana²⁹ se habla de la descentralización de las metrópolis hacia municipios contiguos, sin definir puntualmente el contenido de las articulaciones socioeconómicas, políticas, espaciales y ecológicas de dicha estructura; es decir, sin enmarcar este proceso en un programa estratégico de desarrollo regional. En México, la debilidad de las regulaciones y políticas de desarrollo urbano para apoyar el impulso de los municipios metropolitanos, está creando inequidades socio-espaciales que impactan el espacio urbano; éste como aseguran Knox y Pinch (2010, p.5), “no puede ser considerado simplemente como un medio neutral en el que los procesos sociales, económicos y políticos se dirimen; la forma como se organiza el espacio, determina tanto el patrón de desarrollo urbano cómo la naturaleza de las relaciones socio-espaciales”.

²⁹ El Programa Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda (PNDUV) y el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSDATU) 2013-2018 del Gobierno de la República.

En este capítulo se analiza la dinámica de expansión urbana del Área Metropolitana de Guadalajara y su convergencia en los municipios contiguos. En la primera parte se detalla la conformación de zonas metropolitanas en México y el proceso de crecimiento metropolitano en términos espaciales y poblacionales durante el periodo 1970-2015. En la segunda parte se analizan las dinámicas de descentralización metropolitana, el modelo de producción de vivienda y las tendencias de crecimiento urbano para el periodo 2020- 2045.

2.1. LA CONFORMACIÓN DE ZONAS METROPOLITANAS EN MÉXICO

Desde el punto de vista morfológico la ciudad se define por un cierto número de criterios descriptivos [densidad, heterogeneidad y tamaño], que la incluyen en categorías sistemáticas o regionales. En términos geográficos la extensión y la forma de la ciudad están contenidas e íntimamente asociadas dentro de un marco físico que la delimita. Sin embargo, el salto morfológico que dieron las ciudades latinoamericanas a finales del siglo XX, puso en juego su identidad geográfica; la urbanización masiva del territorio circundante a los viejos cascos urbanos, dio origen a las metrópolis conformadas por la ciudad central y una corona periférica ampliada con múltiples subcentros vinculados funcionalmente al núcleo.

La estructura policéntrica de las metrópolis responde al nuevo conjunto de condiciones de la fase económica neoliberal y la dinámica global, que diversos autores identifican como una nueva relación sociedad-espacio (Castells, 1998; Sassen, 1991; Ciccolella, 1999). Recientemente ha surgido el interés por elaborar estudios sintéticos sobre las nuevas formas territoriales asociadas a las grandes ciudades en desarrollo; especialmente de las urbanizaciones con base regional, en la medida en que la influencia de la ciudad se ha expandido a una amplia región, sustentada en los avances tecnológicos (Aguilar, 2002, p.127).

Actualmente la delimitación funcional de las metrópolis se define sobre la base de los flujos de diversos tipos: comerciales, financieros, laborales, informacionales, etc. (Castells, 1995). No obstante, los procesos económicos y sociales se expresan materialmente en estas

estructuras territoriales³⁰ conformadas por lugares físicos concretos, caracterizados por sus flujos de intercambio e interacción.

Conforme aumentan los niveles de concentración económica en las ciudades, aumenta la complejidad de las relaciones que se establecen con la periferia. La descentralización urbano-regional ha sido la respuesta común de los gobiernos latinoamericanos para contener la macrocefalia urbana, lo que ha dado origen a múltiples formas urbanas de primer y segundo orden dispersas en las periferias. Las denominadas “nuevas periferias” (Dematteis, 1998), constituyen en la actualidad uno de los principales focos de atención del análisis territorial, ya que como asegura Aguilar (2004), “están en vías de convertirse en elementos cruciales para entender la naturaleza cambiante de las megaciudades” (2004, p.8).

La región latinoamericana presentó para el año 2010 la mayor concentración de población urbana en ciudades mayores de 100,000 habitantes, lo que ha generado nuevas estructuras territoriales con base regional, vinculadas por los procesos de producción, gestión, circulación y consumo de bienes. Las estructuras físicas resultantes muestran patrones complejos “que reflejan mucho de los procesos superpuestos con el transcurso de los años, y grandes variaciones en la calidad del medio ambiente” (Knox y Pinch 2010, p.82). Por tales motivos, no estamos frente a la producción de un nuevo modelo de ciudad, sino como afirma Cheshire (1995), presenciamos una nueva fase del desarrollo urbano caracterizada por el éxodo de los habitantes de los centros urbanos hacia las periferias.

En México las estructuras territoriales con base regional, denominadas *Zonas Metropolitanas*³¹, muestran un curso similar. Con las reformas económicas iniciadas en la

³⁰ Montañez y Delgado (1998, p.198) definen el *territorio* como un espacio político y social a la vez, “un espacio de poder y de gestión del dominio, referido principalmente al Estado, pero también a grupos sociales, organizaciones y empresas locales, nacionales y multinacionales”. Por tanto, el territorio es básicamente una *construcción social*, que permite diferenciar la acción espacial de los actores y su capacidad para crear, recrear y apropiarse del territorio. Tanto el espacio como el territorio son conceptos que guardan una relación estrecha con la política y la acción social.

³¹ Numéricamente CONAPO (2012) define las *Zonas Metropolitanas* como el conjunto de dos o más municipios donde se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del municipio que originalmente la contenía, incorporando como parte de sí misma o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que mantiene un alto grado de

década de 1980, se buscó la construcción de un aparato estatal que facilitara los diversos procesos de desregulación y privatización de los bienes nacionales, en favor del poder del mercado y el capital financiero, motivo por el cual el crecimiento de las principales metrópolis del país, (Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara), ha quedado en manos del capital privado. Este proceso facilitó la descentralización y dispersión de las dinámicas económicas de la ciudad central hacia las periferias. En México no existen aún los mecanismos adecuados para delimitar las fronteras regionales, o para identificar las articulaciones funcionales entre los componentes de una estructura regional. La mayoría de las veces las regiones se delimitan con base en las demarcaciones político-administrativas, motivo por el cual surgen desequilibrios tanto al interior de las zonas metropolitanas, como en sus extensas áreas de influencia.

La conformación de zonas metropolitanas ha jugado un papel determinante dentro del proceso de urbanización del país. La alineación de estructuras territoriales complejas, producto del desarrollo económico, social y tecnológico posteriores a la década de 1940, ha incidido sustancialmente en el patrón de organización espacial urbano, en el ordenamiento del territorio y en la sustentabilidad de estos centros difusores de desarrollo (CONAPO, 2012). En el año 2010 la Comisión Nacional de Población (CONAPO) y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), clasificaron 59 zonas metropolitanas³² mayores de 100 mil habitantes distribuidas en 29 estados del país, que concentran una población superior a los 63.8 millones de habitantes, cifra que representa el 56.8 por ciento de la población nacional.

Como se observa en la Tabla 1, las tendencias de concentración poblacional en las ciudades aumentan día con día. La búsqueda de mejores oportunidades de desarrollo

integración socioeconómica; en esta definición se incluye además a aquellos municipios que por sus características particulares son relevantes para la planeación y política urbanas.

³² El concepto de *Zona Metropolitana*, difiere del concepto de *Área Metropolitana* o área urbana, ya que el límite de la primera comprende delegaciones y municipios completos, incluyendo todas sus localidades, independientemente de que éstos formen parte del área urbana continua de la ciudad (CONAPO, 2012:11). El *Área Metropolitana* se identifica exclusivamente con el agrupamiento de las áreas urbanizadas en torno de la ciudad central.

privilegia la migración constante hacia las ciudades, ya que éstas constituyen una fuente de oportunidades para el desarrollo humano, el empleo y la superación de la pobreza.

Tabla 1. Población total y rango de población de las Zonas Metropolitanas en México, 1990-2010

Rango	Zonas metropolitanas	Población		
		1990	2000	2010
Total nacional		81 249 645	97 483 412	112 336 538
Total zonas metropolitanas	59	43 340 530	54 284 700	63 836 779
5 000 000 o más hab.	1	15 563 795	18 396 677	20 116 842
1 000 000 a 4 999 999 hab.	10	13 260 044	17 405 219	21 252 198
500 000 a 999 999 hab.	19	9 094 952	11 808 534	14 553 379
Menos de 500 000 hab.	29	5 421 739	6 674 270	7 914 360
Resto del país	-	37 909 115	43 198 712	48 499 759

Fuente: CONAPO, 2012, con base en los Censos Generales de Población y Vivienda, INEGI 1990, 2000 y 2010.

Los criterios utilizados por ambas instituciones para delimitar las zonas metropolitanas del país, parten de la identificación de la conurbación y el tipo de relaciones funcionales entre las localidades de dos o más municipios, de dos o más estados, o la conurbación entre localidades fronterizas. Los datos censales facilitan la integración de diversos indicadores relacionados con el carácter urbano, la relación funcional de los municipios y el posterior diseño de programas de planeación territorial y políticas urbanas.

La selección de los municipios que conforman una zona metropolitana se sustentan en tres criterios principales: a) los municipios centrales, reconocidos como aquellos en los que se localiza la ciudad principal que dio origen a la conurbación; b); municipios exteriores definidos con base en criterios estadísticos y geográficos, predominantemente urbanos, que no presentan una conurbación de sus localidades con el municipio central; y c) los municipios exteriores, definidos con base en criterios de planeación y política urbana que forman parte de la región.

La mayoría de los censos demográficos y urbanos en México, determinan el carácter de las *zonas metropolitanas* sustentados básicamente en el tamaño de la población³³, datos que no reflejan por si mismos las complejas estructuras territoriales que subyacen al interior de las regiones. La crítica y posterior contribución más importante a este respecto, fue la clasificación de localidades desarrollada por Luis Unikel, Crescencio Ruiz y Gustavo Garza (1976), quienes analizaron empíricamente la relación entre el tamaño de las localidades censales de México y un grupo de variables socioeconómicas seleccionadas como distintivas de *lo urbano*, cuyo objetivo era establecer una clasificación con características de *continuum*, alternativa a la dicotomía urbana-rural propia de los censos de población. Actualmente, el establecimiento de diversos indicadores de urbanización para las localidades del país, ha permitido establecer nuevos criterios operativos, que facilitan la identificación de las localidades que comparten un proceso de metropolización (Tabla 2).

Tabla 2. Indicadores de urbanización por tamaño de localidad, México 2010

<i>Indicador</i>	<i>Total Nacional</i>	<i>Menos de 2 500 hab.</i>	<i>2 500 a 14 999 hab.</i>	<i>15 000 a 99 999 hab.</i>	<i>100,000 y más hab.</i>
Localidades	192 245	188 594	3 021	499	131
Población	112 336 538	26 049 128	16 107 633	16 481 405	53 698 372
Porcentaje (%)	100.0	23.2	14.3	14.7	47.8
Población ocupada en actividades no agrícolas (%)	85.3	49.8	80.0	92.8	97.4
Población joven que asiste a la escuela (%)	40.4	31.6	36.6	41.5	47.1
Viviendas con electricidad, agua entubada y drenaje (%)	82.5	51.8	78.3	88.8	95.3

Fuente: Anzaldo y Barrón, (2009).

Las 59 zonas metropolitanas se conforman hoy día como los elementos de mayor jerarquía del sistema urbano nacional, con potencial para incidir positivamente en el desarrollo económico y social de sus respectivas regiones. Las zonas metropolitanas aportan conjuntamente más del 70% del producto interno bruto del país. Esta dinámica ha requerido

³³ El INEGI clasifica como localidades urbanas aquellas que cuentan con una población superior a los 15 mil habitantes; como localidades rurales, las poblaciones con menos de 2,500 habitantes, y como localidades “mixtas” o en transición rural-urbana, las localidades incluidas entre ambos límites.

La Zona Metropolitana del Valle de México, capital del país, Guadalajara y Monterrey, se conforman dentro del sistema de ciudades como las tres principales zonas metropolitanas, al contabilizar en forma conjunta una población superior a los 30 millones de habitantes, lo que representa un cuarto de la población nacional, que al año 2010 alcanzaba un total de 112' 336, 538 habitantes. Los cambios experimentados durante las últimas tres décadas (1980-2010) en el sistema de asentamientos humanos del país, se agrupan en tres grandes dinámicas de transformación: i) el tránsito de un patrón de urbanización centrado fundamentalmente en la Zona Metropolitana del Valle de México y, en menor medida en las zonas metropolitanas de Guadalajara y Monterrey, hacia otro de ampliación de la concentración en varias metrópolis de más de un millón de habitantes; ii) el aumento sistemático en el número y tamaño de zonas metropolitanas, el cual pasó de 26 zonas que concentraban el 39.1% de la población nacional en 1980, a 59 que aglutinaban el 56.82% de la población en el año 2010; y iii) la consolidación en la región central del país de un patrón de urbanización extendido de tipo policéntrico³⁴ (Anzaldo, 2012, pp. 99-101).

La clasificación de las 59 zonas metropolitanas del país aloja al interior fuertes asimetrías en términos económicos, demográficos y territoriales. La sola existencia de la Zona Metropolitana del Valle de México, que comprende 189 municipios, 7 estados y una población superior a los 19 millones de habitantes, difiere estructuralmente de cualquiera de las 29 zonas metropolitanas menores de 500 mil habitantes, conformadas en pequeñas coronas subregionales, que difícilmente alcanzarán al final de la década 2010-2020 los diez millones de habitantes en forma conjunta. No obstante, en un contexto nacional crecientemente urbano, donde el fenómeno metropolitano se ha intensificado y diversificado, las ciudades que fluctúan entre 100 mil y un millón de habitantes se están convirtiendo aceleradamente en los centros urbanos más dinámicos del país (CONAPO, 2012, p.14). Para el periodo 2010-2030 se proyecta que casi la totalidad de la expansión urbana se producirá en las periferias de las grandes metrópolis.

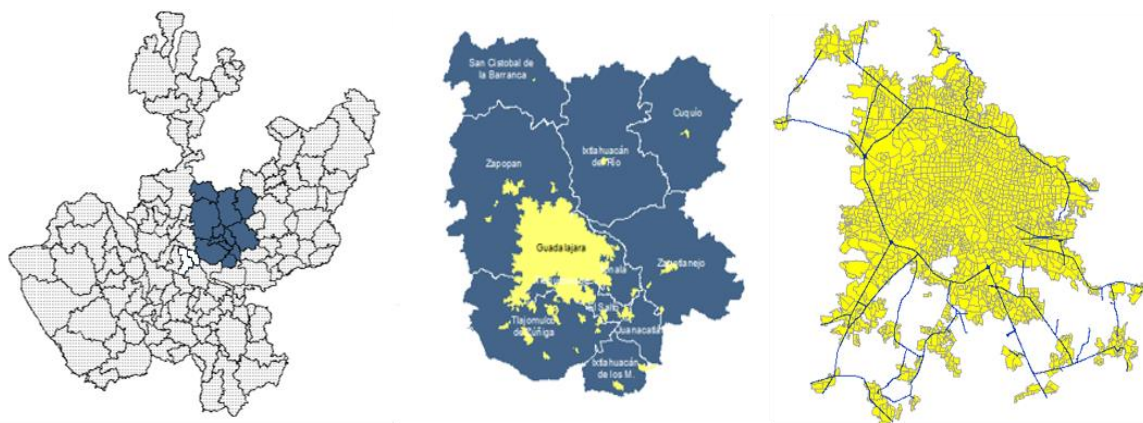
³⁴ Ejemplo de este fenómeno es la *Corona Regional del Centro de México*, integrada por las zonas metropolitanas de la Ciudad de México, Puebla, Cuernavaca, Toluca, Cuautla, Pachuca, Tula de Allende y Tulancingo; las cuales también pueden formar sub-megalópolis o coronas subregionales de ciudades (Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, DOF, 1996).

Como ejemplo de esta dinámica se analiza a continuación el caso del Área Metropolitana de Guadalajara, metrópoli que ha duplicado su población en los últimos treinta años y triplicado el espacio urbanizado por el desmedido crecimiento expansivo sobre sus periferias.

2.2. EVOLUCIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA 1970-2015

La Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG), denominada así en el ámbito de la planeación (Conapo-Sedesol-INEGI, 2010), se ubica como la segunda concentración urbana más importante del occidente del país, después de la Zona Metropolitana del Valle de México, al agrupar en 6 municipios centrales (Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tonalá, Tlajomulco de Zúñiga y El Salto) y 2 municipios exteriores (Ixtlahuacán de los Membrillos y Juanacatlán), una población de 4'434, 878 habitantes (INEGI, 2010).

Figura 3: La Región Centro del Estado de Jalisco



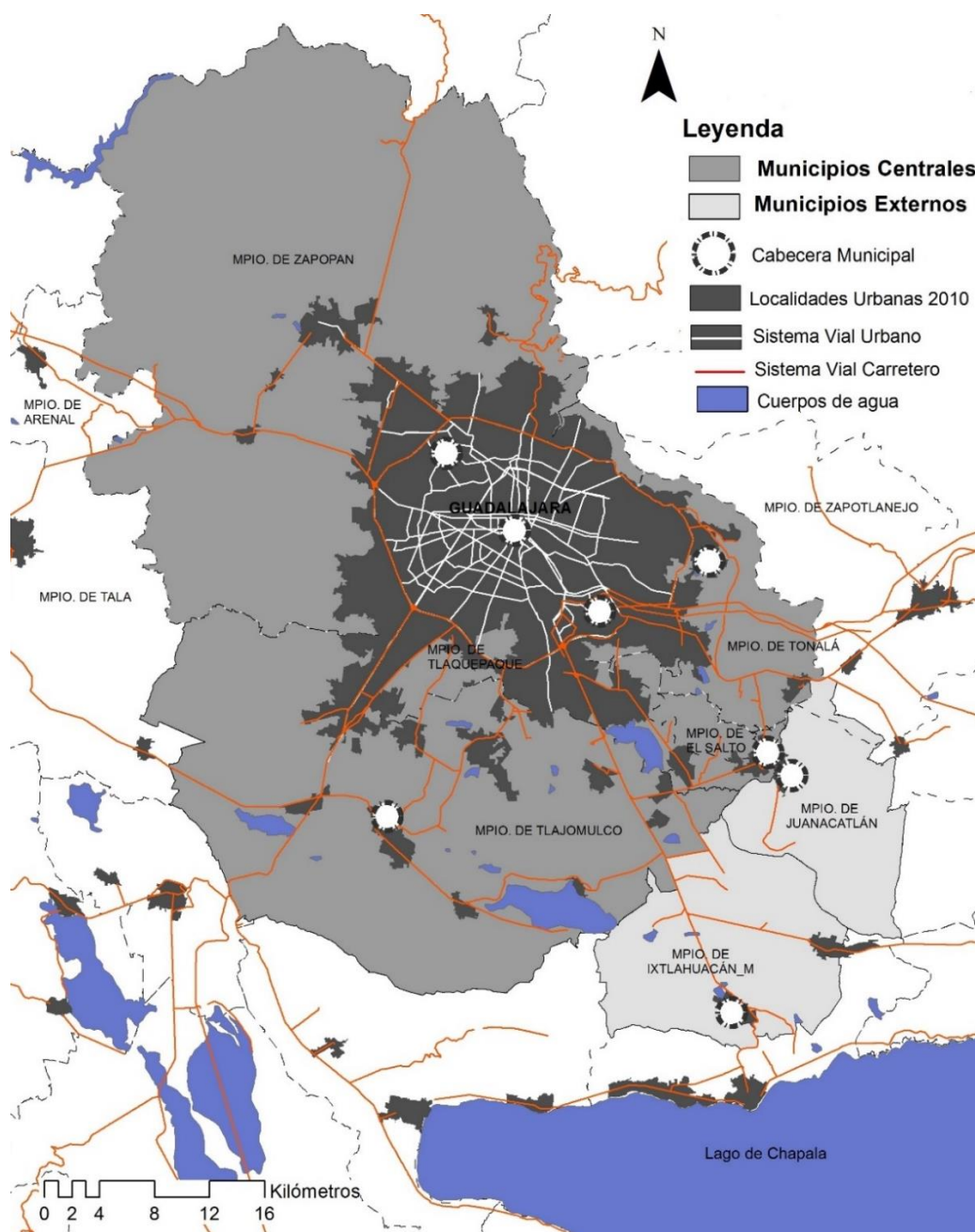
Fuente: Elaboración propia con base en IIEG Jalisco, 2015.

En la presente investigación se establece como unidad de análisis el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG)³⁵ en su delimitación jurídica, conformada por la ciudad central (Guadalajara) y los 7 municipios interconectados por flujos sociales y económicos que la

³⁵El Área Metropolitana de Guadalajara aglutina la totalidad de las unidades político-administrativas ocupadas total o parcialmente por el área urbana. La delimitación geográfica y administrativa se entiende a partir de los Decretos de Área Metropolitana de Guadalajara (23021/LVIII/09) y el vigente (23987/LIX/12), emitidos por el Congreso del Estado de Jalisco. (Periódico Oficial del Estado de Jalisco, 26 de diciembre de 2009).

identifican como una sola unidad de funcionamiento, circunscrita a la Región centro del Estado de Jalisco³⁶, como se muestra en las Figuras 3 y 4.

Figura 4. El Área Metropolitana de Guadalajara 2010



Fuente: Elaboración propia con base en Wario, (1993) y CONAPO, 2010.

³⁶ La Región Centro del Estado de Jalisco está conformada por 12 municipios: Guadalajara (capital del Estado), Tlaquepaque, Tonalá, El Salto, Juanacatlán, San Cristóbal de la Barranca, Cuquío, Ixtlahuacán del Río, Ixtlahuacán de los Membrillos, Tlajomulco de Zúñiga, Zapopan y Zapotlanejo

La metrópoli consolidada en los años setenta como un centro de comercio, servicios y equipamiento en el occidente del país, ha transitado por diferentes etapas de expansión urbana vinculadas principalmente con el aumento de la población. El crecimiento expansivo de la ciudad durante la década de 1970, se caracterizó por la transformación radical del contexto socio-económico y urbano, que surgió de tres elementos importantes: i) las continuas corrientes migratorias del campo a la ciudad; ii) el surgimiento de *asentamientos irregulares* en la periferia; y iii) el desarrollo de programas gubernamentales destinados a la producción de vivienda para asalariados (Wario, 1993, p.199). Durante esta década se produjo la conurbación de tres municipios: Guadalajara, Zapopan y Tlaquepaque; la población urbana se incrementó alcanzando 1'381,984 habitantes, asentados en una superficie aproximada de 13,000 hectáreas.

El modelo de expansión del Área Metropolitana de Guadalajara dió un salto cualitativo de enorme importancia durante el periodo 1970-1980. De mantener un modelo compacto, se transitó hacia un modelo radial de expansión en donde la vialidad va orientando el crecimiento de la ciudad en forma heterogénea. Con Guadalajara desempeñando un papel cada vez más significativo como capital articuladora en el centro-occidente del país, al centralizar funciones económicas, políticas y administrativas, se fortalece uno de los polos nacionales de atracción migratoria más importantes, a la vez que se genera un gran mercado de consumo y fuerza de trabajo.

Para inicios de 1980 el Área Metropolitana de Guadalajara contaba con cerca de 2.5 millones de habitantes y un ritmo de crecimiento anual de 5.7%, es decir, la población se duplicaba cada 15 años en promedio. En la misma década se produjo una fuerte descentralización de las actividades terciarias hacia la periferia urbana, de tal magnitud, que para finales de la década el AMG concentraba el 60% de los establecimientos comerciales, el 75% de todo el capital económico y el 65% de los establecimientos industriales del Estado de Jalisco (Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara, 1982).

Con la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio (TLC) con América del Norte en el año de 1994, surgieron nuevas dinámicas poblacionales que redistribuyeron los flujos

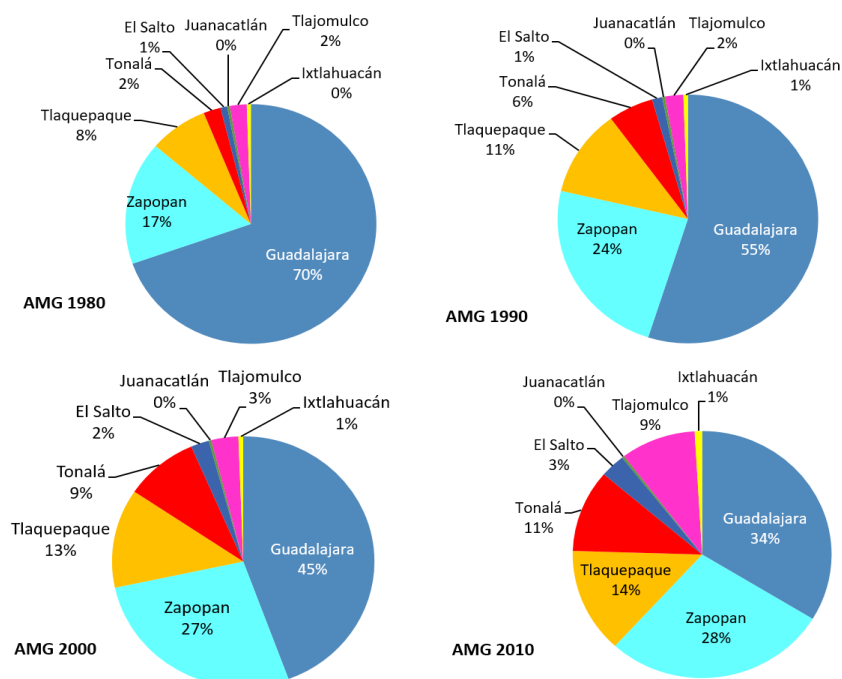
migratorios hacia Estados Unidos y la frontera norte, principalmente. El aumento en la dependencia de la economía local respecto a los centros de decisión nacional e internacionales, fomentaron el ensanchamiento del empleo en la *maquila manufacturera* instalada en el AMG. En la década de 1990, el suelo urbano para uso industrial rebasaba las 600 hectáreas destinadas principalmente a las grandes empresas. La falta de una política de localización industrial dentro de la estructura urbana, orilló la expansión de la industria por toda la periferia, especialmente hacia el poniente, sur y sureste del área metropolitana, incrementándose a un ritmo de 80 hectáreas anuales en promedio (Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara, 1982).

La dinámica de reubicación de la industria en la periferia urbana, atrajo una abundante mano de obra y con ello la producción de vivienda en los municipios conurbados. Los cambios radicales que se produjeron en municipios tradicionalmente agrícolas como El Salto, Tlajomulco y Tonalá, propiciaron el cambio de las actividades agropecuarias por las manufacturas, alcanzando para el año 2000 un 54% de la Población Económicamente Activa (PEA) empleada en la industria. En 1990 el Área Metropolitana de Guadalajara abarcaba una superficie de 29,000 hectáreas censando una población de 2'870,408 habitantes, con lo que concentró el 54.13% de la población estatal (INEGI, 1990 y 2000). El cambio en la distribución de la población de los municipios metropolitanos, mostraba desde la década de 1990 indicios del desplazamiento de la población hacia los municipios conurbados de Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá, que incrementaron sus ritmos de crecimiento poblacional tanto en términos absolutos como en sus tasas promedio anuales (Gráfico 1).

Al finalizar el siglo XX el Área Metropolitana de Guadalajara se había convertido en una incipiente ciudad pluri-nuclear, interconectada mediante un deficiente sistema de transporte y con una fuerte concentración de actividades económicas del tercer sector, configurando un patrón territorial disperso, fragmentado y heterogéneo. El proceso de desarrollo urbano derivado del nuevo modelo económico, incrementó el uso del automóvil privado como el medio de transporte urbano preferido por la población. Antes que el tránsito urbano adquiriera las características actuales, las fuerzas centrípetas de la ciudad convergían sobre su zona central. Actualmente los efectos centrífugos han propiciado la fuga de muchas de las

actividades propias de la ciudad central, principalmente la función habitacional, incrementando con ello la dispersión poblacional y la necesidad de transporte público.

Gráfico 1: Cambio en la distribución de la población en el AMG 1980 -2010



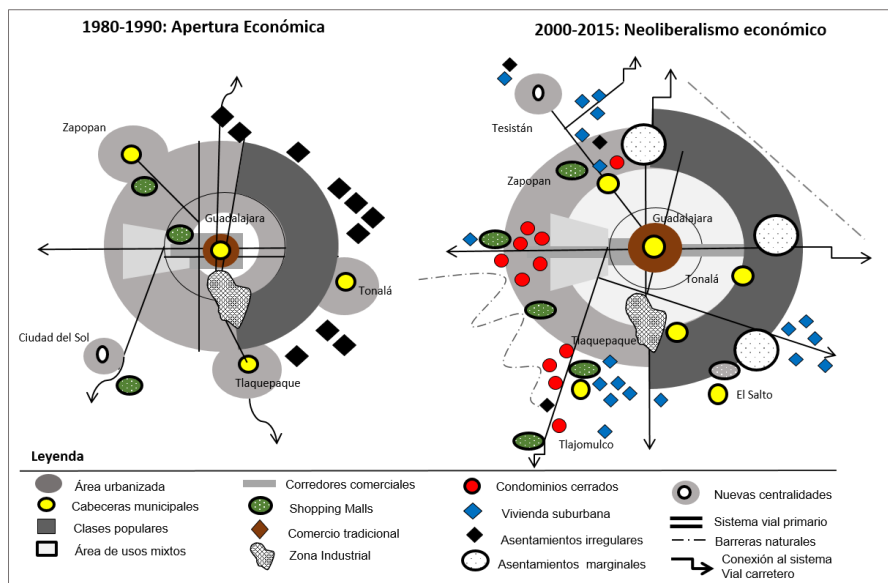
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda 1980, 1990, 2000 y 2010.

El crecimiento urbano del AMG se sintetiza en dos modelos básicos: a) un modelo de crecimiento continuo y compacto que la caracterizó desde comienzos del siglo XX hasta principios de la década de 1980, basado en el desarrollo orgánico de una red vial bien jerarquizada y conectada; y b) un modelo de expansión radial (periférico), donde la vialidad intermunicipal va orientando el crecimiento de la ciudad en forma heterogénea, aunque carente de conexión con los intersticios urbanos fragmentados (Lara y Mateos, 2015, p. 174). (Figura 5)

El modelo de organización espacial predominante en las grandes metrópolis, es el de una ciudad central multinodal, que se expresa en varios subcentros urbanos que se destacan dentro del área urbana construida (Aguilar, 2004, p.266), y una corona periférica ampliada, cuyos límites son cada vez más difíciles de establecer, y que en el caso del Área Metropolitana de Guadalajara alcanza los 50 kilómetros de radio. Se trata de una región

metropolitana en expansión, con un sistema jerárquico de lugares centrales. La corona periférica aglutina además de la totalidad de los ocho municipios metropolitanos, más de diez *municipios periurbanos* que están siendo impactados por la difusión de los procesos expansivos del AMG, entre los que destacan Zapotlanejo, Tala, El Arenal, Villa Corona, Acatlán, Tequila y el municipio de Chapala.

Figura 5. Modelo de crecimiento del AMG 1980-2015



Fuente: Lara y Mateos, (2015).

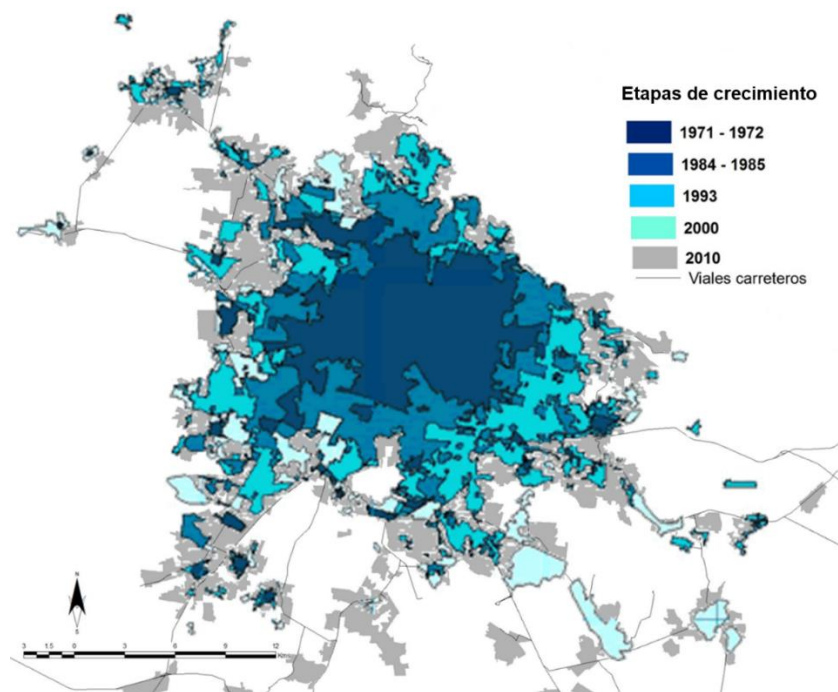
De 1980 al año 2010 el AMG duplicó su población al pasar de 2.2 a 4.4 millones de habitantes, ubicándose todo el crecimiento demográfico fuera del municipio de Guadalajara (Lara y Mateos, 2015, p. 169). Junto con el aumento poblacional, la estructura espacio-funcional de la ciudad se modificó, transitando de una organización concéntrica a una estructura policéntrica y difusa sobre amplias superficies, conformando un complejo sistema metropolitano vinculado por los corredores viales.

Actualmente, la metrópoli está siendo reestructurada a partir del patrón neoliberal de acumulación, con el libre mercado de suelo y de vivienda, sin más restricciones que las impuestas por la desarticulada planeación urbana de los municipios metropolitanos que cuentan con este tipo de regulaciones³⁷.

³⁷ Tal es el caso de los municipios de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tonalá y Tlajomulco de Zúñiga.

El envejecimiento del parque habitacional de la ciudad central (Guadalajara) y la pérdida de población, que según datos del INEGI (2010) ha decrecido a un ritmo de -0.97% anual en la última década, es causa de la dispersión poblacional en los municipios contiguos que cuentan con reservas territoriales para uso urbano. La mayoría de éstos han elevado sus tasas de crecimiento poblacional muy por encima de la tasa metropolitana que es de 1.84%,³⁸ especialmente los municipios de Tlajomulco de Zúñiga, Ixtlahuacán de los Membrillos y El Salto, que en tan solo diez años elevaron su población en 573%, 371.45%, 145.89%, respectivamente (INEGI, 2010). La dinámica centrífuga de la población hacia los municipios contiguos no fue producto de azar; el cambio en las políticas urbanas a nivel nacional en el año 2000 y la consolidación del modelo neoliberal —con el mercado inmobiliario reorientando el crecimiento de la ciudad mediante mecanismos de adquisición de suelo periurbano—, han influido notablemente en el desarrollo diferenciado del territorio metropolitano. (Tabla 3, Figura 6)

Figura 6. Evolución del Área Metropolitana de Guadalajara 1970-2010



Fuente: Elaboración propia con base en Jiménez *et al.*, (2002).

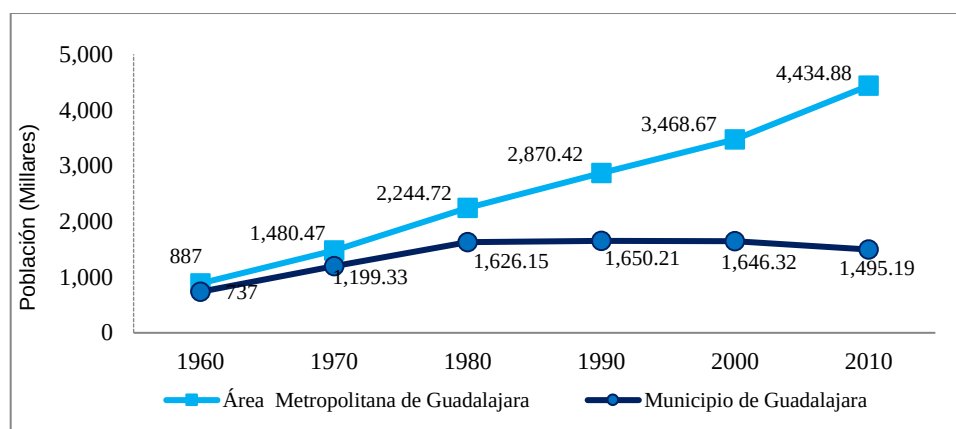
³⁸ En el periodo 2005-2010 el crecimiento promedio anual de los municipios de Jalisco estuvo encabezado por Tlajomulco de Zúñiga con una tasa de 14.6 por ciento, e Ixtlahuacán de los Membrillos con 12.8 por ciento anual, registrando un crecimiento explosivo. El primero pasó de 221 mil a 417 mil habitantes, mientras que el segundo de 23 mil a 41 mil habitantes.

Tabla 3. Crecimiento de la población urbana del AMG, 1970-2010

Año Censal	Población Metropolitana	Número de viviendas	Extensión territorial urbana (Ha)	Densidad de Población (Hab/Ha)	Hacinamiento (Hab/Viv)
1970	1,480,472	s/d	13,020	106.14	s/d
1980	2,244,715	s/d	20,000	104.37	s/d
1990	2,870,417	594,587	29,000	92.84	4.8
2000	3,468,667	812,462	34,000	103.16	4.3
2010	4,434,878	1,350,762	53,000	89.51	3.3

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos de Población INEGI: 1960, 1970, 1980, 1990, 2000 Y 2010.

Gráfico 2. Comparación entre el crecimiento de la población del AMG y el municipio de Guadalajara, 1960 – 2010



Fuente: Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda INEGI: 1960-2010.

El modelo de crecimiento insular periférico (Janosckha, 2002 y Cabrales, 2006) que ha adoptado la metrópoli, con la libre disposición de reservas urbanas como mecanismo de expansión a futuro, deriva de las ideas neoliberales que se materializan en las ciudades como “el aterrizaje físico de las acciones del mercado [inmobiliario-financiero]” (Eibenschutz y Rodríguez, 2013, p.54). El papel que han jugado los corredores de transporte también ha sido clave en este proceso. Como se ha mencionado anteriormente, la estructura del AMG está siendo redefinida por el sistema vial primario y regional; tanto su funcionamiento como su morfología dependen de las vías principales de acceso y distribución en la ciudad central (Lara, 2015, p.241). Esta característica incentiva la transición de la ciudad monocéntrica hacia la ciudad policéntrica, con múltiples externalidades negativas como la fragmentación espacial, la segregación social y el deterioro ambiental.

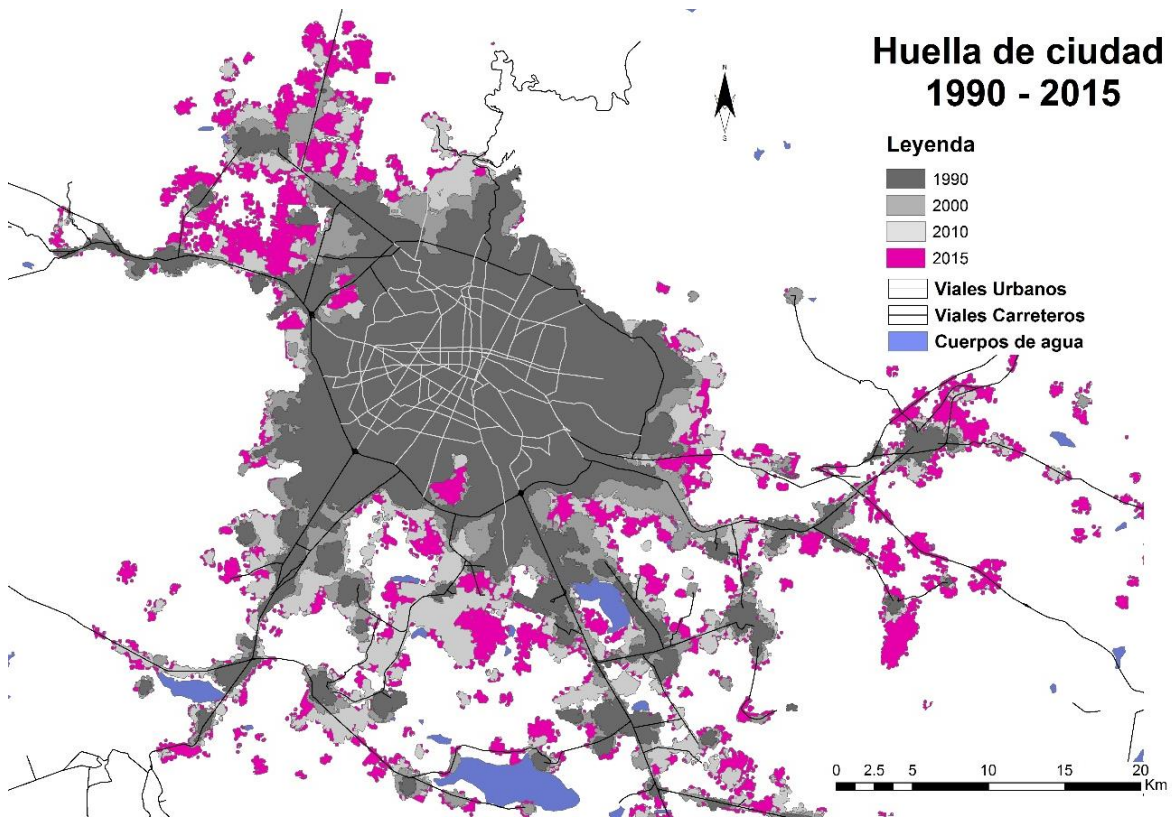
2.2.1. El proceso expansivo del Área Metropolitana de Guadalajara 2000-2015

La característica más importante del modelo expansivo del Área Metropolitana de Guadalajara es el *crecimiento suburbano de baja densidad*. Las densidades de población anteriores a la década de 1980 se situaban por encima de los cien habitantes por hectárea, en una ciudad que mantenía un proceso de urbanización continuo en torno al núcleo central. A partir de la década de 1990 las densidades han disminuido tanto al interior de la ciudad como en las periferias, situación que demuestra lo fragmentado del proceso expansivo y el loteo salteado del suelo de las áreas intermedias situadas entre la ciudad consolidada y las periferias extremas urbanizadas. Del año 2000 al 2015 en el AMG se ha intensificado la expansión urbana y con ello la fragmentación de la metrópoli. La superficie urbana del espacio construido al año 2000 se situaba en 34,000 hectáreas; para 2015 casi se ha duplicado alcanzando las 61,820 hectáreas con una huella de ciudad cercana a 98,450 hectáreas. La tasa de crecimiento de la superficie urbana ha mantenido durante el mismo periodo un promedio de 2.8% anual mientras que la tasa de población solo alcanza el 1.8% (IMEPLAN, 2015). Esta dinámica ha acelerado la caída de las densidades de población. Para el año 2000 la densidad se situaba en 103.16 hab/ha.; en el año 2015 la densidad promedio era de 77.81 habitantes por hectárea en el espacio construido³⁹ y de 48.86 habitantes por hectárea en la *huella de ciudad*, entendida como la extensión del área urbana sobre el medio físico natural.

La difusión del crecimiento urbano con densidades en declive, surge de la combinación de diversos factores como son el crecimiento poblacional, el incremento de desarrollos de vivienda en la periferia, el comercio de tierras agrícolas a bajo costo, la accesibilidad del transporte público y el uso del automóvil privado, principalmente. La colonización de una amplia superficie suburbana se representa en los siguientes gráficos, en donde se muestra mediante el cambio de densidades, la dinámica centrífuga de la población y la vivienda hacia la periferia urbana. (Figura 7 y Gráfico 3)

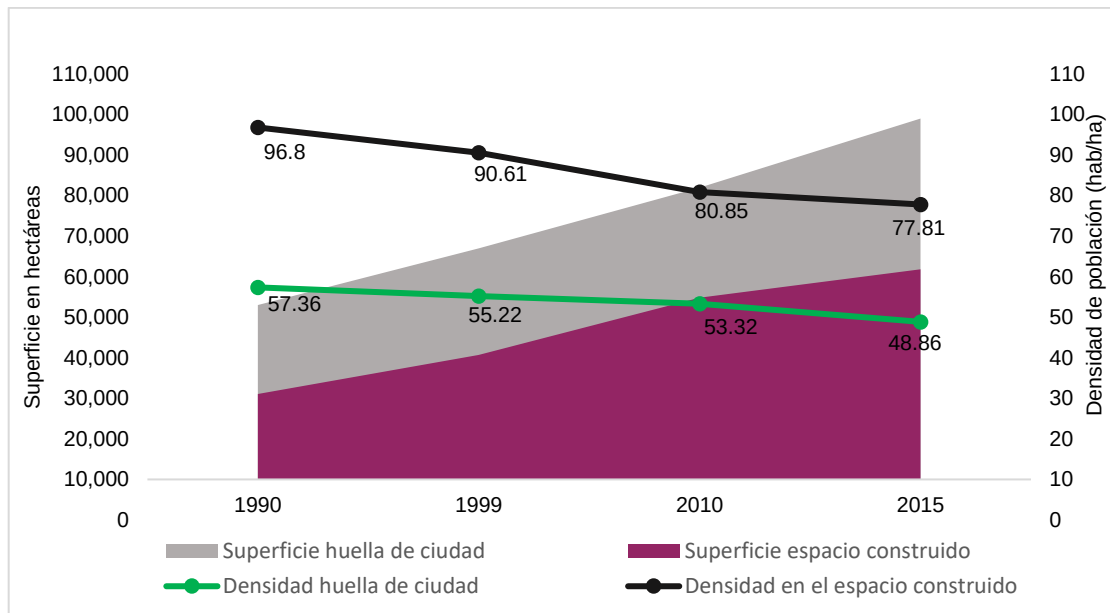
³⁹ El municipio con mayor densidad poblacional sigue siendo Guadalajara con 104.5 hab/ha, aunque de forma diferenciada entre la zona centro con 50 hab/ha. y el oriente y sur del municipio donde la densidad supera los 200 hab/ha. Mientras tanto municipios como Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá presentan densidades promedio entre 50 y 70 habitantes por hectárea (IMEPLAN, 2015, p.47).

Figura 7. Expansión urbana del AMG 1990-2015



Fuente: Elaboración propia con base en IMEPLAN, 2015.

Gráfico 3. Comparación entre densidades de población en el espacio construido y en la huella de ciudad para el AMG 2015



Fuente: IMEPLAN, 2015.

La red de corredores viales sobre la cual se desarrolla y crece la metrópoli tiende a conformar una estructura policéntrica altamente dispersa y poco eficiente. La fragmentación continua del territorio y la sub-urbanización de la vivienda, no han conformado hasta hoy núcleos periféricos fuertes que aglutinen el empleo, la vivienda y los servicios (Lara, 2015, p.241).

El modelo de crecimiento expansivo del AMG va integrando a la dinámica urbana poblaciones rurales, espacios abiertos y zonas agrícolas altamente productivas, que eventualmente terminan dentro de la conurbación metropolitana. Esta dinámica crea pasivos ambientales como los rellenos sanitarios y las descargas de aguas residuales, producto de la dispersión de la vivienda y la industria altamente contaminante. La afectación al Valle de Toluquilla en el municipio de Tlajomulco en la década del 2000, y al Valle de Tesistán y sus alrededores en el municipio de Zapopan en la década del 2010, nos muestra un panorama tendencial, que indica que para el año 2045, (acorde a una modelación realizada por el Instituto Metropolitano de Planeación del AMG), serán urbanizadas cerca de 38 mil hectáreas más, de las cuales 22,761 son actualmente de uso agrícola, principalmente hacia el sur del AMG dentro del municipio de Tlajomulco. Esto revela que cerca del 60% de la expansión urbana, ocurrirá sobre tierras dedicadas actualmente a la producción de alimentos (IMEPLAN, 2015, p.84).

La tendencia apunta hacia la ampliación continua del perímetro metropolitano y la conformación de una red de *subcentros terciarios*, cuya articulación está relacionada directamente con los corredores interurbanos y regionales. El dilema que representa este modelo de crecimiento en cuestión de política urbana es, por una parte, encontrar los mecanismos que permitan el repoblamiento de la ciudad central, y por otra, ordenar el vertiginoso crecimiento periférico. Sin embargo, la creciente demanda de nuevo suelo urbano para el desarrollo residencial, comercial e industrial, como se verá en los siguientes capítulos, potencia los conflictos que suelen presentarse entre las fuerzas del mercado de vivienda y la planeación urbano-territorial de los municipios involucrados en esta dinámica, mismos que se encuentran en la búsqueda de mecanismos de compensación de cargas, que permitan armonizar la puja de intereses entre actores institucionales, públicos y privados.

2.3. DESCENTRALIZACIÓN METROPOLITANA

La creciente demanda de suelo urbano para el crecimiento residencial, comercial e industrial, potencia los conflictos que suelen presentarse entre las fuerzas del mercado inmobiliario y los municipios con potencial de crecimiento, mismos que atraviesan por procesos diferenciados de transición rural-urbana y que han mostrado un gran dinamismo durante el periodo 2000-2015. Hablamos especialmente de los municipios metropolitanos que son impactados por la difusión de los fenómenos propios de la ciudad central (Guadalajara), produciendo importantes cambios en su estructura territorial, poblacional y económica, especialmente a partir de la descentralización administrativa y la autonomía municipal, que posicionaron al *municipio* como “el actor institucional fundamental y como núcleo central de la representación e identidad de la sociedad local, para el ejercicio del gobierno de la ciudad” (Carrión, 2013, p.21).

En la década de 1980 el AMG iniciaba con una serie de transformaciones en los municipios conurbados. La aglomeración urbana se empezaba a proyectar sobre los valles vecinos, lo que propició la separación tajante de las distintas funciones urbanas, antaño agrupadas en torno al centro de Guadalajara (Camberos, 1993, p.33). Hacia el oriente se construía la nueva central camionera, se completaba el tramo nororiente del Anillo Periférico y se habilitaba la Avenida Lázaro Cárdenas, lo que permitió el desplazamiento de la construcción de vivienda y una serie de centros comerciales hacia los municipios de Tonalá y Tlaquepaque. En el sur poniente, siguiendo los corredores viales regionales, se construyeron en torno a Plaza del Sol, los primeros hoteles de clase internacional y el Centro de Comercio Internacional. Hacia el poniente se desplazó el distrito bancario y financiero, así como las representaciones de diversas instituciones federales y locales, como las oficinas del INFONAVIT y la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara, impulsando el destino financiero del municipio de Zapopan.

El éxodo de las funciones urbanas se acentuó en las primeras décadas del siglo XXI al ampliarse los movimientos pendulares de la población, en un radio que supera los 50 kilómetros, contados a partir del centro histórico de Guadalajara. Las áreas de nueva

urbanización se reagruparon, ante las grandes distancias por recorrer dentro de la misma urbe. La urbanización continua del Valle de Toluquilla, en Tlajomulco y el Valle de Tesistán, en Zapopan, son los indicadores más importantes del éxodo de la población hacia las periferias. La incapacidad estructural del mercado para proveer suficiente oferta de suelo urbanizado a precios accesibles dentro de los límites de la ciudad, propició la segregación de la población urbana en las periferias remotas, lo que contribuyó a la reproducción de la desigualdad social y el agravamiento de las formas de sobrevivencia y reproducción de la población desplazada de la ciudad. Los vacíos normativos existentes en cuestiones agrarias, urbanas y ambientales, sumados a las deficientes plataformas programáticas municipales, han imposibilitado la construcción del marco regulatorio necesario, para un efectivo control del suelo y la correcta gestión del proceso de desconcentración habitacional hacia los municipios conurbados.

Con las reformas a nivel federal en cuestión de desarrollo urbano y vivienda durante el sexenio de Vicente Fox⁴⁰, la planeación urbana que caracterizó a Guadalajara hasta la década de 1980 perdió totalmente su presencia, quedando en manos de los grandes inversionistas la decisión de dónde y cuándo edificar. La vivienda pasó de ser *un satisfactor social*, consagrado como un derecho constitucional en el país, a conformarse como *un sector económico* respaldado por el Estado, que se convierte en “el financiero de la vivienda y aporta subsidios [públicos], para hacer más rentable el negocio inmobiliario” (Eibenschutz y Rodríguez, 2013, p.55). La privatización del desarrollo urbano y la desvinculación del Estado del desarrollo urbano-territorial, tienen su impronta en el modelo de producción de vivienda que adoptó el AMG desde principios del siglo XXI.

2.3.1. La producción de vivienda en el AMG

En el AMG existe una serie de mercados de vivienda cuya interacción tiene una vinculación directa con la estructura residencial de la ciudad. El resultado espacial es influido por las acciones del mercado inmobiliario y los responsables en la toma de decisiones, cuya

⁴⁰ Con el relevo democrático en el gobierno federal del año 2000, el Estado mexicano se convirtió en el principal promotor de la vivienda a partir de fondos sociales específicos y créditos subsidiados, controlando el proceso de productor de vivienda de la mano de unos cuantos desarrolladores privados (Lara y Mateos, 2015, p. 177).

motivación incide en la estructura urbana, la oferta de vivienda y la localización de opciones. El modelo de producción de vivienda ha cambiado en los últimos quince años (2000-2015); buena parte se realiza a través de grandes desarrolladores habitacionales que se han valido de modelos de repetición, en donde la homogeneidad y estandarización de la vivienda son utilizadas como estrategias para atender la demanda habitacional en la metrópoli. Los nuevos desarrollos de vivienda producen fuertes impactos ambientales al replicarse a gran velocidad, principalmente en los municipios de Tlajomulco, el Salto y Tonalá y recientemente en municipios como Zapopan y Zapotlanejo. Las nuevas unidades habitacionales incluyen menos elementos de equipamiento, servicios de infraestructura, espacios abiertos y áreas verdes, ya que los desarrolladores inmobiliarios se limitan a proporcionar los elementos mínimos de urbanización para abaratar el costo de producción de la vivienda.

Éstos se caracterizan además por ubicarse en las periferias extremas, por lo que es común encontrar problemas de accesibilidad, es decir, se construyen los conjuntos pero no se ocupan de las vialidades de conexión, lo que repercute en el incremento del tiempo de desplazamiento, el costo de transportación y las aglomeraciones vehiculares para entrar y salir de las unidades habitacionales. Algunos elementos críticos observados en el nuevo modelo de producción de vivienda en el AMG, son los siguientes:

1. La proliferación de grandes desarrollos de vivienda en periferias inhóspitas, segregados espacial y funcionalmente de la ciudad;
2. Una sobre oferta centrada en la vivienda de interés social de alta densidad, que se brinda a precios accesibles debido a que se trata de viviendas que requieren de ciertos gastos de adecuación para poder habitarlas;
3. Homogeneidad y estandarización de la vivienda, aunado a la falta de equipamiento y de diversidad funcional;
4. Baja calidad en la producción de infraestructura y precariedad de los espacios que conforman la vivienda;
5. Falta de recursos en los municipios metropolitanos para atender la demanda de servicios públicos en las nuevas urbanizaciones;
6. Incremento de los problemas ambientales derivado del alto consumo de suelo suburbano.

Imagen 1: Paisaje del *viviendismo* suburbano en el municipio de Zapopan



Fuente: Fotografías de Josefina Lara (2014) y otra recuperada de *Panoramio* de Google Maps (abril de 2014).

En la Tabla 4 se revela el hecho, de que el número de viviendas producidas por el mercado inmobiliario se ubica muy por encima de la demanda real de vivienda. Mientras que en el periodo 2000-2015 el número de viviendas se incrementó en un 74.87 por ciento, la población solamente lo hizo en un 38.28 por ciento. Estas dos cifras muestran la raíz del problema del *boom inmobiliario* en el AMG.

Tabla 4: Situación de la vivienda en el AMG 2000-2015

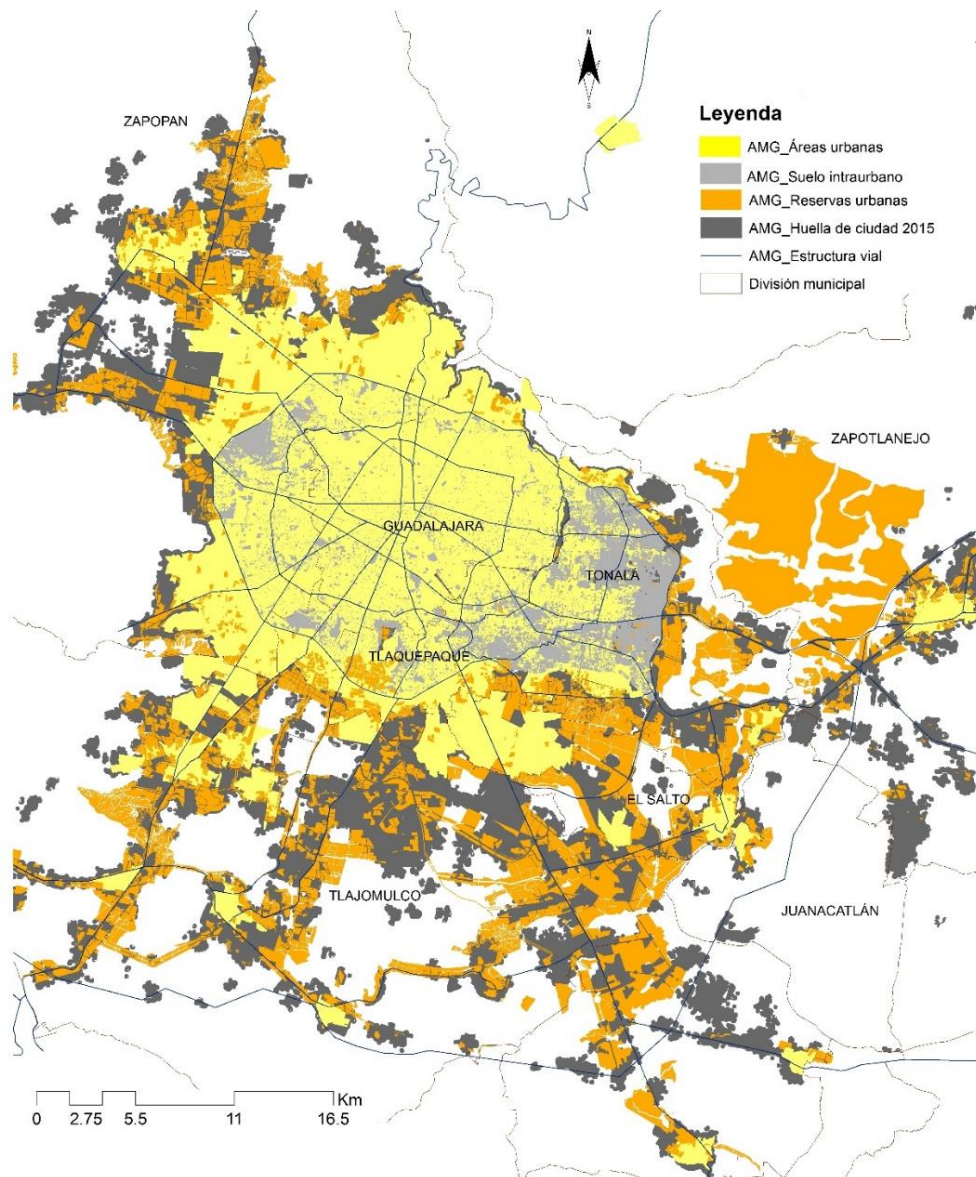
	<i>Vivienda</i>		<i>Población</i>			
	<i>2000</i>	<i>2015</i>	<i>2000</i>	<i>2015</i>	<i>% Crecimiento 2000-2015</i>	
Total viviendas	812,462	1'420,803	3,468,667	4,796,603	Número de viviendas	74.87%
Incremento absoluto 2000-2015	608,341 Viv.		1 327,936 Hab.		Población	38.28%
Superficie del espacio construido	Año 2000	40,678 ha	Año 2015	61,820 ha	Espacio construido	51.97%
Densidad de población Hab/ha	Año 2000	90.61	Año 2015	77.81	Densidad de población	-12.80%

Fuente: Censos INEGI 2000 y 2010, Muestra Intercensal INEGI, 2015 e IMEPLAN 2015.

La construcción de desarrollos masivos de vivienda en las periferias es el factor que más ha impactado en la metrópoli, especialmente en el aumento de la fragmentación del espacio construido. Este modelo de producción de vivienda obedece a un número de factores coyunturales entre los que se encuentran: “la facilidad para la obtención de un crédito a los trabajadores formales avalado por el Estado; los subsidios gubernamentales a la construcción de vivienda social; el bajo precio del suelo en las periferias urbanas; la laxitud en la aplicación de normas urbanísticas y las economías de escala en la producción semi-industrial de miles de viviendas” (Lara y Mateos, 2015, pp.179-180).

La escala de operación del mercado de vivienda, que coloca en venta entre 10 y 30 mil unidades por desarrollo, ha propiciado el empoderamiento del sector inmobiliario-financiero, que opera claramente al margen del ordenamiento territorial. Actualmente la metrópoli crece de manera extensiva y dispersa por un territorio de más de 30 kilómetros de radio, mediante desarrollos masivos de vivienda disociados del tejido urbano. La disposición de *reservas urbanas* para el crecimiento de la metrópoli ha sido el gran motor del crecimiento expansivo. Éstas se concentran principalmente en los municipios de Zapopan, Tlajomulco, El Salto y Zapotlanejo, que fue anexado por decreto en el año 2015 como el 9° municipio metropolitano (IMEPLAN, 2016). Sin duda el factor que más contribuyó en la anexión de Zapotlanejo al área metropolitana, fue la gran reserva urbana disponible y oficializada en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio, para el desarrollo inmobiliario de la metrópoli. (Figura 8)

Figura 8. Huella de ciudad y reservas urbanas AMG 2015*



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2010 e IMEPLAN, 2017. *Incluye el municipio de Zapotlanejo.

La paradoja del modelo expansivo estriba en el hecho de que aun cuando existe suelo intraurbano disponible para el crecimiento integrado del AMG, las reservas urbanas dispuestas en las periferias duplican esta área. Cómo se observa en la Tabla 5, la huella de ciudad excede con más de 30 mil hectáreas la superficie del espacio construido. La relación que existe entre ambas superficies, da cuenta del grado de fragmentación que existe en la metrópoli, es decir, entre más dispersos estén los espacios construidos, será mayor la cantidad del espacio abierto entre áreas urbanas (IMEPLAN, 2015, p.64).

Tabla 5: Situación del suelo urbano en el AMG 2015*

<i>AMG 2015</i>	<i>Polígonos</i>	<i>Área</i>
<i>Superficie del espacio construido</i>	—	61,820.1 ha
<i>Suelo intraurbano</i>	20,201	5,988.27 ha
<i>Reservas urbanas oficializadas</i>	16,749	9,584.11 ha
<i>Huella de Ciudad</i>	—	98,450 ha

Fuente: IMEPLAN 2015. *Incluye el municipio de Zapotlanejo.

Inevitablemente la tendencia apunta hacia un aumento en la fragmentación del AMG, que hoy alcanza el 25% (IMEPLAN, 2015). La fallida coordinación entre las dependencias de nivel estatal y municipal en el ámbito de la planeación urbana y territorial, sumada a la intensa participación del sector inmobiliario en la producción de vivienda, que opera por iniciativa de propietarios de suelo, promotores inmobiliarios y municipios, se ha cristalizado en la construcción de cientos de conjuntos habitacionales en las periferias de la ciudad⁴¹.

Esta forma de expansión tiene repercusiones importantes para el sistema urbano completo, ya que al ampliarse las zonas con demanda de infraestructura y servicios, se reduce la capacidad económica de los municipios encargados de proveerlos. Otros impactos generados por la fragmentación urbana son los siguientes:

- La confrontación entre fuerzas económicas y sociales que pugnan por la apropiación del suelo suburbano;
- Incremento de la degradación ambiental en áreas valiosas para la ciudad;
- Disminución de la actividad agrícola en las periferias;
- Inconsistencia legal y administrativa para gestionar el territorio metropolitano.

⁴¹ Acorde a la información presentada por los Ayuntamientos metropolitanos, durante el periodo 2013-2015 en Zapopan se autorizaron 56 desarrollos con 21 mil 885 viviendas, Tlajomulco otorgó 31 permisos y autorizó la construcción de 25 mil 114 viviendas. Tonalá fue el tercer municipio con más viviendas autorizadas, con ocho mil 149 en 16 licencias de urbanización, mientras que Tlaquepaque autorizó tres mil 756 viviendas en 20 permisos de construcción. Guadalajara sólo autorizó mil 729 viviendas en siete licencias (*El Informador*, 14 de octubre de 2015).

2.4. TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO PARA EL AMG 2020-2045

La planeación del crecimiento de las ciudades es un tema prioritario que determina entre otras cosas el tamaño del sistema urbano, el acceso a los servicios, las formas de movilidad, la calidad de vida de sus habitantes y su relación con el entorno natural. En el AMG la planeación no contempla una asignación racional del suelo urbano encaminado a la posible compactación de la metrópoli; por el contrario, la planeación urbana estimula el crecimiento expansivo de bajas densidades, hasta el punto en que las externalidades ambientales negativas (contaminación de suelos, sobreexplotación de los recursos hídricos, disminución de las áreas de recarga, degradación de áreas naturales, etc.), han sobrepasado la capacidad de respuesta de los municipios metropolitanos; es decir, cuanto más grande es la ciudad, mayor es también la degradación ecológica. La urbanización continua de la periferia metropolitana es un proceso que acrecienta el consumo de “recursos no renovables”, especialmente el territorio.

Según una modelación del Instituto Metropolitano de Planeación del Área Metropolitana de Guadalajara (IMEPLAN), el escenario tendencial de crecimiento (2020-2045) se ubica casi por completo en las periferias de la metrópoli, a la que se suman además algunos municipios contiguos como Zapotlanejo⁴², Tala y El Arenal. El escenario del crecimiento expansivo corresponde a un *modelo de simulación*, donde la probabilidad de crecimiento depende básicamente de que el área urbana siga creciendo acorde a las condiciones de expansión del año 2015. Los criterios preestablecidos para la construcción del modelo fueron los siguientes: (IMEPLAN, 2015, p.82)

- a) La probabilidad de expansión aumenta en función de la presencia de polígonos de reserva urbana;

⁴² En el año 2016 la Junta de Coordinación Metropolitana y el Congreso del Estado de Jalisco, mediante iniciativa de reforma a los decretos 23021/LVIII/09 y 25400/LX/15, aprobaron la integración del municipio de Zapotlanejo a la Zona Metropolitana de Guadalajara. Sin embargo, acorde a la metodología desarrollada por CONAPO e INEGI (2012) para la delimitación de zonas metropolitanas con base en criterios de funcionalidad entre municipios, Zapotlanejo no cumple con por lo menos tres de los nueve criterios que determinen su elegibilidad para integrarse a una zona metropolitana. Por tal motivo, el municipio de Zapotlanejo no ha sido considerado en este documento como parte integrante de la Zona Metropolitana de Guadalajara.

- b) De la accesibilidad y conectividad entre el espacio construido y las áreas de reserva;
- c) De las condiciones del medio físico propicias para la urbanización, como la ausencia de cuerpos de agua permanentes y de pendientes abruptas en el terreno;
- d) De que la planeación urbana siga siendo un instrumento solamente enunciativo, regido por el interés económico del mercado inmobiliario⁴³.

No solo estos criterios fueron preestablecidos para la modelación, se analizaron también el crecimiento histórico de la metrópoli durante el periodo (1970-2015), así como la tendencia en la caída de las densidades de población y las proyecciones de crecimiento poblacional y urbano para el AMG. La proyección de la población se apoyó en estimaciones del Consejo Nacional de Población (CONAPO) para el año 2030, y en un valor base de población del Censo de Población y Vivienda (INEGI 2010), con métodos de regresiones lineales para aumentar los periodos cubiertos hasta el 2045. Los datos de superficie estimada se obtuvieron de cálculos de densidades de población históricos (IMEPLAN, 2015, p. 78).

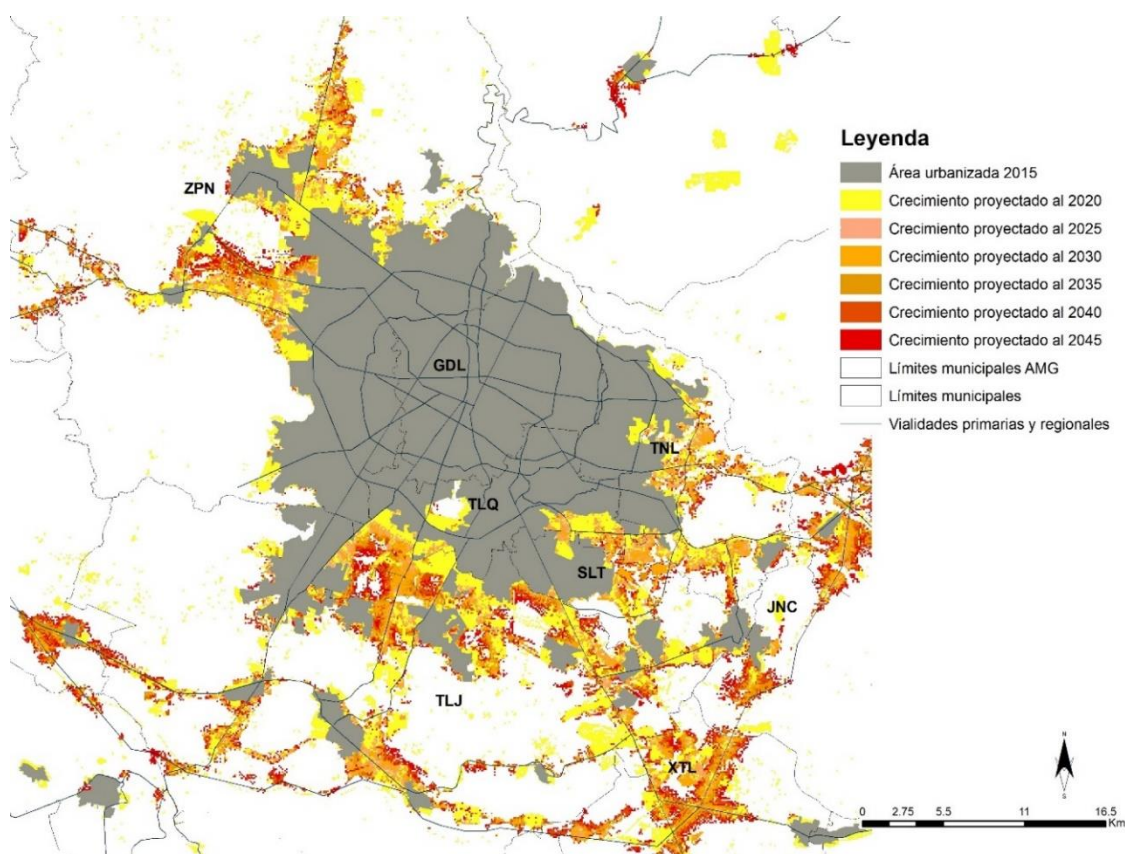
En los resultados de la *simulación espacial* que se muestran en la Tabla 6, se observa que la población superará los 6'600,000 habitantes para el año 2045. Se estima también que la superficie urbana alcanzará las 100 mil hectáreas para el mismo año, en caso de que se mantenga la tendencia de declive en la densidad de población, que en el año 2015 descendió a 74 habitantes por hectárea.

Los *corredores regionales* que interconectan la ciudad hacia el interior y el exterior, concentran la mayor cantidad de reservas urbanas, lo que confirma que los corredores viales seguirán siendo los detonadores del crecimiento expansivo a lo largo de su recorrido y en sus áreas de influencia. Ángel (2014)⁴⁴ argumenta que para entender las dinámicas de expansión urbana, es necesario realizar proyecciones de crecimiento poblacional y superficie urbana, a partir de la planeación e implementación del derecho de vía de los corredores viales principales y los espacios públicos en las futuras áreas de crecimiento. (Figura 9, Tabla 6)

⁴³ Este criterio se suma a la lista, debido a que el crecimiento expansivo del AMG depende en gran medida del modelo de planeación urbana que se practica actualmente, en donde el mercado inmobiliario es un actor determinante.

⁴⁴ Véase el proyecto de la *Iniciativa de Crecimiento Ordenado en México-Programa de Expansión de la Universidad de Nueva York*, de. Schlomo Ángel (2014).

Figura 9. Escenario tendencial de crecimiento urbano para el AMG (2020-2045)



Fuente: IMEPLAN, 2015.

Tabla 6. Crecimiento proyectado de población y superficie urbana para el AMG 2045

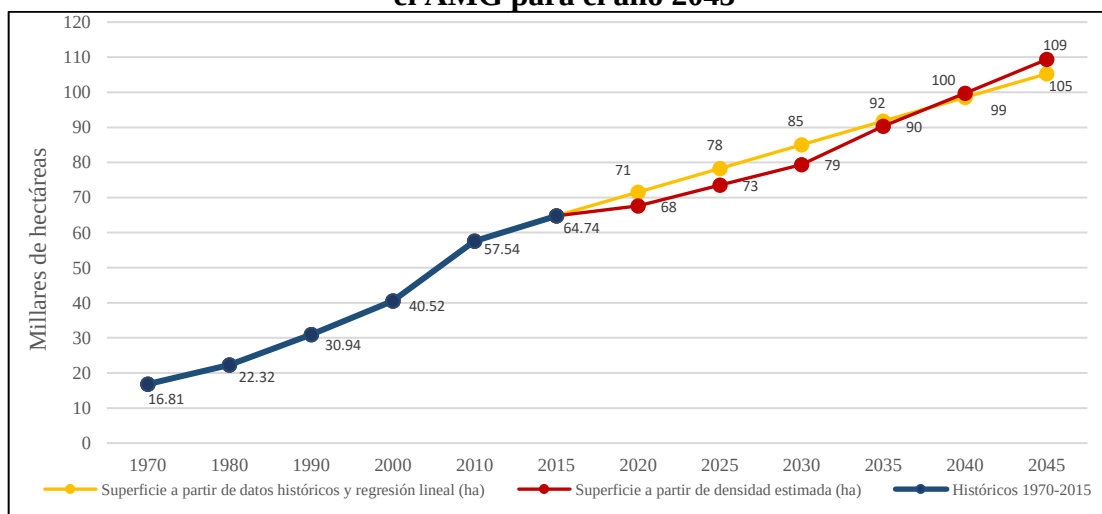
Periodo	Superficie (ha)*	Población (CONAPO 2015-2030 y Regresión Lineal 2035-2045)	Densidad con base en datos históricos (hab/ha)	Densidad estimada a partir de regresión lineal (hab/ha)	Superficie a partir de densidad estimada (ha)	Superficie a partir de datos históricos y regresión lineal (ha)
1970	16,809.79	1'544,137	92	102.99	-	-
1980	22,315.55	2'335,690	105	96.43	-	-
1990	30,935.00	3'007,792	97	91.52	-	-
2000	40,518.00	3'685,768	91	86.05	-	-
2010	57,543.39	4'434,878	77	83.49	-	-
2015	64,738.00	4'810,299	74	80.59	64,738	64,738
2020	N/A	5'081,986	N/A	75.13	67,643	71,490
2025	N/A	5'320,338	N/A	72.39	73,495	78,243
2030	N/A	5'531,073	N/A	69.66	79,401	84,995
2035	N/A	6'045,285	N/A	66.93	90,323	91,748
2040	N/A	6'383,262	N/A	64.02	99,707	98,500
2045	N/A	6'721,238	N/A	61.47	109,342	105,253
*Superficie de área urbana para el AMG y área contigua fuera de los límites del AMG						

Fuente: IMEPLAN, 2015 con base en datos históricos de superficie urbana, INEGI (1970^a, 1980, 1990, 2000 Y 2010) y CONAPO (2015).

La modelación espacial del crecimiento expansivo del AMG para el periodo 2020-2045, carecería de sentido si no se vislumbrara que el crecimiento de las ciudades en países con economías emergentes como México, es en gran medida el reflejo de la transición demográfica, donde la tasa de formación de hogares es alta, el número de hogares monoparentales y unipersonales va en aumento y el número de jóvenes en edad de procrear es alto también.

La transición demográfica que enfrenta actualmente el AMG se agudiza con la problemática habitacional. Pese a que la tasa de población se ha contraído en los últimos 20 años, la población que alcanzó la edad adulta y formará nuevos hogares en los años siguientes, requerirá la construcción anual de 30 mil nuevas viviendas en promedio⁴⁵ (Lara, 2016, p.243). Por tal motivo es posible que el rezago habitacional no sea cubierto en su totalidad por las vías institucionales y financieras existentes, sino que se incrementen los asentamientos irregulares especialmente en los espacios intersticiales entre corredores regionales, lo que incrementaría la segregación social, la fragmentación espacial y la huella de ciudad por encima de la superficie urbana proyectada para el año 2045. (Gráfico 4).

Gráfico 4. Crecimiento proyectado de la superficie urbanizada en el AMG para el año 2045



Fuente: IMEPLAN, 2015 con datos históricos de superficie urbana, INEGI (1970, 1980, 1990, 2000, 2010) y CONAPO, 2015.

⁴⁵ Para el AMG se calcula que la población crecerá en un 13.04% entre 2015 y 2030, mientras que la vivienda experimentará un crecimiento del 56.1 % en el mismo periodo. (Estimaciones de CONAPO con base en proyecciones de población de los municipios de México, 2010-2030 y Softec-ADI México, 2010).

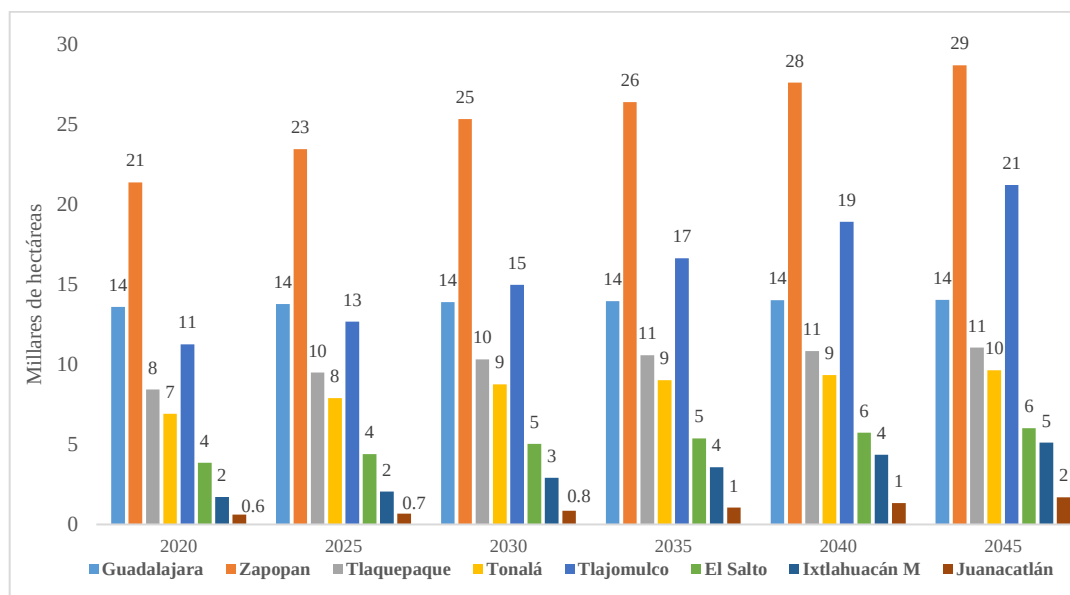
Respecto a donde se concentrará el crecimiento urbano; el modelo de simulación de IMEPLAN (2015) señala que éste se concentrará en los municipios que cuentan con criterios de vecindad y las mayores reservas urbanas⁴⁶. Tomando en cuenta que la superficie urbana alcanzará las 97,594 ha para el año 2045, es el municipio de Zapopan el que incrementará su área urbana en un 30% con 28,719 ha. Le seguirá Tlajomulco de Zúñiga con 21, 229 ha., mientras que Guadalajara solo concentrará el 14% con 14,047 hectáreas. (Tabla 7 y Gráfico 5)

Tabla 7. Superficie en hectáreas de crecimiento proyectado para los municipios metropolitanos 2020-2045

	Guadalajara	Zapopan	Tlaquepaque	Tonalá	Tlajomulco	El Salto	Ixtlahuacán	Juanacatlán
2020	13,613	21,397	8,436	6,927	11,259	3,869	1,714	623
2025	13,792	23,461	9,504	7,908	12,676	4,399	2,051	684
2030	13,908	25,352	10,322	8,770	14,976	5,042	2,911	862
2035	13,964	26,418	10,578	9,028	16,636	5,381	3,582	1,049
2040	14,016	27,631	10,852	9,351	18,936	5,734	4,355	1,343
2045	14,047	28,719	11,054	9,639	21,229	6,015	5,123	1,698

Fuente: Elaboración propia con base en IMEPLAN, 2015.

Gráfico 5. Superficie en hectáreas de crecimiento proyectado para los municipios metropolitanos 2020-2045



Fuente: Elaboración propia con base en IMEPLAN, 2015.

⁴⁶ Las reservas urbanas cuantificadas en esta modelación, corresponden a las reservas integradas en los Planes de Desarrollo Urbano de los ocho municipios metropolitanos, tal como se muestra en el Gráfico 5.

Como se ha señalado anteriormente, el municipio de Zapopan está predestinado a cumplir un rol determinante dentro del ámbito metropolitano. Mientras que el municipio de Guadalajara (capital del Estado) ha decrecido en población a un ritmo negativo de 0.97% en el periodo 2000-2010 con 105,751 habitantes menos que la década anterior, Zapopan incrementó su población en 19.7% con 248,097 nuevos habitantes y 148,330 nuevas viviendas lo que representó un incremento del 65.53% durante el mismo periodo (INEGI, Censos de población y Vivienda 2000 y 2010).

Zapopan se posiciona junto con Tlajomulco como el municipio que concentrará la mayor cantidad de población y vivienda en las tres siguientes décadas. Este escenario obliga la actualización de los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, que permitan disminuir los problemas derivados del actual crecimiento expansivo. El modelo de planeación urbana del municipio de Zapopan, deberá incentivar por una parte, políticas de densificación en zonas de baja densidad poblacional y edilicia, y por otra, generar las restricciones necesarias para impedir el crecimiento expansivo fuera de los perímetros de contención urbana. Asimismo durante el proceso, deberá mantener el equilibrio ambiental entre áreas naturales protegidas y los nuevos desarrollos habitacionales.

Estas tareas implican grandes inversiones en infraestructura y equipamiento para asegurar el acceso a los servicios de la futura población, la movilidad, el empleo, la seguridad pública, el acceso a la vivienda digna, a la educación y la salud. Asimismo se deberán considerar los aspectos políticos, programáticos, presupuestales, jurídicos, tarifarios y operativos, necesarios para gestionar las áreas de nuevo desarrollo, con órganos deliberativos auxiliares como la Junta de Coordinación Metropolitana, el Instituto Metropolitano de Planeación y el Consejo Ciudadano Metropolitano.

Aunque se antoja como una tarea titánica, esto es posible si desde ahora se sientan las bases del futuro desarrollo mediante “la consolidación de instituciones capacitadas para conducir la planeación metropolitana, para recuperar la gobernabilidad, establecer un modelo de desarrollo sostenible y sentar las bases para una gestión integral del territorio” (IMEPLAN, 2015, p.89).

Conclusión capitular

El proceso expansivo del Área Metropolitana de Guadalajara se está produciendo bajo la lógica del aprovechamiento de las redes de infraestructura vial y de otros tipos, que vinculan a los municipios metropolitanos. Durante el proceso se ha puesto en evidencia la carencia de políticas urbanas para el desarrollo integral de la ciudad. Las instancias de coordinación metropolitana⁴⁷ creadas en el año 2011, con el fin de avanzar democráticamente en temas prioritarios para la metrópoli, no han logrado que la toma de decisiones trascienda los proyectos trianuales ceñidos a los periodos administrativos municipales. Aunque algunos municipios han logrado conformar un marco normativo básico y la ejecución de una serie de programas destinados a mejorar la calidad del entorno urbano, no se han concretado aún los documentos necesarios para la gestión de la metrópoli.⁴⁸

El constante deslizamiento de la población hacia los municipios contiguos a la ciudad capital, Guadalajara, ha favorecido la consolidación de un modelo de expansión urbana fragmentado de bajas densidades, inducido por el mercado inmobiliario y el Estado, que lo sustenta y le permite crecer y reproducirse. El escaso seguimiento al proceso de desregulación de tierras ejidales y la carencia de instrumentos de control de las acciones de valoración del suelo por parte de los municipios, conforman la base sobre la que se sustenta la producción masiva de vivienda en las periferias, sujeta a diversos procesos excluyentes que destruyen la complejidad de la vida en comunidad

La descentralización metropolitana y el afianzamiento del poder local de los municipios, han dado lugar a gobiernos facilitadores que permiten el impulso del mercado inmobiliario en sus territorios, sin un adecuado control del proceso de urbanización. La baja capacidad instrumental y administrativa de algunos de ellos es evidente; en numerosas ocasiones las administraciones municipales no cuentan con los recursos o las capacidades necesarias en

⁴⁷ La Junta de Coordinación Metropolitana, el Instituto Metropolitano de Planeación, el Consejo Ciudadano Metropolitano y el Consejo Consultivo de Planeación Metropolitano, creados a partir de la Ley de Coordinación Metropolitana del Estado de Jalisco en el año 2011.

⁴⁸ A saber, son cuatro los documentos necesarios: el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano; el Programa de Desarrollo Metropolitano del que sólo hay una versión ejecutiva; el Atlas de riesgos y el Sistema de Información para la toma de decisiones, de los que no hay registros. (*El Diario NTR*, 13 de junio de 2016).

materia de gestión urbana y territorial, lo que culmina en el escalamiento de las asimetrías metropolitanas. El hallazgo más importante derivado de la investigación, es que los municipios metropolitanos comparten una serie de rasgos estructurales que inciden en el fenómeno de la expansión urbana, como son los siguientes:

1. Una supeditación de la planeación urbana a las estrategias económicas, dentro de un modelo de desarrollo fundado en el consumo de los recursos no renovables, incluido el territorio;
2. Una legislación urbanística basada exclusivamente en la vocación urbanizable del suelo, que da prioridad al valor de cambio sobre el valor de uso del mismo;
3. Una desatención de aquellos usos no susceptibles de generar plusvalías equivalentes a las urbanas, especialmente los destinados a la movilidad y los espacios públicos;
4. Un conflicto permanente entre la planeación urbana y la preservación ambiental, en donde ‘lo ambiental’ mantiene una función meramente defensiva;
5. Una visión fragmentada, estática y sectorial del problema, que se traduce en la falta de coordinación entre las políticas de planeación que afectan al territorio, como son las que competen al transporte, la movilidad, la seguridad pública y la agricultura.

La desatención a la diversidad y complejidad en la demanda de vivienda, está produciendo un enorme stock de vivienda suburbana, lo que representa un reto para las administraciones municipales, viéndose obligadas a atender la demanda de servicios públicos en entornos cada vez más alejados del continuo urbano. Esta circunstancia repercute negativamente en el desarrollo del área metropolitana en su conjunto; la tendencia de crecimiento al año 2045, anuncia una mayor fragmentación de la ciudad y por consiguiente mayores problemas de interconexión entre las áreas urbanizadas.

En el siguiente capítulo se analiza el caso del municipio de Zapopan, como ejemplo del proceso de descentralización metropolitana. Las relaciones de interdependencia que guarda Zapopan con la ciudad de Guadalajara, es causa de la acelerada transformación del municipio en términos de su conversión rural urbana y en la estructura poblacional pre-existente, lo que se traduce en procesos segregativos de diversa índole.

Capítulo III

Transformaciones socio-territoriales del municipio de
Zapopan 2000-2015

La globalización como proceso multidimensional ha impreso su sello en el ámbito de las grandes ciudades, mismas que presentan importantes cambios vinculados principalmente a sus dinámicas de crecimiento y reestructuración socio-espacial. El crecimiento experimentado en la mayoría de las ciudades latinoamericanas durante el periodo 1980-2010, coincide con una fase de transición distintiva, con importantes discrepancias entre la trayectoria de la urbanización y la naturaleza del desarrollo urbano. La segmentación de las ciudades en unidades discontinuas y dispersas, proyectadas más allá de sus límites convencionales, afecta a los núcleos intermedios de la jerarquía urbana y sus respectivas estructuras territoriales.

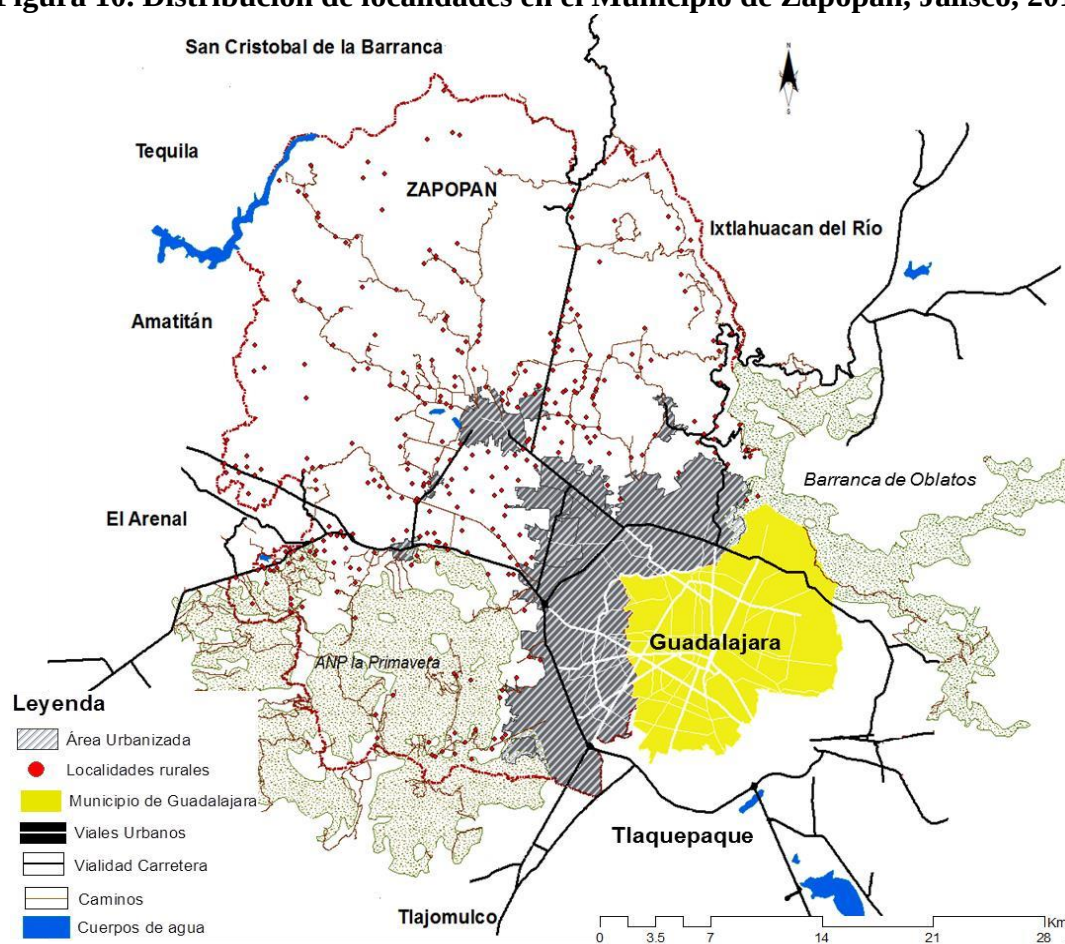
Las transformaciones experimentadas en el Área Metropolitana de Guadalajara durante el periodo 1980-2010, ponen en relieve los cambios de gran alcance en la organización socio-espacial de la ciudad, así como en sus formas de expansión y las modalidades en que se manifiesta la división social del espacio urbano. Históricamente el elemento detonante del crecimiento expansivo en el AMG ha sido la prolongación de la red de corredores interurbanos y regionales que intersectan la metrópoli. A partir de estas estructuras se definen en la ciudad las áreas homogéneamente consolidadas y aquellas con potencial de desarrollo en función de su dotación de infraestructura, que van desde intersticios periurbanos vacantes, capaces de absorber la demanda de suelo urbano, hasta grandes áreas de uso agrícola adyacentes a los corredores regionales.

La problemática que se analiza en este capítulo se relaciona con las transformaciones socio-territoriales surgidas durante el periodo 2000-2015 en el municipio de Zapopan, uno de los principales receptores de la inversión productiva que lentamente se afianza como un polo de desarrollo económico importante para el futuro del Área Metropolitana de Guadalajara. El proceso de expansión en la periferia norte del municipio de Zapopan en particular, ha detonado la urbanización difusa sobre un amplio territorio originalmente agrícola. La disminución del suelo agrícola y la degradación ambiental y cultural del área, son producto del establecimiento de múltiples desarrollos habitacionales de media y alta densidad, que modifican la estructura poblacional del municipio y amplían las zonas con requerimiento de servicios públicos.

3.1. EL MUNICIPIO DE ZAPOPAN EN EL PROCESO EXPANSIVO DEL AMG

Zapopan como municipio conurbado juega un papel determinante en las estrategias de descentralización metropolitana. El desarrollo inmobiliario en las fronteras municipales, ha transformado la centralidad del territorio metropolitano. Mientras que el municipio de Guadalajara pierde población durante el proceso, en Zapopan surgen nuevas centralidades que concentran las grandes inversiones en materia de vivienda, infraestructura y servicios, lo que se traduce en cambios importantes en la organización de la actividad económica local y en la distribución de los precios del suelo. A la par, los nuevos patrones de ocupación del suelo, van creando procesos segregativos entre los elementos urbanos, en función de su localización y conectividad con el resto de la ciudad.

Figura 10. Distribución de localidades en el Municipio de Zapopan, Jalisco, 2010



Fuente: Elaboración propia con base en el Mapa Digital de México, INEGI 2010.

El municipio de Zapopan pertenece a la Región Centro del Estado de Jalisco y forma parte importante del AMG. Su población en el año 2010 era de 1'243,756 personas asentadas en 234 localidades, de las cuales *Ciudad Zapopan*⁴⁹ (Cabecera municipal) absorbe 1'142,483 habitantes, que representan el 91.9% de la población total (IIEG, 2015). La extensión del municipio es de 1,017 km² de los cuales solo el 20% es destinado al uso urbano, es decir, unas 18,306 hectáreas (PMD-Zapopan, 2012). Los desequilibrios surgidos en el periodo 2000-2015 en la relación de los procesos urbanos y sociales, se manifiestan en el hecho que, en Zapopan coexisten enclaves de modernidad de escala mundial y múltiples comunidades rurales, en donde el aislamiento y las limitaciones topográficas y económicas cancelan las oportunidades de desarrollo para la población que las habita. (Figura 11)

3.1.1. La urbanización del municipio de Zapopan

Zapopan no siempre ha figurado como el centro urbano de poder político y económico que es actualmente. Algunos testimonios históricos ubican a Zapopan como un asentamiento indígena ubicado al nororiente del Valle de Atemajac, anterior a la llegada de los españoles y a la fundación de la Nueva Galicia (Guadalajara). En 1910 Zapopan como localidad estaba representada por apenas diez manzanas agrupadas en torno al punto de referencia que era el *Santuario de la Virgen de Zapopan*, símbolo de la evangelización de la región y también uno de los referentes permanentes de la localidad, “alrededor del cual se fue edificando la población con sus edificios civiles y las viviendas de sus moradores”⁵⁰ (Aldana, 2006, p.6).

Las primeras vías de comunicación que se establecieron entre Guadalajara y Zapopan, surgieron en el siglo XVIII con los puentes de cantera cercanos a la cuenca de Los Colomos en el poniente. Otro camino salía del oriente de Zapopan, pasaba por Zoquipan y Atemajac para luego entrar a Guadalajara por el barrio de Mezquitán. Posteriormente en 1907, estos

⁴⁹ La categoría de cabecera municipal permaneció sin cambios hasta el 7 de diciembre de 1994 cuando, mediante el decreto 14358 el Congreso del Estado de Jalisco, cambia la categoría de Villa que tenía desde principios del siglo XIX por la de Ciudad. A partir de entonces se le reconoce como *Ciudad Zapopan*, para diferenciarla de la ciudad de Guadalajara.

⁵⁰ Durante este periodo Zapopan, fungía como Departamento del primer Cantón del Estado de Jalisco con cabecera en Guadalajara. El modelo con algunas variaciones mínimas, se mantiene hasta 1914, cuando la categoría de *Municipio* pasa a ser la base de la división territorial de la República Mexicana (Muriá *et al.*, 2004). El 6 de abril de 1917 la Constitución Política del Estado de Jalisco reconoce a Zapopan como *Municipio Libre*.

caminos serían utilizados por los primeros tranvías eléctricos que intersectaban los pueblos mencionados. Zapopan arribó al siglo XX con apenas 2,298 habitantes radicados en la cabecera municipal, y un total de 7 mil habitantes en todo el territorio municipal (Aldana, 2006, p.7). En la cabecera se agrupaban las familias pudientes, mientras que en los bordes se mantenían las localidades indígenas, aisladas por la geografía propia del municipio. Las principales localidades indígenas que aún subsisten son: Tesistán, al norponiente de la cabecera municipal; Santa Ana Tepetitlán, al sur; Atemajac; San Cristóbal a 40 km al noroeste y otras localidades como San Juan de Ocotán, Jocotán, Nextipac, Zoquipan y La Venta del Astillero al poniente. San Esteban y Huaxtla, se ubican a 10 km al noreste en la barranca del Río Grande Santiago.

A la dispersión poblacional se sumaba la primera urbanización suburbana de Guadalajara: *La Colonia Seattle*, con casas veraniegas para familias pudientes de la ciudad. En la década de 1950 ocurrió la conurbación del municipio de Zapopan con Guadalajara, gracias a la prolongación de diversas avenidas “que incentivaron la conurbación por el avance de la urbanización hacia los municipios colindantes. Así se incorporaron al área urbana, Zoquipan, Atemajac del Valle, La Experiencia, El Batán y las colonias campestres de Las Fuentes y Ciudad Granja” (Camberos, 1993, p.22).

Aunque Zapopan se identifica tradicionalmente como un municipio con actividades agrícolas⁵¹, no fue ajeno a la creciente urbanización que para 1960 experimentaba la vecina ciudad de Guadalajara. La expansión residencial de la capital dio origen a un buen número de colonias como Santa Margarita, Constitución y Lomas de Atemajac en el norte, y fraccionamientos como Las Águilas, La Calma, Ciudad del Sol y Jacarandas en el poniente, “donde encontraron residencia miles de familias que el municipio de Guadalajara ya no podía absorber” (Aldana, 2006, p.13). La construcción y ampliación de vialidades como el Anillo Periférico, Lázaro Cárdenas y el circuito de Avenida Patria, permitió a los incorporadores de suelo urbano iniciar con el negocio inmobiliario en el municipio, tanto con oferta habitacional

⁵¹ En 1953 la instauración del *Sistema Zapopano* para el cultivo del maíz, con semilla mejorada, fertilizantes y maquinaria moderna, proyectó al municipio como el mayor productor de maíz en el Estado de Jalisco, de donde proviene su título de *Villa Maicera*.

para las clases altas, como para el uso comercial (*shopping centers*), representados en el poniente por Plaza del Sol (1969). La ocupación de tierras ejidales por su parte, fue muy activa en la periferia norte de la cabecera municipal; buena parte de los asentamientos irregulares se ubicaron sobre tierras de origen ejidal destinadas originalmente al cultivo de alimentos.

Para 1970 el 50% de la población del municipio era población migrante proveniente de Guadalajara y de estados circunvecinos a Jalisco como Zacatecas y Michoacán, quienes fundaron las colonias Nuevo México, Marcelino García Barragán y Vicente Guerrero, entre otras. Durante el periodo 1970-2000 Zapopan incrementó su población en un 800% al pasar de 155,490 habitantes a 1'011,020 habitantes (INEGI, 1970 y 2000). La urbanización del municipio durante este periodo surgió de forma natural, como si Zapopan fuese una colonia más de Guadalajara. Como afirma Aldana (2006): “en sentido estricto, no es Zapopan el que se urbaniza, sino Guadalajara quien urbaniza a Zapopan, [...] considerándolo no como otro municipio, sino como un espacio propio, una reserva territorial en la que Guadalajara podía seguir creciendo” (2006, p.15).

Al iniciar el siglo XXI, el municipio de Zapopan se erigió como el centro económico del Estado de Jalisco y el de mayor crecimiento del AMG⁵². En el año 2015 Zapopan concentraba lo mejor y más nuevo de la infraestructura urbana metropolitana y un constante crecimiento poblacional, producto de la implantación de nuevos desarrollos de vivienda, centros comerciales, industrias y universidades en su territorio. Pero también en Zapopan se siguen reproduciendo los extremos sociales de la riqueza y la pobreza, donde contrastan cientos de localidades rurales históricamente empobrecidas que apenas representan el 9% de la población económicamente activa, con el poniente metropolitano donde se ubica el distrito financiero, habitacional y comercial más importante del AMG, y que mantiene junto con la excelencia de su entorno, una amplia visibilidad internacional. De esta forma, la estructura poblacional del municipio se polariza hoy entre un sector fuertemente integrado a la

⁵² El AMG es considerada la quinta zona metropolitana con mayor crecimiento de los países miembros de la OCDE. En el año 2012 el municipio de Zapopan captó más del 40% de la inversión total del Estado y alrededor del 20% de la inversión extranjera, destinada principalmente a la infraestructura de apoyo para la inversión productiva (Gobierno Municipal de Zapopan, 2012-2015).

economía metropolitana de alto consumo y un amplio sector rural y popular precarizado, lo que ha generado una mayor concentración del ingreso, la consolidación de la segregación social y la *dualización* del municipio⁵³.

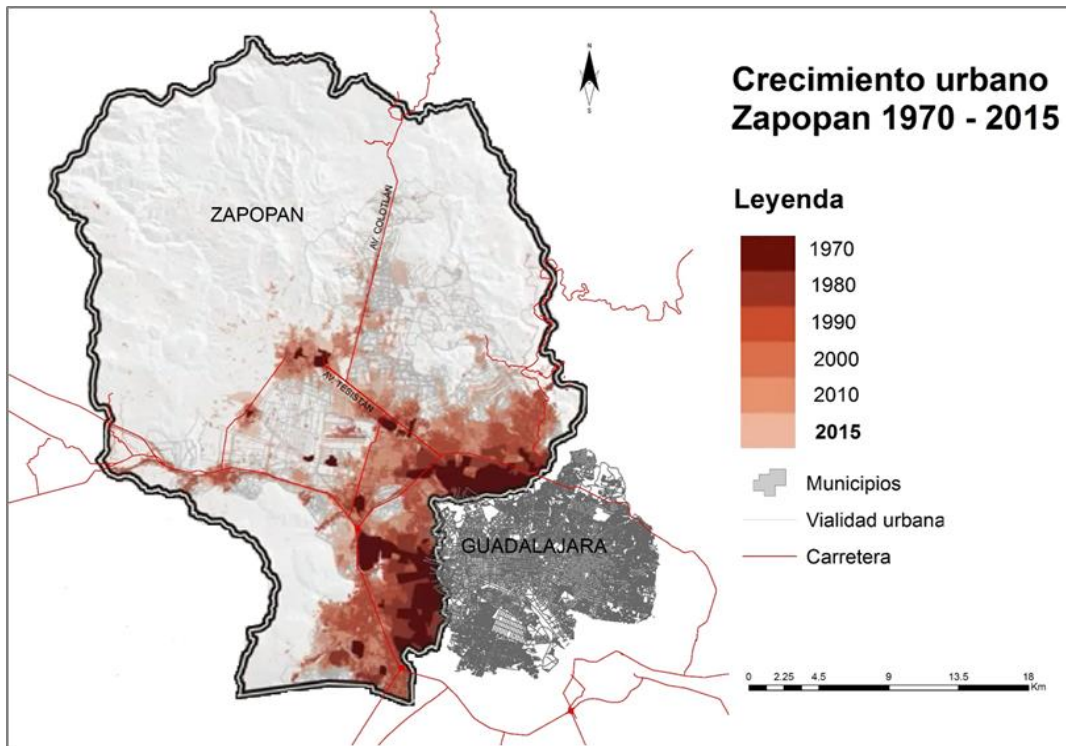
3.2. TRANSFORMACIÓN DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN 2000-2015

A partir del año 2000 en el municipio de Zapopan se inició un proceso de transformación territorial, determinado por la adopción de un modelo de crecimiento expansivo de baja densidad. El municipio está siendo fuertemente impactado por la política habitacional del Estado, cimentada en el financiamiento de grandes desarrollos de vivienda en las periferias, que alteran la estructura urbana municipal al ampliar las zonas con requerimiento de infraestructura y servicios; especialmente en la periferia norte de la cabecera municipal; donde la transformación está produciendo nuevas tipologías urbanas relacionadas desde su origen con las formas del desarrollo rural. Este tipo de expansión no significa exclusivamente la dilatación de la forma urbana, sino la mutación de las localidades rurales (pre-existentes) a una condición más urbana (Bravo y Rivas, 2012). La escasa regulación a la que están sujetos los mercados del suelo y la vivienda que operan activamente en la zona, promueven un territorio fragmentado que crece en franjas lineales, dejando vacíos intermedios como reservas de valor entre áreas urbanizadas. Con esta práctica se ensanchan los límites funcionales de la ciudad, volviendo insostenible un modelo de crecimiento extensivo de baja densidad que exacerba el uso del automóvil y de la deficiente infraestructura vial. Zapopan es el municipio con las mayores reservas urbanas del AMG, por tal motivo resulta lógico que el mercado inmobiliario encontrara las condiciones ideales para crecer y reproducirse, propiciando cambios de gran alcance en la estructura urbana y poblacional, con una amplia oferta de vivienda que acrecienta la segmentación social del espacio urbano⁵⁴. (Figura 11 y Gráfico 6)

⁵³ El concepto *Dual* desarrollado inicialmente por Castells (1995) y posteriormente por Sassen (2000), es utilizado en este documento como referencia a la manifestación contemporánea de una estructura urbana social y económicamente polarizada, producto de una división espacial, temporal y social entre sus habitantes.

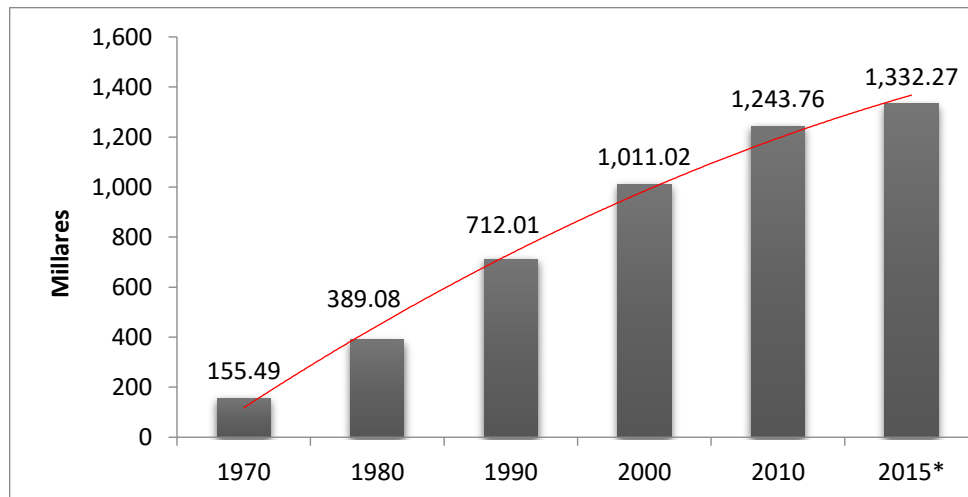
⁵⁴ El espacio urbano se concibe en esta investigación como producto material de la actividad humana, caracterizado por la disposición física de sus elementos, interconectados por redes de transporte y comunicaciones. A este espacio como anota Soja (2008), “se añaden unos patrones específicos de uso del suelo,

Figura 11. Crecimiento urbano del municipio de Zapopan, 1970 – 2015



Fuente: IMEPLAN, 2015.

Gráfico 6. Evolución demográfica del Municipio de Zapopan, Jalisco



Fuente: Elaboración propia con base en Censos INEGI 1970 al 2010.

*Resultados definitivos de la Muestra Intercensal INEGI 2015.

de actividades económicas, de identidad, de diferenciación social y toda una panoplia de atributos individuales y colectivos, incluyendo relaciones, pensamientos y prácticas de los habitantes de la ciudad” (Soja, 2008, p.36).

Las lógicas económicas subyacentes en este proceso, están produciendo al menos tres modificaciones claves en la estructura del municipio: i) en la rentabilidad del suelo; ii) en la organización funcional y físico-espacial; y iii) en la estructura poblacional original.

3.2.1. Cambios en la rentabilidad del suelo

En Zapopan se está gestando una nueva base económica metropolitana. El núcleo dinámico de la economía tradicional del municipio se desplaza aceleradamente desde la producción agrícola hacia los servicios y la producción de vivienda. El municipio muestra un importante auge del sector inmobiliario-financiero, fuertemente articulado con empresas desarrolladoras nacionales, quienes procuran la obtención de suelo urbanizable a gran escala, impulsados básicamente por un interés económico.

El paso de suelo rural a suelo urbanizable oficializado mediante la elaboración de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio, es uno de los elementos esenciales para la producción inmobiliaria. El suelo adquiere la condición de ‘urbano’ a través de la ordenación y la gestión, establecidas mediante el planeamiento del desarrollo y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización (Roca, 1988). Mediante este proceso el mercado le asigna un nuevo valor a la tierra agrícola convertida en suelo, en función tanto de las características urbanas pre-existentes como de las potenciales.

Actualmente se observa un incremento sustancial de la actividad inmobiliaria en la periferia norte del municipio, con grandes repercusiones en la estructura territorial y demográfica de la zona. La construcción de múltiples desarrollos habitacionales, dispersos en el área de influencia de los corredores viales que conecta al municipio, ha transformado en espacios híbridos amplias zonas del entorno rural limítrofe con el núcleo urbano.

La urbanización del área es el reflejo de un fenómeno económico nacional, que surge de la reorientación de los capitales financieros hacia la producción inmobiliaria y que consolida “la maximización de la plusvalía urbana como principal criterio urbanístico” (De Mattos, 2001, p.37), especialmente en las periferias, donde la obtención de suelo en grandes volúmenes es posible.

3.2.2. Cambios en la función y la forma urbana

Zapopan, además de ser junto con Guadalajara el corazón económico del Estado de Jalisco, como se dijo en páginas anteriores, es un centro religioso inter-regional con vocación para operar como uno de los principales subcentros del Área Metropolitana de Guadalajara. El rápido crecimiento urbano que ha mostrado en los últimos veinte años (1995-2015), se debe a su posición estratégica en el norponiente del AMG, lo que le permite una conexión directa con el sistema vial primario metropolitano (Av. Vallarta, Mariano Otero, Av. Américas, Av. Ávila Camacho y Av. Tesistán).

El desarrollo lineal que ha tenido históricamente el municipio, especialmente en la sucesión oriente-poniente, ha permitido la consolidación del área urbanizada, transitando del nivel barrial al nivel regional de subcentro urbano, con grandes inversiones en infraestructura, servicios y vivienda de lujo para los estratos sociales altos de la metrópoli. La gran visibilidad internacional que ha alcanzado el área poniente, contrasta con la dispersión de asentamientos rurales y empobrecidos del norte del municipio, donde hoy se localiza una de las mayores reservas urbanas para el crecimiento de la metrópoli.

Los procesos de urbanización que están modificando la estructura urbana del municipio de Zapopan, se clasifican en tres grandes dinámicas de transformación: a) *los corredores de urbanización acelerada*, relacionados con los corredores urbanos sustentados en el sistema vial regional, que modifican el paisaje con una variada tipología constructiva que va del uso industrial al habitacional, complementado con grandes centros comerciales y de entretenimiento; b) *los perímetros de urbanización* que corresponden a distintos frentes de crecimiento y formas de ocupación del suelo, como son los asentamientos irregulares, las colonias populares, los fraccionamientos residenciales y los conjuntos de vivienda masiva de interés social promovidos por el mercado inmobiliario-financiero; y c) *el surgimiento de nuevas centralidades* relacionadas con las nuevas relaciones espaciales que establecen a la vez nuevos patrones de movilidad, distribución y consumo, densificación y usos del suelo específicos, que agrupan y redistribuyen las actividades y funciones urbanas en un entramado complejo que modifica la estructura interna del municipio (POET, Zapopan 2011, p.73). (Cuadro 1)

Cuadro 1: Procesos de urbanización en Zapopan 2000-2010

Corredores de urbanización acelerada	• Corredor San Isidro-Las Cañadas • Corredor Nuevo México-Tesistán • Corredor Colotlán-El Taray • Corredor Nogales-La Venta
Perímetros de urbanización	• Zapopan Norte-Las Mesas • El Centinela • San Juan de Ocotán • Camino a Nextipac • Jardines Tapatios-Las Lomas • Prolongación Mariano Otero
Corredores urbanos y surgimiento de nuevas centralidades	• Corredor Anillo Periférico • Corredor Av. Patria • Corredor Av. Acueducto • Corredor Av. Santa Margarita • Corredor Av. Tesistán • Centros comerciales y mega plazas • Universidades metropolitanas • Centro Cultural Universitario • Polígonos Industriales • Centro JVC-El Bajío • Museo Interactivo Trompo Mágico • Unidades Administrativas y Oficinas de Gobierno

Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Zapopan, Jalisco, POET (2011).

La utilización de los corredores viales para dirigir el crecimiento urbano es la característica principal del modelo de expansión, que en lugar de privilegiar la tridimensionalidad del área urbanizada, opta por el crecimiento difuso de bajas densidades, aprovechando las vías que convergen en el municipio. Bajo esta lógica Zapopan ha ampliado la superficie urbana 5.43 veces entre 1970 y 2015, al pasar de 3,978 hectáreas a 19,496 hectáreas, superficie que equivale al municipio de Guadalajara (IMEPLAN, 2015). (Tabla 8)

Tabla 8. Tasa de crecimiento medio anual de Zapopan, Jalisco

Año	Superficie en hectáreas	% Crecimiento anual	Población	% Crecimiento anual	Densidad de población Hab/ha
1970	3,798.02	s/d	155,488	s/d	40.9
1980	5,668.42	4.10%	389,081	9.60%	68.6
1990	8,973.78	4.70%	712,008	6.20%	79.3
2000	12,481.83	3.40%	1,001,021	3.50%	80.2
2010	16,964.82	3.10%	1,243,756	2.20%	73.3
2015*	19,496.67	2.80%	1,332,272	1.50%	68.7

Fuente: Instituto Metropolitano de Planeación IMEPLAN, 2015. *Muestra Intercensal INEGI 2015.

3.2.3. Cambios en la estructura poblacional

En Zapopan durante el periodo 1970-2015 la población ha crecido 8.62 veces al pasar de 155,488 habitantes a 1'332,272 habitantes en el año 2015, lo que sugiere que Zapopan en la próxima década superará tanto en población como en superficie urbana a la propia ciudad de Guadalajara, capital del Estado de Jalisco. El incremento continuo de la población ha transformado la jerarquía de las localidades del municipio. *Ciudad Zapopan* (cabecera municipal) concentraba en el año 2000 a 910,690 habitantes; para 2010 la población era de 1'142,483 habitantes (un incremento absoluto de 231,793 nuevos habitantes) que representaba el 92% del total municipal. En el mismo periodo San Francisco Tesistán duplicó su población al pasar de 27,796 a 62,397 habitantes, consolidándose como la segunda localidad urbana del municipio con el 5% de la población. EL total municipal para el año 2010 alcanzó 1'243,756 habitantes (INEGI 2000 y 2010).

La conurbación al continuo urbano de localidades importantes como la colonia Nuevo México, Valle Real, Base Aérea Militar (BAM-5) y Ciudad Buganvilias, que en la década del 2000 figuraban como localidades fragmentadas del continuo urbano, hoy se encuentran plenamente integradas a la dinámica metropolitana. Para el año 2010 surgieron nuevos desarrollos habitacionales, producto de la actividad inmobiliaria en la periferia norte, que se sumaron a la lista de localidades mayores de 2,500 habitantes como los fraccionamientos Las Palomas, Campo Real y Puerta del Llano. Por otra parte, existen también 233 localidades pequeñas con menos de 2,500 habitantes que juntas aportan el 1% a la población municipal.

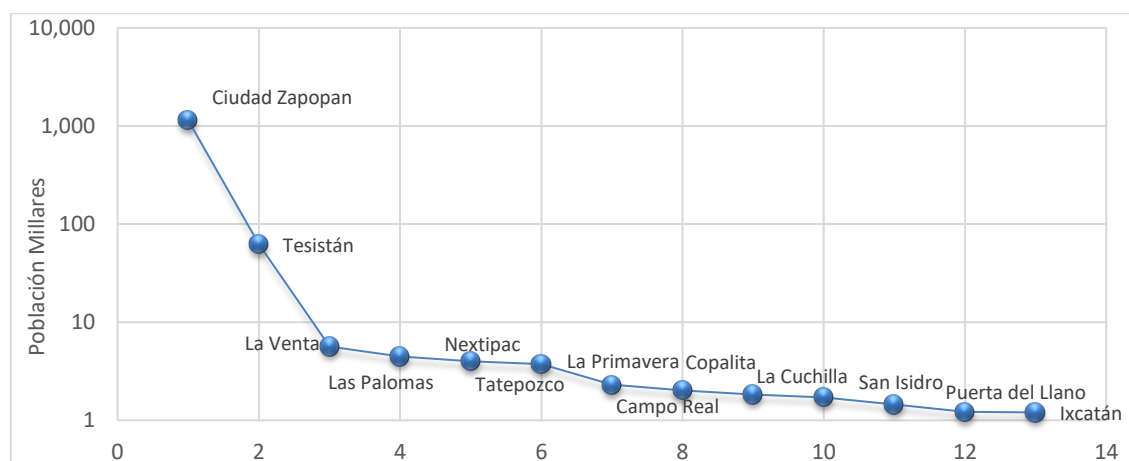
Estas cifras ponen en relieve la macrocefalia de un municipio que pese a su gran territorio, concentra el desarrollo urbano en la cabecera municipal, ocupando solo el 20% de la superficie, con una oferta de suelo para uso urbano limitada y costosa. Existe evidencia que en el periodo 2010-2015 han surgido nuevos desarrollos habitacionales dispersos en la periferia norte de Zapopan, que fluctúan entre dos y cuarenta mil habitantes (Palermo, Los Molinos, Amaranto residencial, Albaterra, Valle de los Molinos, Valle Imperial y otros), que alteran no solo la composición poblacional y la estructura territorial del municipio, sino la capacidad propia del ayuntamiento para dotar de equipamiento y servicios urbanos suficientes a la población recientemente vecindada. (Tabla 9, Gráfico 7)

Tabla 9. Localidades representativas del municipio de Zapopan según tamaño de población, 2000 y 2010

Tamaño de Localidad	Nombre de Localidad	Población 2000	Población 2010
Menores a 2,500 habitantes	La Primavera	1,745	2,310
	Ejido Copalita	923	1,824
	San Isidro	1,067	1,446
	San Francisco de Ixcatán	992	1,203
	La Cuchilla	43	1,712
	Mesón de Copala	340	432
	Copalita	259	307
	Copala	287	298
	Río Blanco	538	632
Entre 2,500 y 14,999 habitantes	La Venta del Astillero	4,267	5,649
	San Esteban (San Miguel Tateposco)	2,862	3,726
	Nextipac	2,365	4,008
	Fraccionamiento campestre Las Palomas	16	4,488
Mayor de 15,000 habitantes	Tesistán	27,796	62,397
	Ciudad Zapopan (cabecera municipal)	910,690	1'142,483

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2010.

Gráfico 7. Jerarquía de localidades 2010 en el municipio de Zapopan⁵⁵



Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2010.

⁵⁵ La jerarquía urbana que se presenta corresponde a los resultados del Censo de Población y Vivienda INEGI, 2010, levantado del 31 mayo al 25 de junio del mismo año. La Muestra Intercensal realizada por INEGI en el año 2015, no aporta datos de población a nivel de localidad.

Imagen 2. Polarización espacial de la población en Zapopan, Jalisco



Fuente: Fotografías de Josefina Lara y otras recuperadas de *Panoramio*, Google Earth, (abril de 2014).

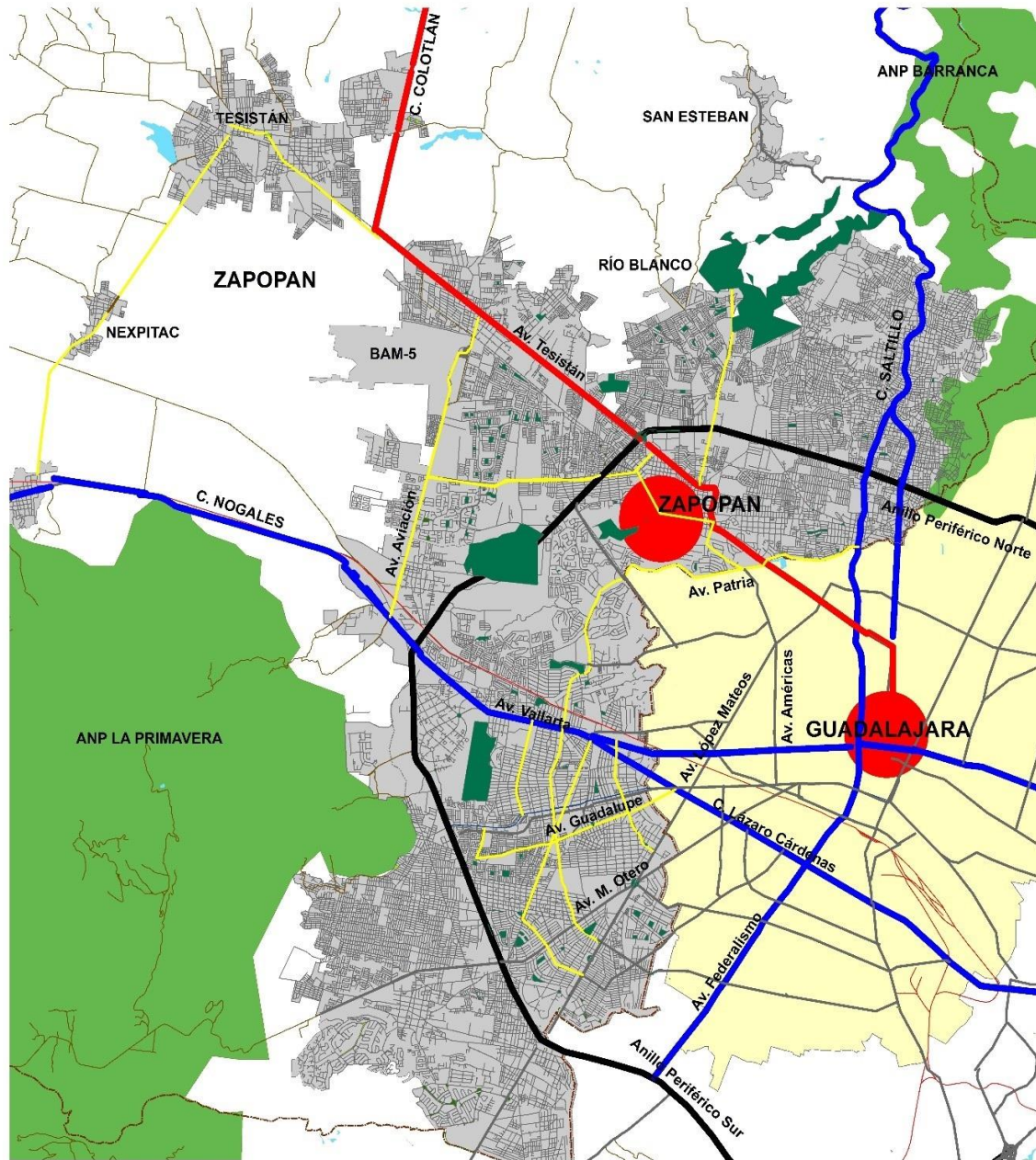
3.3. EL SISTEMA VIAL URBANO DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN

La superficie urbanizada del municipio de Zapopan se sitúa en 20 mil hectáreas, esta área cuenta con apenas 120.3 Km de vialidades primarias y cerca de 174.5 Km de vialidades secundarias, que suman 294.8 Km de sistema vial urbano de primer orden (POET, Zapopan 2011). Pese a la continua urbanización del municipio, Zapopan no cuenta con un sistema vial integrado que facilite la conectividad de sus áreas internas. Los factores que contribuyen a generar los problemas de continuidad, desplazamiento y la adecuada integración de la red vial metropolitana a la red interna, son de características y orígenes muy diversos: unos generados por las modalidades de uso del suelo, otros por la geografía propia del territorio y la mayoría por falta de un sistema vial amplio y bien estructurado que conecte internamente las distintas áreas del municipio.

La estructura vial de Zapopan se sustentó originalmente en la prolongación de la red vial primaria de la ciudad de Guadalajara, en especial hacia el norponiente del AMG. Actualmente las vialidades que operan como auténticos corredores de movilidad interurbanos y sustentan el desarrollo de nuevas centralidades en la ciudad, son tres prolongaciones de la red vial metropolitana: el Anillo Periférico, Av. Patria y la Av. Tesistán en el norponiente del área metropolitana. (Figura 12)

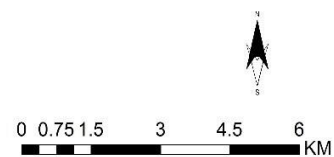
Las conexiones del sistema vial primario metropolitano con los *corredores regionales*, intersectan al municipio de Zapopan en tres puntos geográficos importantes: i) la carretera Guadalajara-Nogales en el poniente, dando continuidad a la Avenida Mariano Otero y la Av. Vallarta; ii) la carretera Guadalajara-Salttillo en el nor-orienté que da continuidad a la calzada del Federalismo y la Avenida Alcalde; y iii) la Carretera Guadalajara-Colotlán en el norponiente, que a partir de su conexión con la Avenida Tesistán vincula ambos municipios mediante la Av. M. Ávila Camacho. De los 8.7 millones de viajes diarios que se generan en el AMG, Zapopan contribuye con casi el 40% de los viajes de origen pero solamente es el destino del 17.67% de los mismos. El municipio de Guadalajara es quien capta el mayor número de viajes diarios como destino con el 72.16%; esto se debe a que concentra la mayor cantidad de lugares de empleo y universidades del área metropolitana. (IMEPLAN, 2015).

Figura 12. Sistema vial urbano en el municipio de Zapopan, Jalisco, 2010



Leyenda

- | | |
|--|--|
| ● Cabecera municipal | Sistema vial local |
| Localidades Urbanas | Sistema vial secundario |
| Áreas Verdes | Accesos principales |
| Áreas Protegidas | Av. Tesislán-Carretera a Colotlán |
| Cuerpos de agua | Anillo Periférico |
| Límite Municipal | Av. Vallarta-Lázaro Cárdenas |

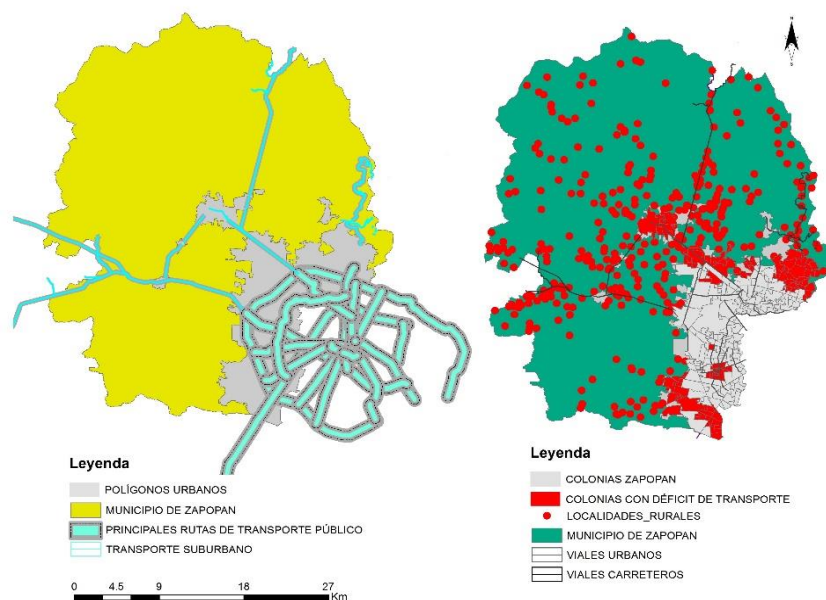


Fuente: Elaboración propia con base en el Mapa Digital de México, INEGI, 2010.

3.3.1. La red de transporte público en el municipio de Zapopan

La red de transporte público que opera en el municipio⁵⁶ cubre aproximadamente 1,014 Km, pero solo el 32% de las localidades de Zapopan tienen acceso a esta red. La red de transporte cubre apenas unas 26,800 hectáreas equivalentes al 21.8% de la superficie del municipio, dejando sin servicio de transporte público a la mayor parte de las pequeñas localidades que se ubican al norte del mismo (POET, 2011, p.75). Las principales rutas de transporte urbano circulan por el Anillo Periférico, la Carretera a Saltillo y su entronque con Av. Alcalde y Av. Tesistán (Av. Juan Gil Preciado), conectando con la Av. M. Ávila Camacho en dirección al Centro Histórico de Guadalajara. La mayoría de las rutas siguen la trayectoria de los ejes principales sin establecer conexiones internas con la vialidad secundaria, de forma tal, que existen no solo pequeñas localidades, sino también múltiples colonias populares con grandes limitaciones de transporte público, especialmente en Zapopan Norte, el corredor Tesistán-Arcos de Zapopan y el Anillo Periférico Sur. (Figura 13)

Figura 13. Sistema de transporte público en el municipio de Zapopan



Fuente: Elaboración propia con base en la distribución de rutas del transporte público de CEIT, 2012.

⁵⁶ El Servicio Subrogado de Transporte Colectivo de la Zona Metropolitana de Guadalajara (SISTECOZOME), y la Alianza de Camionero A.C., son las empresas con mayor presencia en Zapopan, con un total de 96 rutas que cubren solo el 48% del total de carreteros con que cuenta el municipio. La mayor parte de estas rutas convergen más al centro de Guadalajara que al centro de Zapopan.

Las áreas habitacionales en la periferia norte del municipio de Zapopan mantienen un nivel de servicio de transporte bajo y muy bajo. Pese a que la población sobrepasa actualmente los cien mil habitantes, la zona no ha sido dotada de líneas de transporte público suficientes que den servicio a las colonias alejadas de la red vial primaria. La zona surponiente por el contrario, está mejor interconectada gracias a la confluencia de numerosos centros comerciales, turísticos y educativos.

Hacia el norte y poniente del municipio la movilidad se sustenta básicamente en dos corredores viales que tienen su origen en la ciudad de Guadalajara: el Corredor Nuevo-México-Tesistán (que conecta con la carreta Guadalajara- Colotlán) y el Corredor Nogales-La Venta, respectivamente, un corredor circunvalatorio, el Anillo Periférico Norte que intersecta a los corredores antes mencionados. A partir de estos corredores viales el municipio ha desarrollado una lógica de estructuración urbana, que le ha permitido expandirse de forma lineal y continua a lo largo de las vías y sobre sus áreas de influencia.

Los problemas de movilidad y accesibilidad que presenta el municipio de Zapopan en su conjunto, se deben principalmente al modelo de crecimiento urbano disperso y fragmentado, que provoca grandes pérdidas económicas a la población por las fallas en la movilidad urbana y el sistema de transporte público.

Los desplazamientos cotidianos desde las periferias a las áreas centrales han incrementado los viajes a grandes distancias, lo que significa no solamente el desembolso del 17% al 21% de los salarios (IMEPLAN, 2015), sino un desgaste físico y psicológico para quien recorre grandes distancias y un mayor consumo de tiempo útil. Uno de los elementos de la segregación socio-espacial se relaciona directamente con los problemas de movilidad y accesibilidad entre áreas urbanas, “situación que deriva en el aislamiento y ruptura del tejido social y en la imposibilidad de la población para potenciar sus formas de socialización” (Carrión, 2001, p.16). La movilidad vista como un detonante de la exclusión social, se relaciona con las posibilidades que cada individuo tiene del uso y consumo colectivo de la ciudad, en el sentido de satisfacer una necesidad social, que como advierte Lojkine, “solo puede satisfacerse colectivamente” (1981, p.527).

3.4. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN

El Censo de Población y Vivienda INEGI (2010) reporta un total de 234 localidades en el municipio, de las cuales solamente dos superan los 15 mil habitantes (Ciudad Zapopan y San Francisco Tesistán); ambas concentran el 97% de la población total, que en el año 2010 se situaba en 1'243,756 habitantes. El 3% restante se distribuye en 232 localidades predominantemente rurales apartadas de la dinámica económica de la cabecera municipal. *La pobreza multidimensional*⁵⁷ medida por el CONEVAL (2010), reporta que el 22.8% de la población zapopana se encuentra en situación de pobreza, es decir, unas 295 mil 643 personas. Esta cifra se incrementa cuando se trata de carencias sociales: el 38.2% de la población es vulnerable por más de un tipo de carencia social, que en cifras representa 494 mil 940 personas. La principal carencia en el municipio es la insuficiencia de la seguridad social, ya que el 47.6% de población no cuenta con servicios de salud.

El Grado de marginación por su parte, es otro indicador que expresa la dificultad para distribuir el progreso en el conjunto de la estructura productiva, pues excluye a ciertos grupos sociales de los beneficios derivados del progreso económico. Este indicador mide diversos rezagos en materia educativa, en las condiciones de alojamiento en la vivienda, el aislamiento poblacional y la falta de ingresos. A este respecto el municipio de Zapopan reporta un grado promedio de marginación “muy bajo” comparado con los 124 municipios que conforman el Estado de Jalisco. No obstante, estas cifras ocultan las particularidades existentes en términos de las marcadas diferencias que existen al interior del municipio. De las 113 localidades más pobladas del municipio, 53 de ellas (47%), presentan índices de “alta” y “muy alta” marginación. Con índices de “media” y “baja” marginación se cuentan 39 localidades, y solo 21 localidades (18%), presentan índices de “muy baja” marginación (PMD Zapopan, 2012-2015).

⁵⁷ *La pobreza multidimensional*, medida por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), es un fenómeno que limita que las personas ejerzan sus derechos y libertades fundamentales, porque sus ingresos son insuficientes, para adquirir los bienes y servicios que requieren para satisfacer sus necesidades. Los indicadores que inciden en la medición de la pobreza multidimensional son seis: rezago educativo, acceso a los servicios de salud, a la seguridad social, calidad y espacios de la vivienda, servicios básicos en la vivienda y a la alimentación (PMD Zapopan, 2012-2015).

La migración es un fenómeno que incide en el desarrollo económico del Estado de Jalisco, el cual es reconocido como uno de los principales expulsores de población hacia los Estados Unidos de Norteamérica. No obstante, Zapopan mantiene un grado “bajo” de intensidad migratoria. Solamente el 2.73% de los hogares reportó haber recibido remesas en el año 2010; el 1.13% reportaron emigrantes durante el quinquenio 2005-2010; en 1.01% de los hogares se detectaron migrantes circulares y solo en el 1.1%, migrantes de retorno.

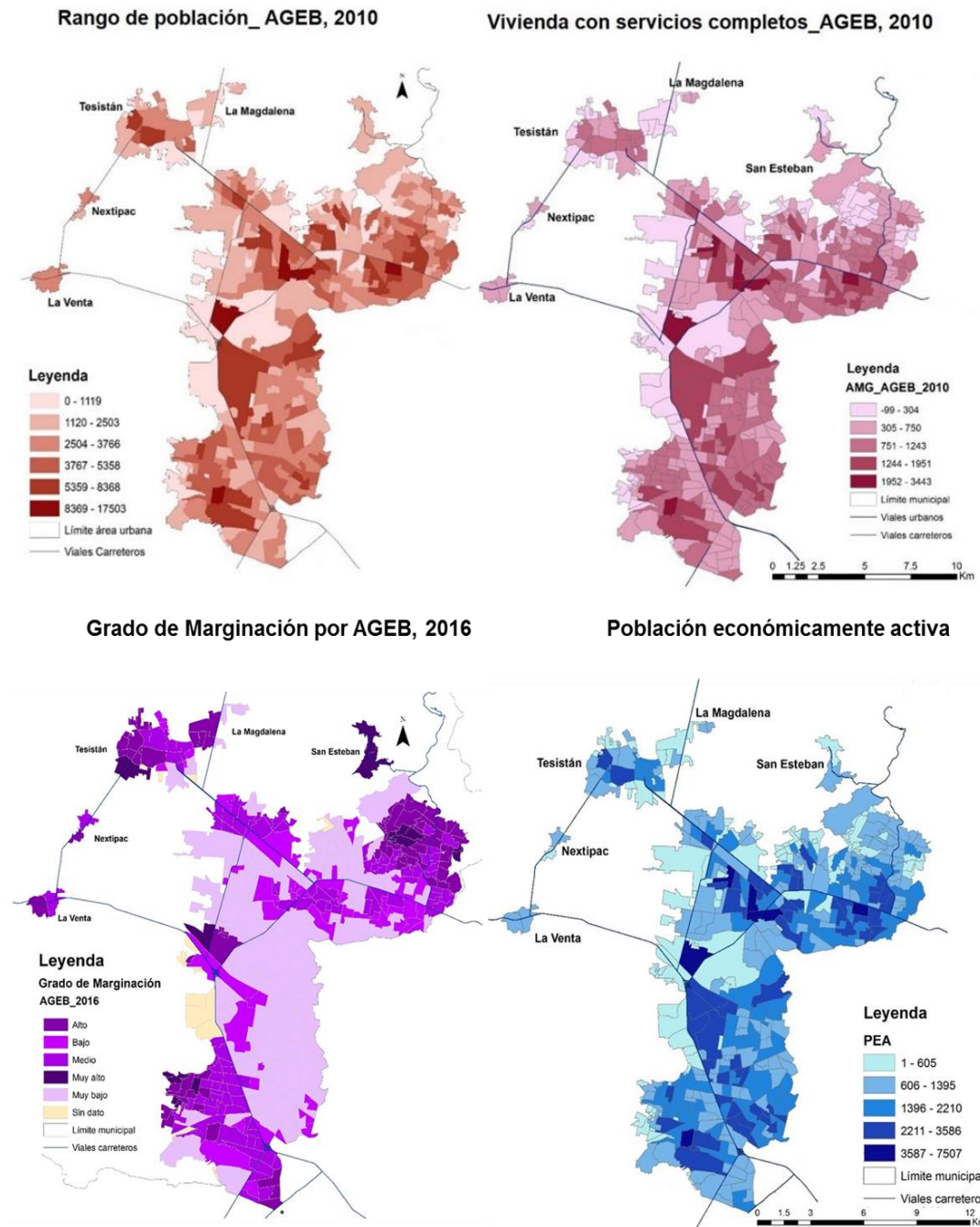
La población económicamente activa del municipio se ubica en 562 mil 263 personas, de las cuales el 95.5% se encuentra ocupada especialmente en el sector terciario (transporte, gobierno, comercio y otros servicios), con el 71.53%. En el sector secundario se emplea el 26.06% de la población y el sector primario (agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca) solamente el 1.16% de la población ocupada (PMD Zapopan, 2012-2015). En el año 2012 Zapopan fue el municipio que generó el mayor número de empleos del AMG con 12,763 plazas, seguido de Guadalajara con 8,339; Tlaquepaque con 4,317 y Tlajomulco con 3,115 empleos (PMD Zapopan, 2012-2015). Como se observa, Zapopan se ha posicionado como un municipio adecuado para la inversión productiva, lo que se traduce en un mayor número de empleos para la población metropolitana.

Las diferencias en el mapa social y económico del municipio, integradas en el *Grado de Marginación*, da cuenta de un municipio crecientemente polarizado y dividido prácticamente en tres áreas, geográficamente referidas al área metropolitana: a) un poniente con bajas densidades poblacionales en donde se agrupan las colonias con baja y muy baja marginación; b) un norte densamente poblado con grados de media, alta y muy alta marginación; y c) un surponiente en donde las colonias asentadas en las partes bajas del bosque La Primavera, mantienen grados de media y alta marginación. (Figura 14)

3.4.1. Vivienda: bienes y servicios básicos

La vivienda en el municipio representa un total de 317, 297 unidades. La cobertura de los servicios básicos (agua, electricidad y drenaje) alcanza el 97% de las mismas, aunque también existe un 3.13% de viviendas que no disponen de agua entubada; un 3.09% con piso de tierra y menos del 1% que carece de drenaje y/o energía eléctrica.

Figura 14. Principales indicadores socioeconómicos del municipio de Zapopan, 2010



Fuente: Elaboración propia con base en El Mapa Digital de México, INEGI, 2010.

La cobertura que logran los servicios públicos en Zapopan junto con Guadalajara, es la mejor del Estado de Jalisco. Sin embargo, la calidad de los servicios a la vivienda encuentra variaciones hacia el interior de las colonias. La dispersión poblacional juega un rol importante en la desigual distribución de los servicios básicos; generalmente las colonias

integradas al continuo urbano son las que presentan mejores condiciones en la calidad de los servicios, mientras que las colonias populares consolidadas de origen irregular⁵⁸ mantienen un rezago histórico en la prestación de servicios urbanos, especialmente en la dotación de agua, drenaje, pavimentos y alumbrado público

El área urbana de Zapopan está integrada por 362 colonias (INEGI, 2010), de las cuales 96 presentan índices de alta y muy alta marginación. En estas colonias habita un total de 209,867 habitantes en 52,769 viviendas, de las cuales el 43.70% no cuenta con agua entubada y cerca del 6% no tiene drenaje. Las colonias con mayores carencias en el municipio son La Mesa Colorada Poniente y La Mesa de los Ocotes, ubicadas al nororiente de la cabecera municipal. Según datos aportados por la Dirección General de Desarrollo Social y Humano del municipio, en estas colonias habitan cerca de 5 mil personas en viviendas que carecen del equipamiento básico: 60% de las viviendas sin acceso al agua potable y 71% no tienen excusado con conexión de agua. (Tabla 10)

Tabla 10. Colonias de alta y muy alta marginación en Zapopan 2010

<i>Concepto</i>	<i>Valor</i>
Colonias	96
Habitantes	209,867
Viviendas	52,769
• Con piso de tierra	10.08%
• Sin agua dentro de la vivienda	43.70%
• Sin drenaje	5.99%
• Vivienda con todos los servicios	35,639

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 2012-2015, Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco.

3.4.2. La segregación de las comunidades rurales

Las dicotomías que emergen entre lo rural y lo urbano pierden vigencia frente a la conformación de ciudades extensas y fragmentadas. Dentro de este nuevo orden, las localidades rurales pre-existentes dispersas en la periferia norte del municipio de Zapopan,

⁵⁸ Urbanización progresiva de vivienda auto-producida que no cuenta con permiso y carece regularmente de los servicios e infraestructuras que garanticen condiciones básicas de habitabilidad

tienden a conformar un sistema interconectado con los nuevos asentamientos, de donde emergen nuevas prácticas individuales y colectivas construidas a partir del territorio.

La pugna por el suelo urbanizable en la periferia norte de Zapopan se debate hoy entre capitales inmobiliarios y poblaciones rurales, que al verse asediadas por la voracidad de la expansión urbana, optan por vender sus parcelas y cederlas a la ciudad, o en el mejor de los casos, compartir su territorio con nuevos desarrollos habitacionales ajenos a sus formas de vida. Esta dinámica exacerba la utilización de la infraestructura existente, contamina fuentes de aprovisionamiento de agua, erosiona el suelo y desequilibra el entorno natural sin políticas adecuadas para atender el desarrollo urbano integrado que debería acompañar este proceso.

En el Censo de Población y Vivienda 2010 se contabilizaron en el municipio de Zapopan 232 localidades rurales, con rangos de población que van de 8 a 173 habitantes y 35 localidades en transición rural-urbana. La población rural es de 21,019 habitantes, que representa el 1.69% del total de la población del municipio. Solamente 6 mil 293 habitantes (30%) se encuentran ocupados en el sector primario de la economía (agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca), con cambios de actividad entre periodos agrícolas (INEGI, 2010).

Estas localidades con una alta dispersión espacial se han mantenido fuera de las políticas de desarrollo social del municipio, por lo que algunas corren el riesgo de desaparecer en la siguiente década, o en su defecto, ser absorbidas por el proceso de urbanización. Este panorama se explica en el marco de un discurso oficial, según el cual no existe otra alternativa que la inserción de estas localidades al nuevo orden económico, con la promesa de mejorar las condiciones de vida de la población.

Conclusión capitular

El municipio de Zapopan concentra en su vasto territorio una diversidad de asentamientos con diferentes contenidos sociales y económicos, producto del crecimiento expansivo y la redistribución de la población metropolitana, que considera a Zapopan como la mejor opción tanto para el crecimiento residencial como para las inversiones productivas “al costo de poco a poco ir perdiendo el privilegio de ser el granero de Jalisco” (Velázquez, 1993, p.58).

Zapopan concentra en algunas áreas lo mejor de la infraestructura urbana del AMG, pero también múltiples colonias populares y localidades agrarias segregadas de los servicios urbanos básicos. La estratificación social vinculada a la segregación espacial de la población, se ha convertido en un rasgo importante del municipio, en donde las carencias se acrecientan conforme aumenta el número de habitantes.

La producción inmobiliaria en Zapopan es particularmente distinta a la de décadas anteriores; el municipio atraviesa por una verdadera ‘mutación’ en la estructura, forma y organización del territorio, debido al cambio en los patrones de expansión metropolitana operado a través de la iniciativa privada y su incidencia en las dimensiones socioeconómicas, políticas y culturales. Los detonadores de las inversiones inmobiliarias están produciendo decenas de desarrollos habitacionales en la periferia norte específicamente, gracias a la ampliación de los corredores viales que la intersectan, a las innovaciones en los procesos de producción inmobiliaria y al acceso generalizado de financiamiento para la compra de una vivienda.

Aunque la aprobación de licencias de urbanización puede reeditar económicamente al municipio, al atraer cuantiosas inversiones del sector inmobiliario, en el corto plazo la producción masiva de vivienda está acarreado serios problemas en la dotación y mantenimiento de los servicios públicos en los nuevos desarrollos habitacionales. No obstante, se prevé que Zapopan seguirá atrayendo la inversión inmobiliaria por un largo periodo debido a las amplias reservas para uso urbano oficializadas en los PPDU. Los movimientos de entrada de grandes volúmenes de población del periodo 2000-2015 serán determinantes en el futuro de Zapopan, quien se perfila como el municipio líder en materia habitacional del Área Metropolitana de Guadalajara.

Para profundizar en el tema, en el siguiente capítulo se analiza el proceso de urbanización de la periferia norte de Zapopan, en donde a partir del ensanche y extensión de antiguas vías carreteras que fueron base de la conurbación intermunicipal entre Guadalajara y Zapopan, se ha detonado la urbanización acelerada del área, dinámica que advierte el surgimiento de una ‘nueva ciudad’ capaz de albergar a medio millón de habitantes en la siguiente década.

Capítulo IV

La expansión urbana en la periferia norte del municipio
de Zapopan 2000-2015

Ante el gran campo de fuerzas que surge de la expansión de la ciudad estamos siendo testigos de la consolidación de un ciclo inmobiliario alcista en las periferias del Área Metropolitana de Guadalajara, resultante de la vinculación cada vez más estrecha de las políticas públicas a los intereses del *desarrollismo urbano*. La actividad del mercado inmobiliario-financiero en las periferias, ha motivado la integración funcional de un sinnúmero de localidades alejadas de la ciudad a una dinámica de expansión territorial periférica, con características económicas y sociales propias, generando lo que Fishman (1987) denomina “un nuevo tipo de ciudad descentralizada, coherente con los nuevos procesos sociales, económicos, tecnológicos y culturales” (1987, p.12).

Conforme se incrementan los niveles de concentración económica en las ciudades, aumenta la complejidad de las relaciones que se establecen con la periferia. La descentralización urbano-regional ha sido la respuesta común de los gobiernos latinoamericanos para contener la macrocefalia urbana, lo que ha dado origen a múltiples formas urbanas de primer y segundo grado dispersas en las periferias⁵⁹. Las denominadas *nuevas periferias* (Hiernaux, 1995; Dematteis, 1998) constituyen en la actualidad uno de los principales focos de atención del análisis territorial, ya que como asegura Aguilar (2004, p.8), “están en vías de convertirse en elementos cruciales para entender la naturaleza cambiante de las mega-ciudades”.

Las periferias en Latinoamérica conforman un nuevo espacio suburbano donde es posible observar múltiples formas de ocupación del suelo con diferentes contenidos sociales. Las periferias de las grandes metrópolis alojan indistintamente a las clases altas y populares, los asentamientos irregulares, las poblaciones agrícolas, la industria altamente contaminante y diversos servicios urbanos, especialmente el comercio que se traslada en forma continua junto con la vivienda a las periferias extremas de las ciudades. En México el proceso de expansión de las áreas urbanas se asocia directamente con el aumento de las superficies periféricas. La ocupación dispersa con predominio de bajas densidades, amplía el área

⁵⁹ Las formas urbanas de segundo grado son aquellas que, como plantea Indovina (1990) “se difunden a partir de los centros habitados pre-existentes, más o menos antiguos, más o menos grandes, (...), sin directrices predominantes, ni siquiera en mancha de aceite” (1990, p.50). Son formas sin continuidad urbana, de carácter monofuncional (residencial, industrial, etc.), que por su relativa posición regional, están sometidas a procesos de densificación y transformación.

urbanizada más allá de los límites reconocidos, “lo que obliga a extender las redes de infraestructura y aumentar los costos del desplazamiento de la población y las mercaderías” (Rojas, 2010, p.2).

La problemática que se expone en este capítulo se relaciona con las transformaciones socio-territoriales surgidas durante el periodo 2000-2015 en la periferia norte del municipio de Zapopan. El objetivo es analizar la forma en que la periferia norte se constituye como un eje estructurante del desarrollo urbano y las desigualdades sociales. La discusión se organiza en torno a cinco temas principales: 1) la conversión rural-urbana; 2) la expansión orientada por los corredores viales; 3) el mercado de suelo y la producción de vivienda; 4) el surgimiento de nuevas centralidades; y 5) la normatividad vigente en la zona.

4.1. LA PERIFERIA NORTE DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN

4.1.1. Condicionantes histórico-territoriales

La periferia norte de Zapopan ha sido históricamente el lugar donde se dirimen diversas pugnas sociales por el control del territorio. Originalmente la zona formaba parte de una serie de tierras que administró y usufructuó la Iglesia Católica a lo largo de la época Colonial. Posteriormente tras la Reforma Política del siglo XIX, las tierras adquirieron un nuevo estatus conformándose como *haciendas* de propiedad privada dedicadas a la explotación agrícola y el intercambio comercial, dando origen a la renovación sociocultural del ámbito rural (Ibarra, 2010). *La hacienda zapopana*⁶⁰, además de reflejar el prestigio social de sus dueños y una nueva forma de organización del trabajo, constituye una notable empresa económica que organizó la producción agrícola y ganadera, e interactuó con otros sectores como la industria⁶¹ y el comercio, convirtiéndose en un factor importante del desarrollo social, económico y político en la región.

⁶⁰ Algunas *tierras realengas* destinadas a los naturales de lugar, fueron incautadas para conformar las haciendas de La Magdalena, Santa Lucía, Huaxtla, San Esteban e Ixcátán, que sobrevivieron como pequeños pueblos de indios (Rendón, 2003, p.21).

⁶¹ La Fábrica de ‘La Escoba’ fue construida en 1840 en terrenos de la hacienda La Magdalena, ubicada al noroeste de Zapopan. La fábrica era una verdadera unidad económica y social que albergaba espacios productivos, mercantiles, religiosos y habitacionales para los obreros. Era una pequeña colonia obrera dedicada a la producción de algodón, dispuesto para ser procesado y transformado en mercancía textil (Lizama, 2011).

En la década de 1950 los agostaderos y campos de cultivo del *Valle de Tesistán* (núcleo central de la periferia norte), se convirtieron en el granero más importante del Estado de Jalisco y del país, mismos que fueron disminuyendo a partir de la década de 1970 conforme se fraccionaba la propiedad original, para dar cabida a una serie de fraccionamientos y colonias de origen irregular (Nuevo México, Vicente Guerrero, Valle de los Robles, Hogares de Nuevo México, Héroes Nacionales, etc.), que hoy forman parte del continuo urbano de la cabecera municipal de Zapopan. La reducción de la actividad agrícola del municipio se refleja en las cifras que aporta Núñez (2011) al respecto: “de tener 43 mil hectáreas de tierra idónea para la siembra de maíz en 1990, para 1995 Zapopan ya había perdido 20 mil hectáreas de cultivo y en 2000, ya había perdido 10 mil más” (2011, p.50).

Actualmente la reducción de las áreas agrícolas es evidente; en tan solo veinte años (1995-2015) las coberturas vegetales han sucumbido ante el empuje urbano, transformando la morfología de la zona y la estructura de poblamiento regional. Las localidades rurales pre-existentes han asimilado la influencia de este proceso, conformándose como aglomeraciones semi-urbanas dispersas al interior del Valle de Tesistán, vinculadas por caminos locales a las vías regionales que lo intersectan. La periferia norte figura como una de las mayores reservas para el crecimiento urbano del AMG con cerca de 1,900 hectáreas (IMEPLAN, 2015), con vocación para el uso residencial, industrial y de servicios, lo que ha motivado una intensa actividad inmobiliaria en los últimos años. No obstante, el proceso de urbanización de la zona denota grandes desequilibrios socio-espaciales, fenómeno que se analiza a continuación.

4.1.2. Características fisiográficas y recursos naturales

Fisiográficamente la periferia norte ha sido clasificada en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del municipio de Zapopan (POET), como una “zona rural fragmentada por impronta urbana”, compuesta por tres complejos paisajísticos⁶²: San Esteban-San Isidro, Llanura de Tesistán y Bajío de la Primavera. Dentro de éstos, la Llanura o Valle de Tesistán, motivo del presente estudio, se identifica en el programa referido como: “un conjunto de

⁶² Los complejos paisajísticos se identifican por las estructuras geológicas y el clima. Asimismo, poseen una diferenciación interna, cuyas partes son copartícipes de la dinámica que imponen los elementos dominantes (POET, 2011).

procesos residuales con vigorosas dinámicas de promoción urbana especulativa, tímidos residuos de vegetación natural de tiempos pasados, reductos decimonónicos de haciendas rescatadas y localidades tradicionales, cada vez menos ligadas a sus actividades agrícolas, pero con evidencia de cultura ancestral” (POET, 2011, p. 35). La periferia norte encierra procesos de enorme complejidad reflejados en las diferencias espaciales del paisaje y las diversas estructuras de poblamiento coexistentes en el área. En el POET (2011) se reconocen cinco áreas paisajísticas definidas con base en su clasificación funcional: 1) áreas naturales con vocación de protección y conservación; 2) áreas naturales fragmentadas por la impronta rural; 3) áreas rurales consolidadas; 4) áreas rurales fragmentadas por la impronta urbana; y 5) el área urbana consolidada. (Cuadro 2)

Cuadro 2: Clasificación funcional según complejo paisajístico

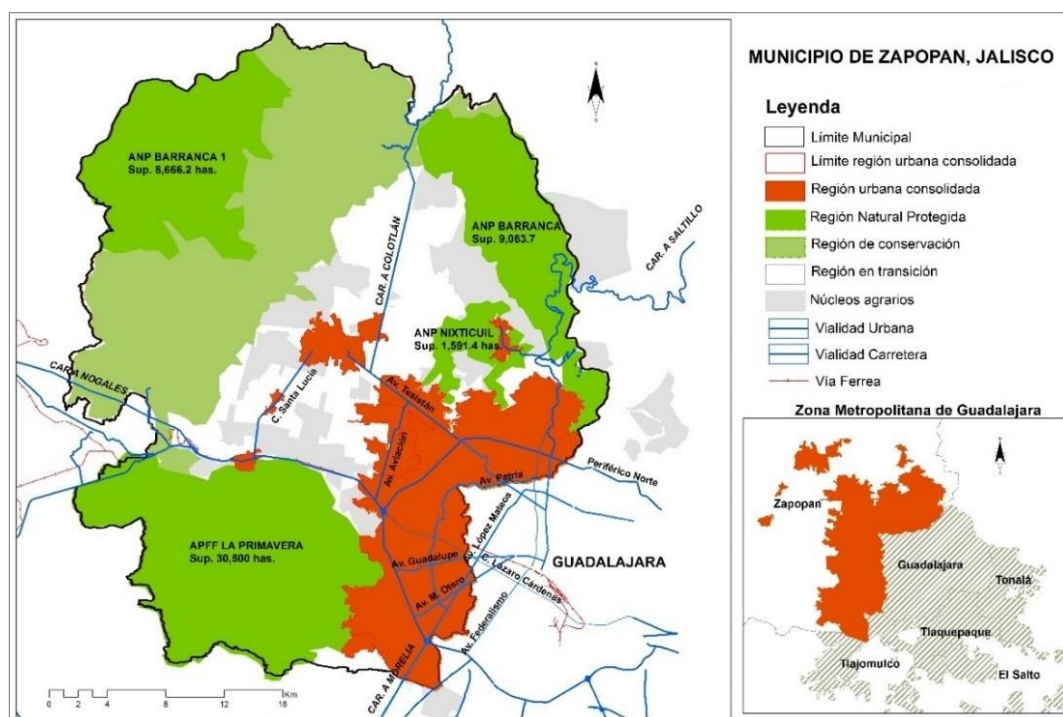
<i>Clasificación funcional</i>	<i>Complejo paisajístico</i>
1. Natural con vocación de protección y conservación	01. Bosque de la Primavera 02 Río Santiago
2. Natural fragmentado por impronta rural	03. Bailadores 04. Sierra Tesistán 05. Serranía Jacal de Piedra y Mesas de Ixcatán
3. Rural consolidado	06. Santa Cruz del Astillero 07. Mesas Marginales 08. Serranía El Rincón y El Chicharrón
4. Rural fragmentado por impronta urbana	09. San Esteban-San Isidro 10. Llanura de Tesistán 11. Bajío de la Primavera
5. Urbano consolidado	12. Ciudad conurbada

Fuente: POET-Zapopan, (2011).

Cada uno de los complejos constituye en sí mismo un elemento articulador del territorio, con sus propias singularidades paisajísticas ligadas a los recursos del entorno. Las formas de ocupación del suelo representadas en la Figura 15, muestran la franja urbana desarrollada en la frontera municipal con Guadalajara, el área de transición rural-urbana al centro del municipio junto con los núcleos agrarios que aún persisten, un área de conservación en donde se alojan principalmente las localidades rurales y cuatro Áreas Naturales Protegidas (ANP): El Nixticuil, La Primavera, Barranca 1 y Barranca 2 a lo largo del Río Grande Santiago. (Figura 15)

Dentro del área clasificada como “rural fragmentada por impronta urbana” se ubican el poblado de San Francisco Tesistán, La Magdalena, San José Ejidal, el Valle de Tesistán y las localidades de San Esteban y San Isidro, que confluyen en el Área Natural Protegida del Nixticuil. Dentro de la zona se localizan también algunas comunidades y núcleos agrarios, siendo los más importantes: el Mesón de Copala, Copalita, y los Ejidos de Tesistán y Copala, que aún sobreviven.

Figura 15. Ocupación del suelo en el municipio de Zapopan, Jalisco



Fuente: Elaboración propia con base en el POET (2011) y el Mapa Digital de México, INEGI, 2010.

Junto con la riqueza de las áreas naturales, las áreas agrícolas de la zona representan la parte más característica del municipio de Zapopan, debido al enorme potencial económico de sus tierras de labranza, que han fomentado el desarrollo municipal en diferentes periodos. Especialmente en la década de 1950 (durante la gubernatura de Agustín Yáñez), cuando la conformación del “Sistema Zapopano” para la siembra del maíz, logró que Zapopan se convirtiera en el municipio con la mayor producción maicera del Estado de Jalisco. “La fuerte identidad agrícola que caracterizó al municipio a nivel nacional como Villa maicera, contrastaba con la creciente urbanización que experimentaba la vecina ciudad de Guadalajara” (Aldana, 2006, p.12). (Imagen 3)

Imagen 3. Patrimonio natural y cultural del territorio norte de Zapopan 2015



Fotografías de Josefina Lara. Archivo de campo, Zapopan, Jalisco octubre de 2015.

La periferia norte de Zapopan fue clave para el municipio de Guadalajara durante el periodo 1970-2000, ya que se convirtió en receptora de distintas dinámicas simultáneas: i) como territorio agrícola de gran productividad; ii) como lugar de residencia de numerosas comunidades agrarias; iii) como punto de llegada de migrantes campesinos; iv) como asiento de múltiples colonias regulares e irregulares; y v) como reserva con potencial para el crecimiento urbano. Por tales motivos la periferia norte de Zapopan se ha convertido en el principal foco de atención del análisis territorial, debido a las grandes transformaciones que se han suscitado en el área, especialmente durante el periodo 2000-2015.

4.2. PERIFERIA NORTE: LA CONVERSIÓN RURAL-URBANA

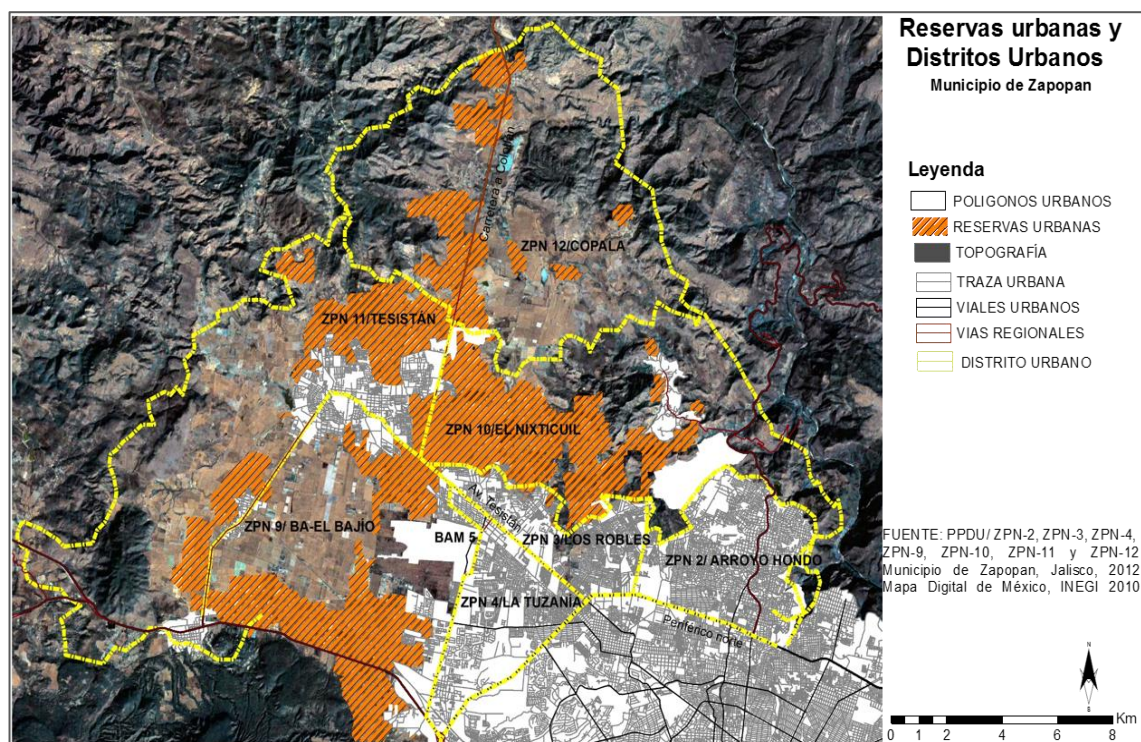
4.2.1. Organización territorial y política de desarrollo

Las transformaciones territoriales son consecuencia de la evolución de las ciudades, el problema deviene cuando estas transformaciones provocan desajustes en la estructura urbana o incrementan los existentes (POET, Zapopan 2011). El desajuste de las relaciones entre los procesos urbanos y sociales observados en la periferia norte durante el periodo 2000-2015, son característicos del crecimiento suburbano: alta dispersión entre localidades, predominio de bajas densidades y múltiples formas de ocupación del suelo. La urbanización de la periferia norte está fuertemente vinculada a las características de la región, es decir, se estructura como una nueva forma urbana segregada de la ciudad, relacionada desde su origen con las formas del desarrollo rural pre-existentes.

Históricamente Zapopan ha sido el destino de distintas corrientes migratorias; la más importante fue en la década de 1970, cuando se combinaron dos fenómenos sociales de origen distinto que configuraron la nueva cara urbana y metropolitana del municipio (Aldana, 2006, p.13). Por una parte, las migraciones provenientes de la ciudad de Guadalajara hacia los fraccionamientos y colonias residenciales del norponiente, y por el otro, la migración campesina del interior del Estado de Jalisco que llegó a ocupar las tierras ejidales del Valle de Tesistán, dando inicio a múltiples colonias populares de origen irregular.

Actualmente la zona está sujeta a una intensa dinámica de transformación. La heterogeneidad de asentamientos conforma un nuevo espacio suburbano donde se alojan indistintamente los campos residuales de cultivo, las localidades pre-existentes, los nuevos desarrollos habitacionales, la industria, el comercio y distintos servicios urbanos que acompañan tradicionalmente a la vivienda en su traslado hacia las periferias. El área de afectación se calcula aproximadamente en 33,000 hectáreas, acorde a los polígonos determinados en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU, 2012)⁶³ del municipio de Zapopan, que corresponden a los distritos ZPN 2/ Arroyo Hondo; ZPN 3/ Los Robles; ZPN 4/ La Tuzanía; ZPN 9/ Base Aérea; ZPN 10/ Copala; ZPN 11/ Tesistán; ZPN 12/ El Nixticuil, tal como se muestra en la Figura 16, donde se observan además de los polígonos mencionados, las áreas de reserva urbana de cada distrito. (Figura 16)

Figura 16. Reservas y Distritos Urbanos en la periferia norte de Zapopan



Fuente: Elaboración propia con base en el Mapa Digital de México INEGI 2010 y los PPDU-Zapopan, 2012.

⁶³ El Plan Parcial de Desarrollo Urbano es el documento que establece las políticas y normas técnicas de desarrollo urbano para un territorio específico, el cual marca los lineamientos a seguir en toda actuación pública, social y privada para su área de aplicación. De acuerdo al Derecho Urbano es un plan urbanístico de carácter territorial, un ámbito concreto de suelo urbanizable o urbanizado, que puede ser integrado por tanto a la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población (Guías Jurídicas, 2017).

La población asentada en el área en el año 2010 era de 549,386 habitantes que representaban el 44% de la población municipal. La población se distribuye en 467 localidades (pobladitos, colonias, fraccionamientos y predios rústicos), siendo numéricamente los más representativos las colonias populares consolidadas y los fraccionamientos de nueva manufactura (PPDU-Zapopan, 2012).

Como se observa en el Tabla 11, las tierras ejidales han disminuido notablemente en los últimos años, especialmente en los distritos tradicionalmente agrícolas (Tesislán, y Copala), para dar paso a la urbanización del área. El incremento poblacional entre 2000 y 2015, superior a los 321 mil habitantes (INEGI, 2015), está transformando la jerarquía urbana del municipio de Zapopan, especialmente con el surgimiento de nuevos desarrollos habitacionales de media y alta densidad que fluctúan entre cinco mil y cuarenta mil habitantes (Palermo, Los Molinos, Amaranto residencial, Valle de los Molinos, Parques de tesislán y otros), alterando no sólo la composición poblacional y la estructura territorial de la periferia norte, sino la capacidad de acogida del territorio y del propio ayuntamiento, para dotar de equipamiento y servicios urbanos suficientes a la población recientemente vecindada. (Tabla 11)

Tabla 11. Número de colonias y pobladitos por distrito urbano, Zapopan 2012

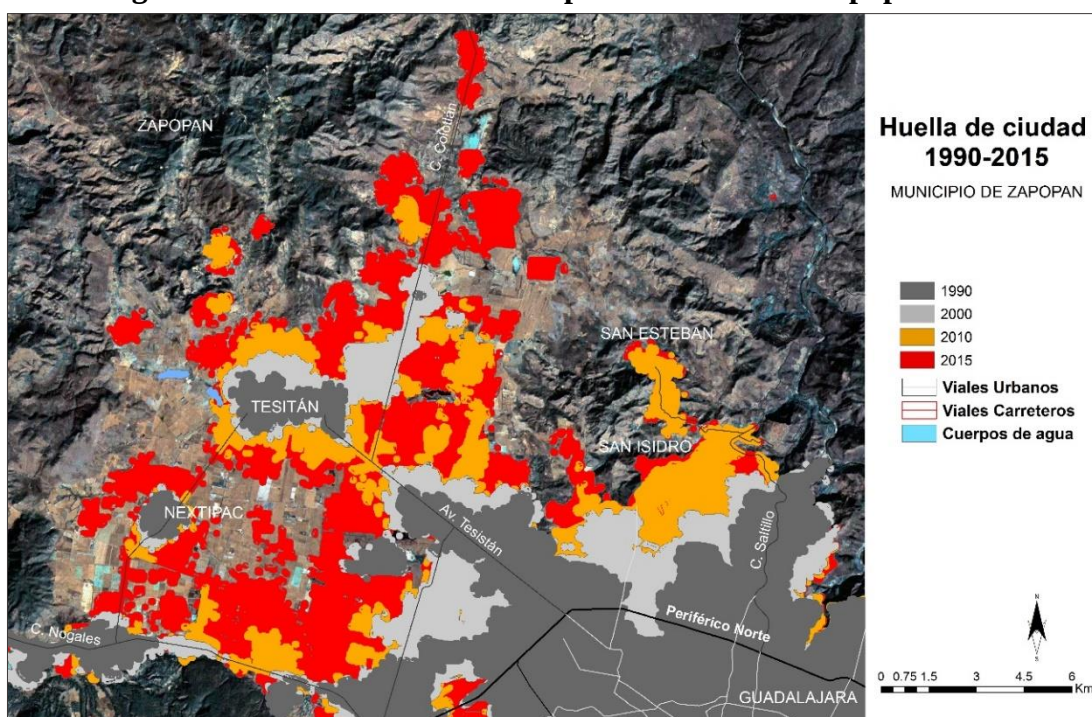
Distrito	Pobladitos	Colonias y Fraccionamientos	Predios rústicos ⁶⁴	ANP	Ejidales	Localidades
ZPN 2/ Arroyo Hondo	0	57	0	0	0	57
ZPN 3/ Los Robles	4	74	0	0	1	78
ZPN 4/ La Tuzanía	3	64	0	0	1	67
ZPN 9/ BA-El Bajío	26	14	0	1	22	40
ZPN 10/ Copala	6	13	26	0	1	45
ZPN 11/ Tesislán	18	99	6	0	3	123
ZPN 12/ El Nixticuil	10	29	18	1	1	57
					Total	467

Fuente: Elaboración propia con base en los PPDU 2012-Zapopan de los distritos señalados.

⁶⁴ Se consideran *predios rústicos intra-urbanos*, aquellas superficies de terreno comprendidas dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporadas al municipio en términos de la ley (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, 2004, p.11)

Durante el periodo administrativo 2012-2015 el Ayuntamiento zapopano autorizó 36 nuevos fraccionamientos que se concentraron sobre el corredor vial Nuevo México-Tesistán y la carretera Guadalajara-Colotlán, algunos de ellos asentados en zonas de alto valor ecológico. La población esperada para finales de la década (2010-2020) se calcula en 250 mil habitantes solamente en el corredor Guadalajara-Colotlán y sus inmediaciones. Esto significa que en tan solo diez años, se tendrán que crear las condiciones de habitabilidad e infraestructura necesarias para albergar una población semejante a la que tiene actualmente la ciudad de Puerto Vallarta. (Figura 17)

Figura 17. Huella de ciudad en la periferia norte de Zapopan 1990-2015



Fuente: Elaboración propia con base en IMEPLAN, 2017.

No obstante, el proceso de urbanización en la periferia norte es irreversible. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano determinan los ámbitos de expansión y reestructuración de la ciudad, por tal motivo una vez que el municipio expide oficialmente un plan parcial, queda abierta la posibilidad de otorgar licencias de urbanización para quien lo solicite. La inoperancia del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial aprobado en el año 2011, se hace patente al observar que las Áreas Naturales Protegidas de la zona están siendo invadidas por la urbanización, especialmente las áreas de amortiguamiento destinadas a contener el empuje urbano

4.3. LA EXPANSIÓN ORIENTADA POR LOS CORREDORES VIALES EN LA PERIFERIA NORTE DE ZAPOPAN

La reestructuración del espacio metropolitano a partir de los corredores viales inter-urbanos y regionales, se asocia habitualmente a dos dinámicas específicas: por una parte supone *la modernización del territorio* con nuevas dinámicas sociales y patrones de urbanización, a la par que profundiza *la segregación social*. Mientras que los corredores intraurbanos son potenciadores del emplazamiento de los servicios especializados, los equipamientos de consumo y ocio y los grandes proyectos urbanos; los *corredores inter-urbanos y regionales*, son inductores de la urbanización periférica (los asentamientos irregulares, los cotos residenciales, la relocalización industrial etc.), la re-definición de las rutas de transporte y la movilidad vinculada a las inversiones locales.

Desde el año 2000 las inversiones privadas se conformaron como uno de los factores más importantes en la transformación territorial del Área Metropolitana de Guadalajara, frente al retiro del Estado en materia de inversión productiva y social. El cambio de estrategia ha determinado el recrudescimiento de la segregación social, la fragmentación espacial, y una cierta tendencia a la especialización funcional de cada fragmento urbano, “ocasionando cambios profundos en el patrón del comportamiento territorial de las inversiones que ahora se ha vuelto mucho más selectivo (Ciccolella, 2004).

Durante la última década el gobierno federal y el estatal han realizado cuantiosas inversiones en materia de infraestructura de transporte y movilidad, con un fuerte impacto en la reestructuración del Área Metropolitana de Guadalajara. Zapopan ha sido uno de los municipios más favorecidos con la inversión en infraestructura vial, la rehabilitación de algunos caminos rurales y el mejoramiento de la infraestructura en general⁶⁵. Las inversiones han favorecido el crecimiento expansivo del municipio organizado en torno a una serie de

⁶⁵ En el AMG existen 40 kilómetros de transporte masivo con el Tren Ligero y el Macrobus. En últimas fechas el Instituto de Movilidad definió la red que tendrán los corredores con más seguridad durante el sexenio: las tres líneas del Tren Ligero, el Macrobus y el Peribus (en proyecto). El sistema se ampliaría a 132.5 kilómetros, al que se sumarían otros 500 kilómetros que se conformarían con las rutas “integradas” con el esquema de transporte ruta-empresa (Diario *El Informador*, 23 de septiembre de 2015).

corredores interurbanos y regionales históricamente importantes para el desarrollo económico del área metropolitana. Por una parte el corredor interurbano Nuevo México-Tesistán, (Av. Tesistán o Juan Gil Preciado), que conecta la cabecera municipal de Zapopan con el poblado agrícola de Tesistán y la carretera Guadalajara-Colotlán, que vincula el AMG con el Estado de Zacatecas, a través de su conexión con el corredor Nuevo México-Tesistán. Por otra parte están las vías carreteras de jurisdicción federal, que conectan la metrópoli con el norte del país, como la carretera Guadalajara-Salttillo que intersecta al municipio de Zapopan en la parte nororiente y la carretera a Nogales en el norponiente, importante corredor económico que enlaza la metrópoli con las ciudades fronterizas del sur de Estados Unidos de Norteamérica. (Figura 18)

Figura 18. Principales corredores de transporte en la periferia norte de Zapopan



Fuente: Elaboración propia con base en Mapa Digital de México, INEGI 2010.

Las características estructurales de estos corredores, detalladas a continuación, permiten vislumbrar la importancia de estos corredores viales en el desarrollo urbano del área metropolitana de Guadalajara y del municipio de Zapopan en particular.

4.3.1. El corredor Nuevo México-Tesistán (Avenida Tesistán/ Juan Gil Preciado)

El corredor Nuevo México-Tesistán fue el primero en desarrollar nuevas áreas residenciales cercanas a la cabecera municipal. La fuerte interdependencia que existe entre *Ciudad Zapopan* y el antiguo poblado de San Francisco Tesistán, ha permitido que el corredor que los une sea utilizado para redirigir el crecimiento urbano hacia la periferia norte del municipio, sobre el extenso valle agrícola de Tesistán.

La urbanización a lo largo del corredor y sus áreas de influencia se ha dado en forma paulatina desde la década de 1970, acentuándose en la década de 1980, cuando el acelerado crecimiento demográfico metropolitano propició la invasión de terrenos agrícolas del Valle de Tesistán, convirtiendo en suelo urbano cerca de 10 mil hectáreas dedicadas originalmente al cultivo de alimentos (Núñez, 2011, p: 48). La extensión de las redes de infraestructura a lo largo del corredor de diez kilómetros de longitud, favoreció la instalación de la industria en sus inmediaciones (Parque Industrial Zapopan Norte, Industrial San Ángel y el Parque Tecnológico Ecopark), así como la construcción de la nueva Línea Tres del Tren Liger, que conectará la zona norte con los municipios de Guadalajara y Tlaquepaque. (Imagen 5

Imagen 5. Av. Tesistán y la construcción de la Línea Tres del Tren Liger



Fotografía de Josefina Lara. Archivo de campo. Zapopan, Jalisco 2 de noviembre 2016.

Por su proceso de urbanización, con una antigüedad mayor de cuarenta años, podemos afirmar que el fenómeno observado en el corredor Nuevo México-Tesistán se trata principalmente de un proceso de densificación y relleno de espacios intersticiales. Del año

2000 al 2015 se han construido múltiples fraccionamientos en el área de influencia del corredor; la mayor parte de ellos son condominios horizontales (cotos) de media y baja densidad, para estratos socioeconómicos medios y altos.

La vía ha sido también la base para la consolidación de tramas pequeñas y de mediano tamaño, que hoy conforman un sistema compuesto de áreas habitacionales y comerciales, enclaves industriales, espacios intersticiales y áreas residuales de cultivo. La difusión del crecimiento urbano hacia el interior del corredor, en el sentido oriente poniente, se realiza a partir de antiguos caminos rurales que se yuxtaponen y entrecruzan sin ningún orden aparente, conectando una serie de sistemas habitacionales (colonias populares, cotos residenciales y asentamientos irregulares), que mantienen además de una identidad propia, sus puntos de referencia locales de donde parten los movimientos cotidianos de la población residente en el área.

4.3.2. *El corredor Guadalajara-Colotlán (carretera Guadalajara-Zacatecas)*

El Corredor Guadalajara-Colotlán por su parte, es una vía carretera que por décadas fue subestimada por la población metropolitana y por el mismo gobierno municipal. La vía que en el siglo XIX era considerada una de las rutas económicas más importantes de la región, entró en un periodo de obsolescencia que duró más de cincuenta años. Sin embargo en los últimos años el corredor regional ha recobrado importancia, debido principalmente al desarrollo de una serie de fraccionamientos de media y alta densidad a lo largo de los primeros 10 km de la vía, contados a partir de su conexión con la Avenida Tesistán.

Actualmente habitan en la zona de influencia del corredor más de 100 mil personas, mismas que encuentran grandes dificultades para desplazarse cotidianamente a los centros de trabajo y estudio, localizados frecuentemente en el centro del AMG, con desplazamientos pendulares que saturan todos los días la única vialidad de acceso a los fraccionamientos. Debido a los flujos que se han generado a partir de la urbanización de la zona, el corredor está siendo ampliado a cuatro carriles en un tramo que alcanzará los diez kilómetros lineales, para aliviar el flujo vehicular continuo, que de acuerdo con diversos reportes mantiene un aforo de más de 20 mil vehículos diarios (Semov Jalisco, 2016). (Imagen 6)

Imagen 6. Ampliación de la carretera Guadalajara-Zacatecas



Fotografía de Josefina Lara. Archivo de campo. Zapopan, Jalisco 12 de octubre 2015.

Conforme las áreas centrales se consolidan y densifican, el corredor Guadalajara-Colotlán absorbe la población desplazada de la ciudad, por lo cual la ampliación del área urbanizada no es producto del crecimiento natural de las localidades pre-existentes en la zona, sino de la llegada de nuevos pobladores provenientes del AMG, el interior del Estado de Jalisco y de otros estados circunvecinos.

4.3.3. *El corredor Guadalajara-Salttillo (carretera federal 54)*

El corredor Guadalajara-Salttillo en su trayecto por el AMG, tiene como característica la de ser detonante de la ocupación irregular de los suelos ejidales del norte de la metrópoli, que dieron origen a colonias de alta y muy alta marginación como la Coronilla, Mesa del Ocote, Vista Hermosa, Crucero de la Mesa y Loma del Pedregal, entre otras, que actualmente han alcanzado la conurbación con la ciudad. La vía también provee el acceso a fraccionamientos campestres como Las Cañadas y antiguos pueblos indígenas como San Isidro, San Esteban, San Miguel Tateposco y San Francisco Ixcátán, pueblo ubicado en las laderas de la barranca del Río Santiago en el municipio de Zapopan.

Fisiográficamente, la zona de influencia de este corredor presenta características climáticas y geológicas que lo convierten en una zona de alta inestabilidad por deslaves, desplomes y hundimientos. La situación de vulnerabilidad para la población asentada en el

área y para los 21 mil vehículos diarios que transitan por el corredor, es continuo, por lo que se han construido muros de contención con anclajes profundos y estabilización de terraplenes en algunos puntos ubicados entre el Anillo Periférico Norte y el balneario denominado “Los Camachos”⁶⁶.

Esta vía mantiene la particularidad de intersectar un Área Natural Protegida de gran fragilidad ambiental como es la “Barranca del Río Grande de Santiago”; es por ello que la vía corre de manera sinuosa entre barrancos profundos, altos peñascos y localidades rurales aisladas en medio de un corredor biológico que alberga diversos tipos de especies endémicas de flora y fauna (Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado de Jalisco). (Imagen 7)

Imagen 7. Obras de mejoramiento en la Carretera Guadalajara-Salttillo



Fuente: *Notimex* 10 de septiembre de 2014.

4.3.4. El corredor Guadalajara-Nogales (carretera federal 15)

El corredor Guadalajara-Nogales es un corredor económico estratégico, que vincula la zona Centro Occidente con ciudades de la frontera norte y algunos puertos del Pacífico con el centro del país y el Golfo de México. Por esta vía circulan personas, mercancías y bienes provenientes del centro y norte de país y del sur de Estados Unidos de América, hacia las

⁶⁶ La construcción de retornos, terraplenes y muros de contención, como se aprecia en la Imagen 7, evitarán fallas que pudieran ocasionar el desplome parcial o total del tramo carretero aludido, especialmente por ser un área de acceso continuo a las localidades que se asientan en el área.

costas del Pacífico mexicano. De ahí que se esté complementando la vía con diversos pasos a desnivel, especialmente en los puntos cercanos a los parques industriales del poniente (Technology Park y Grupo Industrial Michel, entre otros).

El uso de suelo predominante en los primeros 20 kilómetros del corredor regional son los parques industriales, fraccionamientos campestres como Pinar de la Venta, Rancho Contento, Bosque Vallarta y Diana Residencial y poblados como La Venta del Astillero y La Primavera. Sin embargo, esta vía ha sido también un detonante de la expansión residencial hacia las periferias extremas del poniente del AMG, llegando a converger sobre municipios como Tala y El Arenal (situados a 45 km del centro de la ciudad), con mega desarrollos de vivienda de interés social para la población proveniente de la metrópoli. Los movimientos pendulares que se establecen entre los centros de trabajo y las nuevas áreas de vivienda, se suman al aforo de este corredor, que alcanza un promedio de 35 mil vehículos diarios entre transporte de carga, autotransporte público y foráneo y automóviles (Semov, 2016). (Imagen 8)

Imagen 8. Paso a desnivel en la Carretera Guadalajara-Nogales



Fuente: *Meganoticias* 9 de julio de 2015.

En el Área Metropolitana de Guadalajara el transporte privado crece por encima del promedio del transporte público que da servicio a la población asentada en las periferias. La movilidad que debería regirse por la relación directa entre las actividades, los usos del suelo y los medios de transporte, ha sido desatendida en los planes y programas de desarrollo

urbano metropolitano. El modelo de urbanización “propicia un gradual incremento del déficit de infraestructuras y equipamiento que empobrece la calidad de vida” (Cabral, 2010, p.76). Estos cuatro corredores viales son solo un ejemplo de los intereses económicos, políticos y sociales que convergen en la construcción de las periferias extendidas del municipio de Zapopan. La heterogeneidad de coberturas y usos del suelo a lo largo de los corredores viales, se acompaña de una mixtura de áreas habitacionales que a pesar de estar muy próximas en términos de distancias, están totalmente segregadas entre sí.

4.4. PRODUCCIÓN DE SUELO URBANO EN LA PERIFERIA NORTE DE ZAPOPAN

4.4.1. La producción de suelo urbano en áreas de expansión

En la era *metropolitano-financiera* el conflicto entre factores locales y globales, que inciden en la transformación y reestructuración de las ciudades “está representado por las características y tendencias de las nuevas inversiones, en particular por la forma en cómo afectan o inducen a la resignificación de la producción, la gestión empresarial y el consumo, y la intensificación de la segregación territorial entre las áreas residenciales de sectores sociales de distintos niveles de ingresos” (Cicollella, 2004). La competencia por la atracción de las inversiones entre regiones y municipio, y la acción sin contrapesos del mercado inmobiliario-financiero, han favorecido la competencia entre municipios y los procesos segregativos, que contribuyen a la reproducción y ensanchamiento de la desigualdad social.

Lo anterior se debe a que el mercado inmobiliario tiende a limitar las posibilidades de localización y a direccionar los lugares de residencia de los diferentes grupos de la población, en función de su posicionamiento dentro de la estructura social y económica, estableciendo una oferta diferenciada del suelo entre la ciudad consolidada, la primera periferia y la periferia extrema. La producción de suelo en las periferias se guía por las racionalidades predominantes entre los actores públicos, privados y sociales, que orientados por diferentes *lógicas*, determinan las áreas de crecimiento y formas de organización del espacio. En la producción, consumo y gestión del espacio urbano algunos autores reconocen tres tipos de lógicas y niveles de actuación predominantes al interior del proceso, (Clichevski, 2009; Pérez, 1995; Karol, 2004 y Abramo, 2012):

- Actores orientados por una *lógica económica* y de obtención de beneficios que se insertan en las diferentes etapas del proceso: sector inmobiliario, sector financiero, sector industrial, sector de la construcción y propietarios de suelo susceptible a la urbanización.
- Actores que participan en la producción de suelo urbano en función de una *lógica política*, conformándose como promotores de las acciones del mercado: el Estado en sus distintos niveles de actuación.
- Actores que se agrupan y actúan fundados en la *lógica de la necesidad*. Se desarrollan predominantemente fuera de las políticas institucionales: los demandantes usuarios, demandantes especulativos, grupos barriales, organizaciones no gubernamentales, etcétera.

La producción de suelo urbano en áreas de expansión se realiza a través de amezanamientos, loteos y vías de circulación, mientras que la ocupación del suelo se concreta en la continuación del tejido urbano, a medida que avanza la construcción de edificaciones y comienzan a desarrollarse los usos vinculados a las actividades urbanas y periurbanas (Frediani, 2010, p.65). Las formas de ocupación del suelo son variadas, la más común es el uso habitacional. La producción de vivienda depende del valor y la disponibilidad de suelo, lo que determina a la vez la viabilidad económica para los constructores y promotores inmobiliarios. “Las áreas residenciales constituyen la parte diferenciada de la ciudad, cuya organización [...] responde a necesidades, valores y modelos existentes en un momento histórico determinado” (Frediani, 2010, p.75).

En la periferia norte del municipio de Zapopan se distribuyen en el sentido oriente poniente los distintos grupos de ingresos en urbanizaciones que van desde los denominados asentamientos irregulares⁶⁷, pasando por los desarrollos de vivienda de interés social, las

⁶⁷ Reconocidos como “aquellos lugares donde se han establecido zonas habitacionales no reconocidas por las autoridades y aquellas de urbanización espontánea, que no cuentan con permiso” (IMEPLAN, 2016, p.140). Jiménez (2012) los identifica como “colonias populares, asentadas en terrenos privados que se regularizan lentamente a través de decretos estatales” (p.63). Estos se desarrollan en las periferias urbanas con vivienda autoproducida y acceso paulatino a los servicios públicos, conforme se regularizan y consolidan los asentamientos.

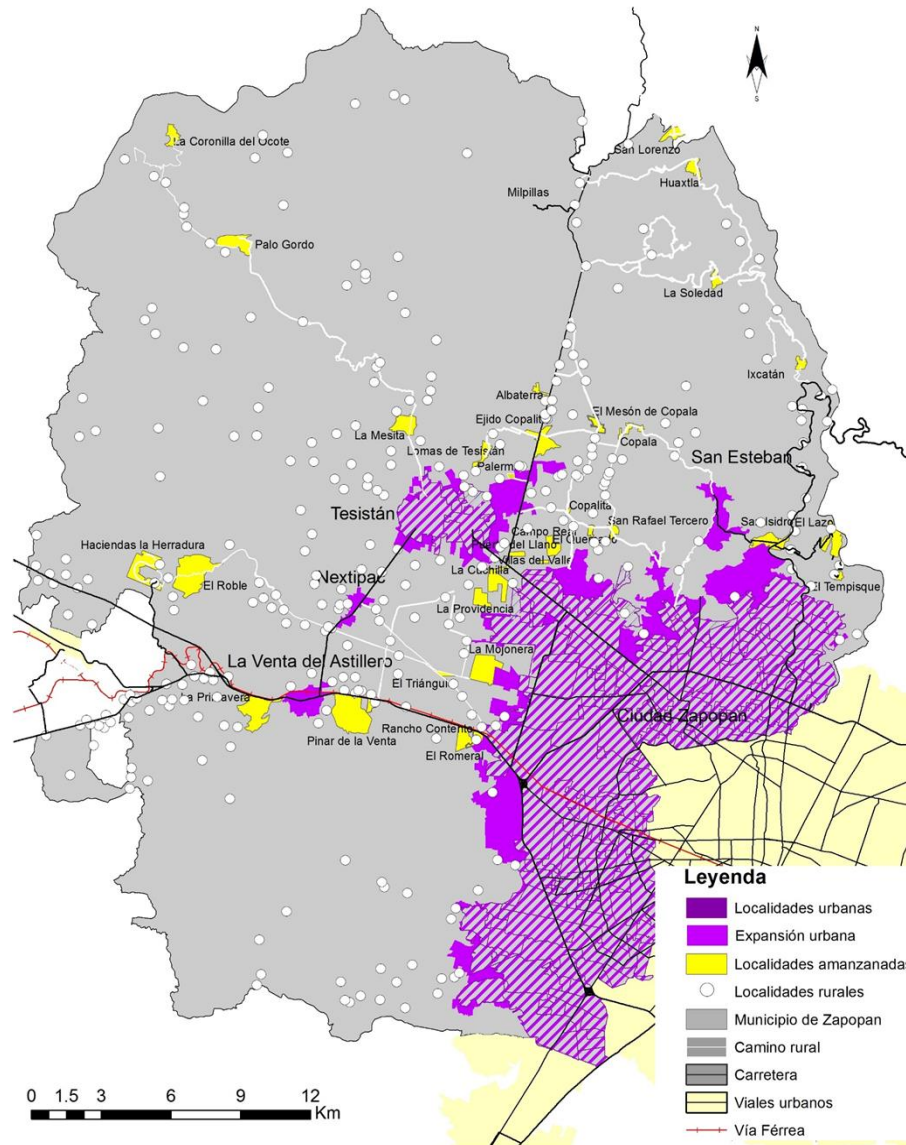
colonias populares de construcción progresiva y las urbanizaciones cerradas para grupos de ingresos medios y altos. Los diferentes grados de dominio territorial se ejercen en forma selectiva y jerarquizada, acorde a la posición dentro de la escala social y económica de cada uno de los grupos residentes. Los grupos de bajo poder adquisitivo tienden a ubicarse en las periferias extremas, donde el costo del suelo y la vivienda es más bajo y la ocupación de tierras ociosas es posible, lo que induce a la segregación social de la población. Sin embargo, el hábitat privado de bajas densidades de las urbanizaciones cerradas (cotos), tampoco genera el entramado social propio de la vida urbana.

La distribución espacial de las localidades del municipio de Zapopan guarda una relación estrecha con las actividades tradicionales de la población, es decir, alta dispersión de localidades rurales en el norte y poniente del municipio, incipientes conurbaciones entre localidades urbanas y rurales amanzanadas y una mancha urbana que crece y se extiende hacia el norponiente, absorbiendo a su paso las localidades que se ubican entre la cabecera municipal y el pueblo de Tesistán. El sistema se articula mediante múltiples caminos rurales, algunas vías secundarias de interconexión entre las localidades urbanas de mayor rango y los ya mencionados corredores viales regionales que intersectan al municipio. (Figura 19)

La transformación de las localidades agrarias históricamente asentadas en la periferia norte del municipio, da cuenta de la evolución de dichos asentamientos a los que se suman en sus inmediaciones nuevos desarrollos de vivienda destinados a la población de origen urbano principalmente, que tienen la capacidad de adquirir una vivienda terminada.

Esta dinámica está propiciando desajustes en todas las esferas de la vida cotidiana de las poblaciones pre-existentes en la periferia norte de Zapopan. La irrupción de grandes desarrollos de vivienda en la zona ha creado ineficiencias de todo tipo, debido a la dispersión de los nuevos asentamientos que generan más destinos en los recorridos. La demanda creciente de servicios públicos repercute en las unidades urbanas y rurales pre-existentes y en la saturación de algunos servicios que la localidad de San Francisco Tesistán presta a nivel local. Otras poblaciones afectadas por esta dinámica son La Magdalena, San José Ejidal, San Esteban, San Isidro y Copalita.

Figura 19. Organización territorial por tipo de localidad. Zapopan 2010



Fuente: Elaboración propia con base en el Mapa Digital de México, INEGI 2010 e IMEPLAN, 2017.

4.4.2. Nuevos espacios habitacionales en la periferia norte de Zapopan

La vivienda en sí misma sintetiza la calidad de vida de sus residentes, de forma tal que es posible reconocer la segmentación socioeconómica de la población asentada en las periferias de acuerdo con tres elementos básicos: la vivienda (tamaño, materiales y servicios a la vivienda); el conjunto habitacional (accesibilidad, redes de infraestructura y seguridad) y el emplazamiento (ubicación y disponibilidad de servicios). Así cada vivienda, es diferente debido a su propia combinación de atributos y a la tasa a la cual se deprecia (SHCP, 2010).

La producción de un hábitat diferenciado por la capacidad económica de la población, determina el acceso a los servicios básicos, las condiciones de movilidad y acceso al transporte, la calidad de vida, el hacinamiento y las actividades que desarrollan las personas, tanto operativas y fisiológicas, como sociales, económicas y simbólicas.

La característica principal de los nuevos desarrollos de vivienda en la periferia norte de Zapopan es el emplazamiento. Los desarrollos se localizan habitualmente en un entorno intermedio entre lo rural y lo urbano. Esta individualidad morfológica destaca por la forma laxa de ocupación del suelo de menor densidad, donde aún se mantienen importantes espacios intersticiales de tierras de cultivo y áreas naturales, configurando un tipo de ocupación del suelo más extensivo que el propiamente urbano.

Los conjuntos habitacionales de vivienda unifamiliar y multifamiliar, se estructuran mediante la conformación de unidades urbanas que fluctúan entre 2,500 y 5,000 habitantes cada una de ellas, conformando una unidad habitacional por cada diez hectáreas en promedio. Las unidades se entrelazan habitualmente mediante el tejido de la vialidad interna, adaptada a las condiciones del terreno, mientras que los accesos se vinculan directamente a la vialidad regional. A partir de este modelo se estructuran los desarrollos habitacionales que pueden fluctuar entre mil y 30 mil viviendas cada uno, para albergar poblaciones superiores a los 50 mil habitantes. Un ejemplo es el fraccionamiento *Valle de los Molinos* con 12,684 viviendas distribuidas en 170 hectáreas, con una población que supera los 50 mil habitantes, construido y habitado en un tiempo relativamente corto de tres años⁶⁸. (Imagen 9)

La racionalización funcional de la vivienda, facilita la producción seriada de la vivienda estandarizada con ensamblaje industrial, lo que permite una reducción significativa en el tiempo y costo de producción. La mayor parte de los nuevos desarrollos habitacionales se ubican a distancias que fluctúan entre 15 y 30 kilómetros de la ciudad de Guadalajara, escasamente vinculados por la red vial, lo que los convierte en “islas de segregación social”, ya sea por su emplazamiento, por la disponibilidad y acceso a los servicios públicos o por el tipo de urbanización de que se trate.

⁶⁸ Datos obtenidos en la Inmobiliaria Casas Javer, SA de CV en Abril de 2014 por Josefina Lara.

Imagen 9. Producción de vivienda en la periferia norte de Zapopan
Fraccionamiento *Valle de los Molinos*



Fuente: Imágenes recuperadas de *Panoramio* de Google Maps (abril de 2014).

4.4.3. Segregación socio-espacial en la periferia norte de Zapopan

En las periferias se reducen las posibilidades de los grupos menos favorecidos para escapar del aislamiento, debido a la distancia que los separa de la ciudad; es por ello que en la formulación de políticas de vivienda los elementos de movilidad, accesibilidad y transporte público son determinantes en la vida de miles de familias.

La segregación socio-espacial en la periferia norte de Zapopan se manifiesta principalmente a través de dos modalidades de ocupación del suelo (formal e informal), conducidas por grupos sociales con lógicas diferentes: i) los grupos de la población de ingresos medios y altos que tienen a la periferia como una opción de residencia; y ii) la población de bajos ingresos y la excluida del mercado laboral, quienes habitan en la periferia por necesidad. La segregación socio-espacial no sólo es reconocida entre los actores que protagonizan la expansión residencial abierta (tanto formal como informal) para usuarios con características socioeconómicas relativamente homogéneas, sino por aquellos que incentivan las urbanizaciones cerradas y formales (cotos residenciales) en la periferia norte de Zapopan.

Adicionalmente, en la periferia existe un incremento de *asentamientos informales* caracterizados por la precariedad habitacional, la falta de servicios y la ocupación no planificada del suelo. La retracción de la oferta de suelo urbano dirigida a los sectores populares, trajo consigo como modalidad dominante de acceso al suelo desde la década de 1980, el loteo de terrenos periféricos de origen ejidal para la venta y construcción de nuevos asentamientos informales. Actualmente la mayor cantidad de este tipo de asentamientos se está produciendo en el sector oriente del municipio, cercanos a la carretera Guadalajara-Salttillo.

Si bien la tendencia a la ‘periferización’ de los grupos socioeconómicos resulta relativamente constante y homogénea, en cuanto a sus patrones de localización (distancia al centro de la ciudad, proximidad a vías de comunicación, aptitud de los terrenos, proximidad a las vías de transporte, etc.), es necesario entender el problema de la segregación socio-espacial no como resultado “natural” del crecimiento urbano, sino como consecuencia del interés de los desarrolladores de vivienda, de los urbanizadores de suelo y de las preferencias

y prejuicios de la población urbana, “que conducen a patrones de segregación social que difieren entre las ciudades en intensidad, contornos étnicos y de clase, pero que surgen por todas partes” (Roberts y Wilson, 2009, pp.5-6).

4.4.4. Problemática ambiental en la periferia norte de Zapopan

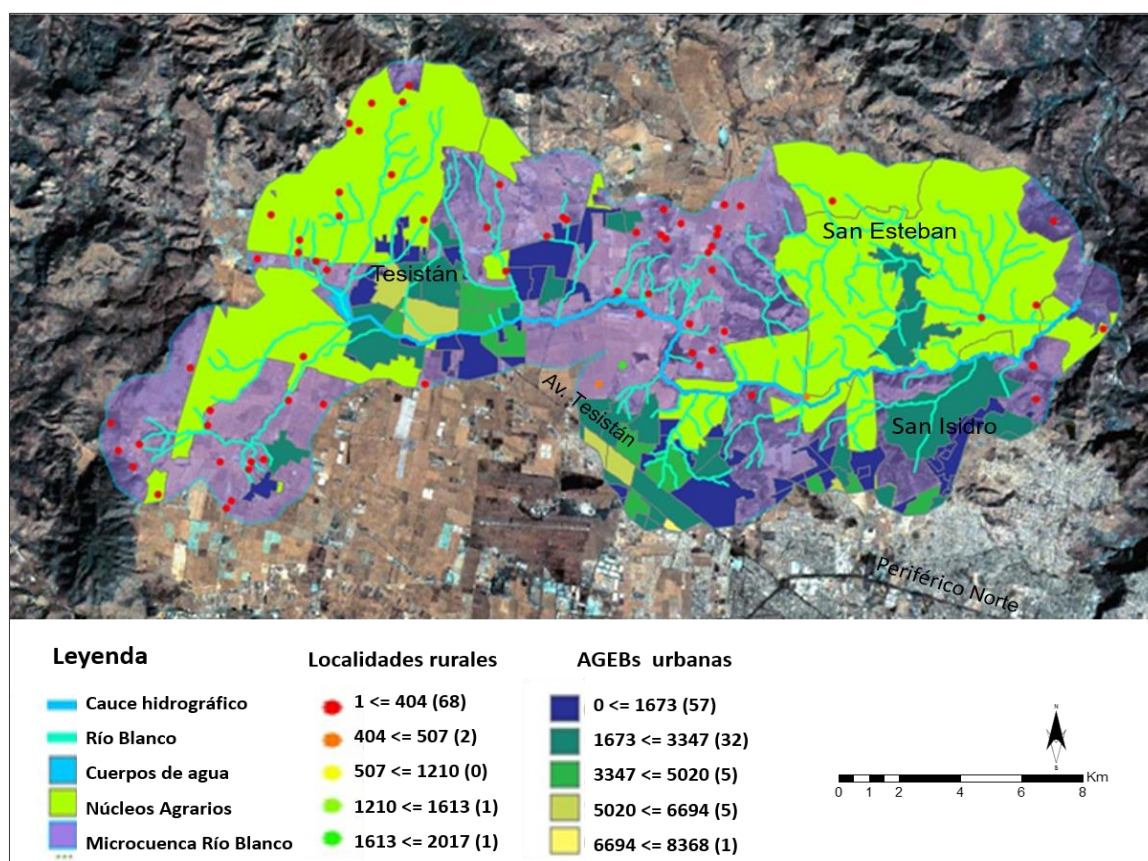
El desarrollo urbano en la periferia norte agota y contamina los recursos del territorio que dan sustento a la población históricamente asentada en el área. Existen algunos sectores de la población que son forzosamente afectados, en el interés por sostener un modelo de desarrollo urbano que refuerza “la maximización de la plusvalía urbana como principal criterio urbanístico” (De Mattos, 2001, p.37).

El Valle de Tesistán, uno de los complejos principales de la periferia norte de Zapopan, se encuentra en un acelerado proceso de degradación ambiental debido a la urbanización del valle. El aumento demográfico en el área ejerce una fuerte presión antropogénica tanto por el aumento en la demanda del servicio de agua, como por el aumento en la producción de residuos sólidos y desecho de aguas negras. La construcción de múltiples fraccionamientos en las inmediaciones del corredor Nuevo México-Tesistán y la carretera Guadalajara-Colotán, está impactando negativamente los recursos hídricos del área.

El deterioro y contaminación de la microcuenca del Río Blanco que intersecta el Valle de Tesistán, es evidente. El río tiene una longitud aproximada de 25 km que va de poniente a oriente, desde la represa San José (también conocida como Santa Lucía), hasta desembocar en la barranca del Río Grande Santiago. Su orografía nace al norte del Valle de Tesistán, cruza al sur de la serranía de San Esteban hasta el borde de la barranca en el mirador Dr. Atl, para posteriormente caer 300 metros aproximadamente, en una fuerte pendiente hasta conectarse con el Río Grande Santiago. El Río Blanco como otros cercanos a las zonas urbanas, tiene un ecosistema complejo donde interactúan diversos componentes. En este caso el río Blanco está en riesgo continuo debido a que los balances naturales (biota, ciclo del agua, sedimentos del suelo, microclima, etc.) son sometidos a una fuerte presión antropogénica provocada por la actividad inmobiliaria en su zona de influencia, sin una legislación apropiada y supervisión estricta, lo que ha vulnerado su sustentabilidad.

De acuerdo con los PPDU de la zona, la tendencia apunta hacia la urbanización de la microcuenca; la urbanización avanza hacia el interior del área sin un orden aparente en su estructura, conectándose a la ciudad a partir de las vías principales que intersectan la zona (Av. Tesistán, la carretera Guadalajara-Colotlán y la carretera a Nextipac). Los cambios en las formas de ocupación del suelo a partir del avance del uso habitacional sobre los usos productivos, fundamentalmente sobre parcelas dedicadas a la horticultura y crianza de animales, ha incentivado también la retracción de la oferta de suelo dirigida a los sectores populares, habitantes originales del área. (Figura 20)

Figura 20. Población asentada en la microcuenca del Río Blanco



Fuente: Elaboración propia con base en el Simulador de Flujos de Agua de Cuencas Hidrográficas, SIATL-INEGI, 2010.

Históricamente la población asentada en el valle había sido medida en el consumo y aprovechamiento de los recursos hídricos del área, abasteciéndose de la extracción de aguas subterráneas para el uso habitacional y de las aguas superficiales y de temporal para uso agropecuario. Sin embargo, con la proliferación de la vivienda ha aumentado sensiblemente

la construcción de pozos profundos, que ponen en riesgo hídrico no sólo a la población asentada en el valle, sino al Área Metropolitana de Guadalajara en general, debido a los servicios ambientales que la zona presta a la ciudad en cuestiones de regulación del clima.

La extracción desmedida de los recursos hídricos subterráneos y la importante reducción de las zonas naturales de recarga, obligan a realizar un replanteamiento del problema para buscar nuevas fuentes de abastecimiento de agua y nuevas formas de gestión, al tiempo que se aborda el problema del incremento de los residuos sólidos y la contaminación de la microcuenca. Las notables desigualdades en el consumo del agua de los nuevos fraccionamientos, especialmente los que cuentan con amenidades como lagos artificiales y campos de golf, contribuyen a incrementar la desigualdad entre la población residente, especialmente en las localidades dedicadas a las actividades agropecuarias.

Otro elemento importante a considerar, son los incendios que afectan periódicamente la cobertura vegetal, ya que el municipio de Zapopan cuenta con una cobertura superior al 45%, lo que debiera constituir una prioridad para las autoridades municipales. Entre las zonas con mayor riesgo de propagación de incendios (sean intencionales o naturales) se encuentran la Sierra de Tesistán, San Esteban, San Isidro, el Río Santiago y las afectaciones periódicas a los bosques de encino del Área Natural protegida de El Nixticuil, localizada dentro de la microcuenca (POET, Zapopan 2011).

4.5. EL SURGIMIENTO DE NUEVAS CENTRALIDADES

El capitalismo en palabras de Harvey (1990), “crea su propia geografía histórica específica. [...] siempre fundado en la especulación, en nuevos productos, nuevas tecnologías, nuevos espacios e instalaciones, nuevos procesos de trabajo [...]” (1990, p.375). La búsqueda permanente de la rentabilidad, la circulación rápida del capital y la flexibilización del mercado laboral, han generado un nuevo modelo selectivo de incorporación/exclusión de áreas, determinando la declinación de unas y el ascenso de otras (Benko y Lipietz, 1994, p.36). El proceso de “flexibilización espacial” ha desencadenado un considerable efecto en la estructura, forma y organización del territorio, especialmente en la difusión de la centralidad metropolitana, que se remite hacia nuevos espacios revalorados definidos como

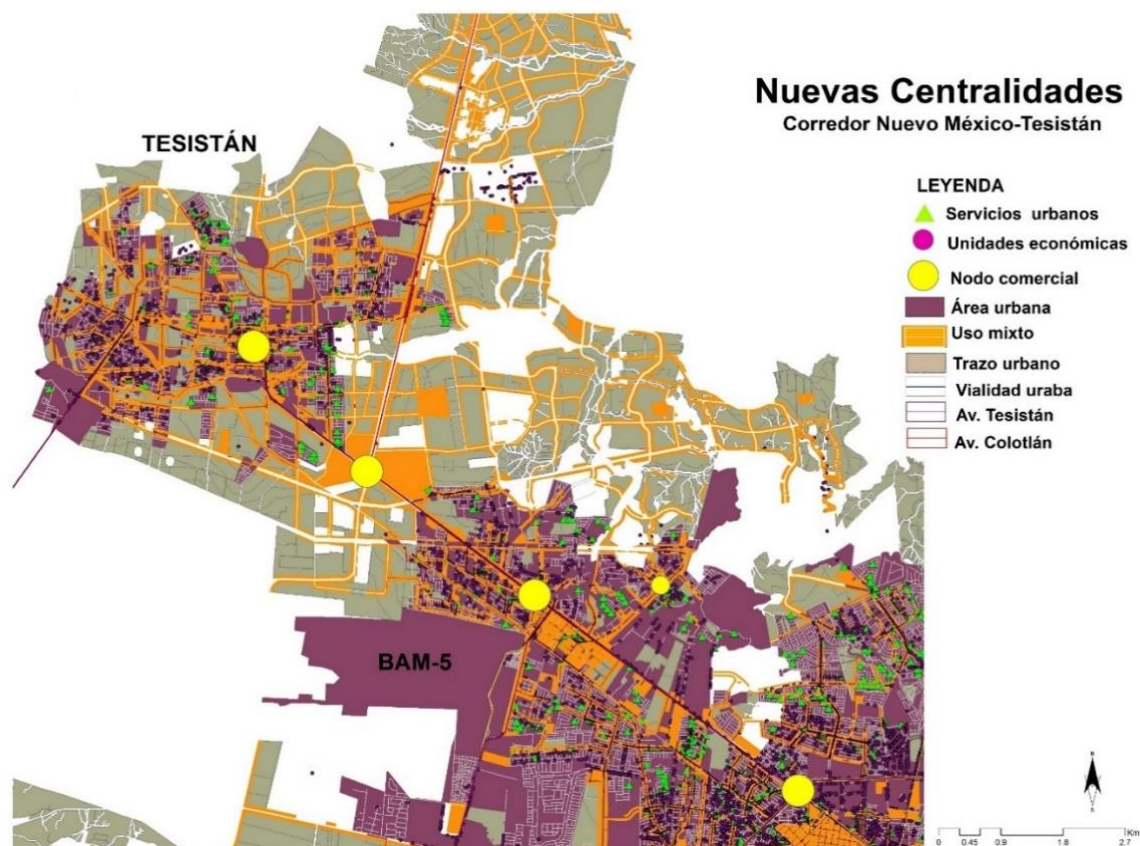
nuevas centralidades. Éstas operan bajo una misma lógica de rentabilidad que suma tanto a los intereses inmobiliarios, como a las necesidades propias de la ciudad. A escala metropolitana las áreas de nueva centralidad son una potente fórmula de equilibrio urbano, que no solo permiten adaptar funcionalmente la ciudad expandida a las nuevas lógicas de producción y consumo, sino que además facilitan la articulación de tejidos urbanos inconexos o sub-urbanizados.

En el caso del corredor vial Nuevo México -Tesislán han surgido de manera lenta pero acumulativa nuevos nodos comerciales y de servicios conforme se expande el uso residencial, prefigurando un entramado lineal de centros comerciales, parques industriales y servicios especializados de diversa índole. En la zonificación oficial se reporta un uso del suelo predominantemente habitacional de media y alta densidad hacia el interior del corredor vial y un uso mixto (habitacional, comercial y de servicios) a lo largo de la vía.

El dinamismo económico en la zona queda reflejado en los datos que arroja el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE, 2016), al contabilizar aproximadamente 6,000 pequeñas y medianas unidades del sector terciario, que dan soporte a la vivienda y generan múltiples empleos en la zona. La centralidad en formación, presenta una diversidad espacial con características particulares que pueden advertirse en los diferentes ‘tramos del corredor’. Los cambios morfológicos, estéticos y funcionales de esta nueva centralidad, surgen en la medida que el corredor cruza un determinado punto, es decir, el tipo de servicios que se establecen en la vía están asociados predominantemente con el tipo de ‘vecindario’ que intersecta⁶⁹. Los servicios van desde grandes centros comerciales, productos especializados para la industria y la construcción, salones campestres para eventos, restaurantes, un hospital-escuela, parques industriales, farmacias, tiendas de conveniencia, servicios automotrices, gasolineras, servicios bancarios, educativos, y particularmente, algunos bienes vinculados al turismo, como son las antiguas haciendas que hoy funcionan como hoteles con servicio de spa, salones para eventos y restaurantes. (Figura 21, Imagen 10)

⁶⁹ El corredor Nuevo México-Tesislán no es un corredor homogéneo, existen tramos del corredor con características específicas que modifican profundamente la orientación para su manejo en la planeación urbana.

Figura 21. Conformación de centralidades en el corredor Nuevo México-Tesistán



Fuente: Elaboración propia con base en DENE, 2016 y el Mapa Digital de México, INEGI, 2010.

Un caso representativo es la centralidad consolidada del poblado de San Francisco Tesistán⁷⁰, que en el siglo XIX tenía el rango de ‘municipio’ y era además Vicaría fija de la parroquia de Nuestra Señora de la Expectación (virgen de Zapopan). Por tal motivo en el centro original del poblado se reúnen usos administrativos, comerciales, religiosos, educativos, bancarios, etc., que son y han sido punto de confluencia de la población asentada al norte de la cabecera municipal. Actualmente con el incremento de población, derivado de la conurbación con otros poblados (Santa Lucía y La Magdalena), y la suma de diversos desarrollos habitacionales de alta y muy alta densidad, Tesistán sobrepasa los 65 mil habitantes y agrupa más de 120 puntos de servicios urbanos de diversa índole (INEGI, 2010).

⁷⁰ El pueblo de San Francisco Tesistán históricamente ha figurado como una centralidad. Desde 1821 hasta 1850 fueron municipios: Tesistán, Santa Ana Tepetitlán y Atemajac, que hoy figuran como Comisarías del municipio de Zapopan (Portillo, 1889, p.160).

Imagen 10. Diversidad de servicios en la periferia norte de Zapopan



Fotografías de Josefina Lara. Archivo de campo. Zapopan, Jalisco junio de 2016 y *Panoramio* de Google Maps, 2016.

4.6. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN VIGENTES EN EL MUNICIPIO DE ZAPOPAN

Históricamente la planeación para el desarrollo urbano de los municipios metropolitanos ha sido un asunto eminentemente local, organizado sobre la base de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU) de cada municipio. Una práctica común en los municipios metropolitanos, es la de canalizar la toma de decisiones relacionadas con el territorio y la planeación urbana, mediante la redacción y aplicación de PPDU circunscritos a un cierto número de Distritos, establecidos por cada municipio. Estos planes se actualizan periódicamente a un ritmo mayor que los propios Programas Municipales de Desarrollo Urbano, cuando existen, sustituyendo su función normativa. De esta forma, los municipios metropolitanos han formalizado una *realidad fragmentada* mediante los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, que en los municipios conurbados del AMG suman más de 65. (Cuadro 3).

Cuadro 3. Comparación y temporalidad de instrumentos de planeación de los municipios que integran el AMG

Municipio	Programa Municipal de Desarrollo Urbano	Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población	Plan Parcial de Desarrollo Urbano
Guadalajara	2014*	2014*	2015*
San Pedro Tlaquepaque	2011	2012	2014
Tonalá	2011	2011	N/A
Tlajomulco de Zúñiga	2010	N/A	2015
Zapotlanejo**	2011	N/A	2011
Ixtlahuacán de los Membrillos	2010	N/A	2009
El Salto	2066	N/A	2011
Zapopan	N/A	N/A	2012
Juanacatlán	N/A	N/A	1995

*Instrumentos que se encuentran suspendidos por orden del Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco. Actualmente se aplican los planes de las fechas 2011, 2008 y 2003.

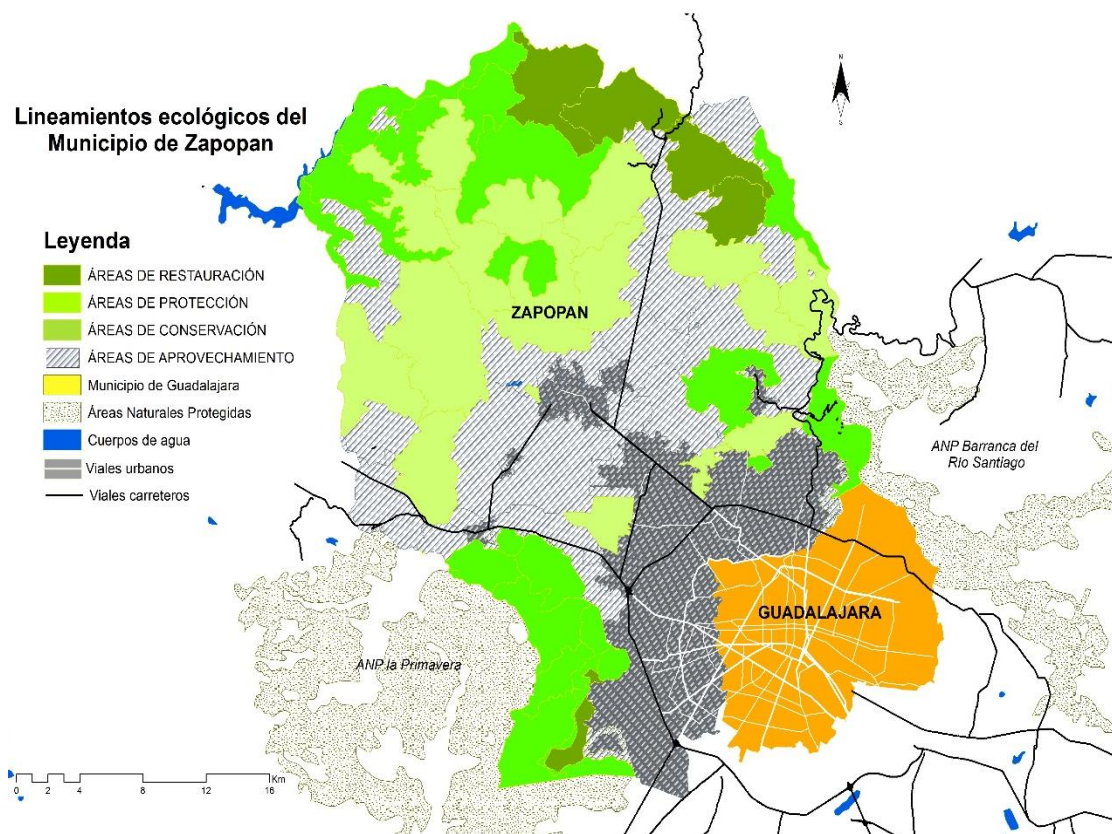
**Municipio integrado al AMG en agosto del año 2015.

Fuente: IMEPLAN, POT-Met, 2016.

El municipio de Zapopan cuenta con 12 Distritos ordenados en sus respectivos PPDU para cada uno de ellos. Sin embargo, el propio municipio no cuenta con un Programa Municipal de Desarrollo Urbano que integre las acciones planificadoras contenidas en cada plan

parcial⁷¹, así como tampoco con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población actualizado. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano es uno de los instrumentos de planeación establecidos en el Sistema Estatal de Planeación (artículo 78, fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco), del que actualmente no se tiene noticia. Durante la administración 2010-2012 se aprobó finalmente el Reglamento del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Zapopan, (POET, 2011), en el que se establecen una serie de acciones generales de ordenamiento ecológico que sirven de base para la elaboración de los planes parciales. (Figura 22)

Figura 22. POEL*: lineamientos ecológicos del municipio de Zapopan



Fuente: Elaboración propia con base en IMEPLAN, 2017 y el Mapa Digital de México, INEGI, 2010.

*Programa de Ordenamiento Ecológico Local

⁷¹ En Sesión del Ayuntamiento con fecha 25 de febrero del 2013, se presentó el Punto de Acuerdo propuesto por el presidente Municipal Héctor Robles, donde se propuso la elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco, aprobando en la misma sesión su ejecución en los términos propuestos e instruyendo a la Dirección General de Obras Públicas y a la Dirección de Planeación para que iniciara su elaboración. Sin embargo la elaboración del Programa se ha aplazado continuamente.

Frente a la dinámica expansiva de la periferia norte del municipio de Zapopan, los instrumentos de planeación señalados anteriormente resultan insuficientes. Acorde a un estudio de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)⁷² del Gobierno Federal, en el municipio de Zapopan se han rebasado los Perímetros de Contención Urbana (PCU), ampliando la urbanización en zonas que presentan concurrencia de riesgos como: zonas inundables, geológicamente inestables, con pendientes superiores al 15%, áreas con vegetación natural valiosa y zonas de recarga de acuíferos, entre otros (SEDATU, 2015)⁷³.

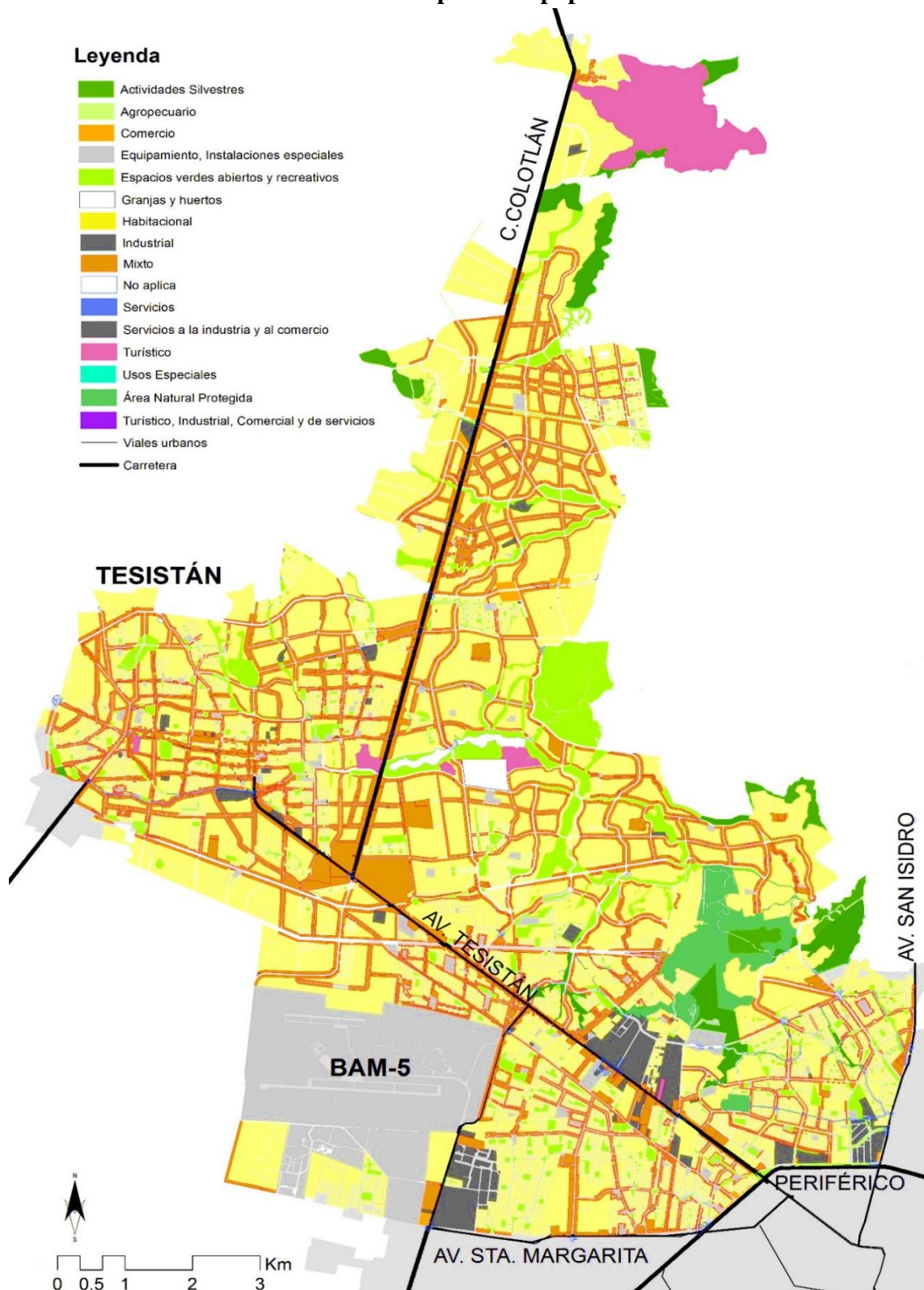
Los Distritos Urbanos ZPN/10, 11 y 12 de la periferia norte (Copala, Tesistán y El Nixticuil, respectivamente), han sido clasificados en los PPDU (2012) con una zonificación primaria, que por su amplitud no prevé por ejemplo los riesgos de una densidad edilicia alta que exceda la capacidad de carga del territorio. Estos distritos cuentan con espacios ambientalmente valiosos que deben ser protegidos y excluidos del desarrollo urbano, ya que pueden contribuir a la articulación de una *red de corredores ecológicos* y de acceso al paisaje, interconectando las Áreas Naturales Protegidas (ANP) existentes. Por el contrario, estos espacios son objeto de una fuerte presión urbanística en sus áreas de borde, debiéndose establecer una zona de amortiguamiento efectiva para su conservación. (Figura 23)

Las principales amenazas proceden del *desarrollismo inmobiliario* ya que mediante el cambio de uso del suelo y la apertura de nuevas vialidades, interpone barreras físicas que condicionan, por una parte, la conectividad entre determinados espacios valiosos y frágiles y por otra, propician la ruptura de las estructuras sociales pre-existentes. La transformación del sistema de asentamientos humanos en la periferia norte, representa una importante mutación al interior del municipio.

⁷² Se refiere al *Estudio de cuantificación y dosificación de equipamiento urbano, infraestructura vial y de servicios urbanos para el Área Metropolitana de Guadalajara*, que fue presentado en abril de 2015, como ejemplo de la metodología desarrollada por la dependencia para el cálculo de los Perímetros de Contención Urbana (SEDATU, 2015.)

⁷³ En Zapopan el proyecto de Guillermo Salcedo es un desarrollo de 33 mil viviendas situado sobre la carretera Guadalajara-Colotlán, que supera los PCU en la periferia norte. El proyecto se ha abierto paso con autorizaciones del Tribunal Administrativo del Estado (TAE), cuyas relaciones políticas han logrado detener incluso reglamentos municipales de contención urbana. (*Milenio Jalisco*, 10 de febrero de 2016).

Figura 23: Zonificación del suelo según planeación vigente en la periferia norte del municipio de Zapopan



Fuente: Elaboración propia con base en PPDU Zapopan, 2017 e IMEPLAN, 2017.

Conclusión capitular

Como se ha visto a lo largo del capítulo, la periferia norte del municipio de Zapopan está transitando por un proceso de urbanización ‘explosivo y expansivo’, que como afirma Alberto Orozco (exdirector del IMEPLAN), “es depredador de los recursos de la región, afecta la productividad, es insostenible, inequitativo y socialmente excluyente”⁷⁴.

La transformación de la periferia encierra procesos de enorme complejidad que se reflejan en las diferencias espaciales del paisaje y en las estructuras de poblamiento coexistentes en el área. La producción de suelo urbano se está llevando a cabo mediante la retracción de los usos agrícolas y la degradación ambiental y cultural del municipio, en favor de la expansión urbana. Este proceso se enmarca en una tendencia de intercambio de las rentas agrarias a rentas urbanas que benefician principalmente a los desarrolladores inmobiliarios, quienes capturan el diferencial que se obtiene entre ambos costos por unidad de suelo y que produce además de una jugosa ganancia, un efecto multiplicador en la demanda de tierras en la periferia norte de Zapopan.

Con la desregulación de la política habitacional a nivel federal se ha favorecido el crecimiento expansivo en el municipio, lo que obliga a Zapopan a ordenar el crecimiento de las nuevas áreas habitacionales y estimular la densificación de las existentes, modificando para ello los esquemas actuales en la ordenación y planeación del territorio y canalizando diversas acciones que permitan entre otras cosas:

1. Asegurar el nivel de vida de quienes habitan en los nuevos fraccionamientos, mismos que han iniciado un proceso de consolidación y adaptación en el territorio;
2. De las localidades rurales pre-existentes en la periferia norte, que están siendo impactadas en todas las esferas de su existencia debido al desarrollo inmobiliario en sus inmediaciones;

⁷⁴ Entrevista publicada en *El Informador* el día 23 de septiembre del año 2015.

3. De aquellas localidades que a pesar de formar parte del continuo urbano de la cabecera municipal en la periferia inmediata, se mantienen fuera de la capacidad de los servicios urbanos básicos;
4. Estructurar nuevas vías de conexión y transporte en la periferia norte, que faciliten la plena integración a la dinámica urbana, al creciente número de familias que habitan en la zona.
5. Regular las acciones urbanísticas acorde a las políticas de ordenamiento establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico-Territorial del Municipio de Zapopan y respetando los lineamientos determinados por la SEDATU (2015), respecto a los perímetros de contención urbana.

La desatención a la diversidad y complejidad en la demanda de vivienda está produciendo un enorme stock de vivienda suburbana, lo que representa un reto para la administración municipal, viéndose obligada a atender la demanda de servicios públicos en entornos cada vez más alejados del continuo urbano. Esta circunstancia repercute negativamente en el desarrollo del municipio y en la estructura poblacional pre-existente. En la medida en que las políticas de vivienda no promuevan densidades más altas dentro del perímetro urbano, que es lo que hace a una ciudad más eficiente en términos de aprovechamiento de infraestructura y equipamiento, se seguirá reproduciendo un modelo de desarrollo insostenible desde el punto de vista económico, social y ambiental.

En el siguiente capítulo se hace evidente el proceso expansivo del municipio, mediante el estudio del corredor inter-urbano Nuevo México-Tesistán, a partir del cual se estructura la difusión del crecimiento urbano en la periferia norte de Zapopan. El análisis de los patrones espaciales de urbanización coexistentes en el área de estudio, permitirá obtener una visión integral del espectro social y habitacional que se congrega en la periferia norte y la posibilidad de comparar y determinar posibles evoluciones del fenómeno expansivo en el municipio de Zapopan.

Capítulo V

El corredor interurbano Nuevo México–Tesislán en la periferia norte de Zapopan 2000-2015

La organización de la ciudad tiene en los corredores urbanos un punto medular. La estructura específica de cada ciudad, según afirma Timms (1976), se materializa en torno al esqueleto constituido por la infraestructura de transporte, los sistemas de parques y bulevares, la industria, la organización del comercio y los accidentes topográficos. Dicha estructura segmenta la ciudad en numerosas áreas de crecimiento con funciones diversas.

Los corredores de transporte varían en jerarquía dependiendo de su función dentro de la ciudad, ya sea como parte de la estructura interna, o como arterias que interconectan un sistema de ciudades. Los impactos generados por la extensión de los corredores urbanos son múltiples, entre los más visibles se encuentran los siguientes: i) las periferias se expanden; ii) las áreas centrales pierden su capacidad de atracción; y iii) algunos espacios que antes funcionaban como periféricos, ahora se consolidan como nuevos sub-centros urbanos, transfiriendo la dinámica expansiva hacia otros corredores más alejados.

Las conurbaciones inter-urbanas generalmente inician con el establecimiento de una serie de corredores viales que vinculan los centros en cuestión. En este capítulo nos referiremos exclusivamente al corredor norponiente Nuevo México-Tesistán, que al conectar con el sistema vial primario del AMG y otros corredores regionales, potencia su capacidad inductora de crecimiento urbano hacia las periferias extremas del norte de Zapopan.

El objetivo de este capítulo es analizar las dinámicas de expansión urbana en el corredor inter-urbano Nuevo México-Tesistán a partir del cual se estructura la difusión del crecimiento urbano en la periferia norte del municipio de Zapopan. Para tal objeto, en la primera parte se examinan las características estructurales del corredor vial y el proceso de urbanización en sus inmediaciones, identificando los modelos de urbanización predominantes. En la segunda parte se analizan los patrones de expansión urbana y las tipologías espaciales del espectro social y habitacional que se congrega en el área de influencia del corredor vial, con el fin de construir interrelaciones entre los patrones socio-espaciales, que permitan vislumbrar la dinámica social en la zona. Finalmente se analizan las lógicas de actuación de diversos actores, sociales, políticos y económicos que participan activamente en la producción y consumo de la vivienda en la periferia norte de Zapopan.

5.1. EL CORREDOR INTERURBANO NUEVO MÉXICO-TESISTÁN

El corredor inter-urbano Nuevo México-Tesistán (Av. Tesistán o Juan Gil Preciado) se ubica en la periferia norponiente del área metropolitana de Guadalajara. El corredor vial ha permitido la conurbación de múltiples localidades originalmente aisladas, que con el tiempo se convirtieron en sub-centros de las nuevas áreas de crecimiento, impulsando la expansión de la ciudad hacia la periferia.

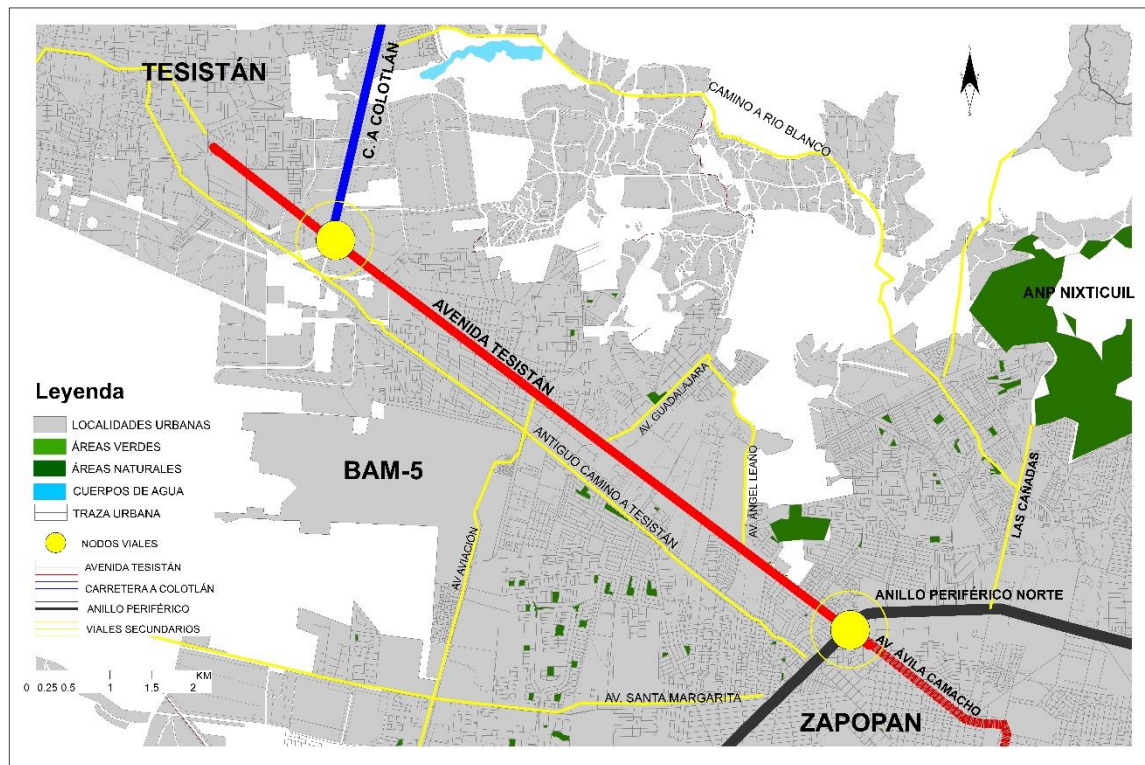
La vía ha sido la base para el surgimiento de tramas urbanas de pequeño y mediano tamaño que hoy conforman un mosaico heterogéneo de áreas habitacionales y comerciales, enclaves industriales, espacios intersticiales y áreas de cultivo residuales. La fuerte interdependencia que existe entre Ciudad Zapopan (cabecera municipal) y el antiguo poblado de Tesistán, ha permitido que el corredor que los une sea utilizado para redirigir el crecimiento urbano hacia el norte y norponiente del municipio.

5.1.1. Características estructurales del corredor Nuevo México-Tesistán (NM-T)

La importancia que reviste el corredor NM-T es clave en las dinámicas de expansión y reestructuración urbana de la periferia norte. La vía, denominada coloquialmente “Av. Tesistán” por su conexión entre Ciudad Zapopan y el poblado agrícola del mismo nombre, se ubica en el norponiente del AMG; tiene una sección transversal de 70 metros y un desarrollo lineal de 10 Km. desde el Anillo Periférico hasta el poblado de San Francisco Tesistán. A lo largo de la vía se conectan la Av. Aviación, la Av. Guadalajara, la Av. Dr. Ángel Leño y la carretera Guadalajara-Colotlán, que distribuyen los flujos vehiculares hacia el interior del área. El flujo vehicular del corredor NM-T corre en dos direcciones principalmente: hacia el norponiente de la cabecera municipal y hacia el Centro Histórico de Guadalajara a través de su extensión con la Av. M. Ávila Camacho. (Figura 24)

Desde la perspectiva del desarrollo urbano, el corredor inter-urbano NM-T es un buen ejemplo del modelo de urbanización lineal del Área Metropolitana de Guadalajara y de cómo los mercados de vivienda han aprovechado la capacidad de esta vía para la promoción inmobiliaria y el crecimiento comercial. (Imagen 11)

Figura 24. El corredor inter-urbano Nuevo México- Tesistán, 2017



Fuente: Elaboración propia con base en el Mapa Digital de México, INEGI 2010 e IMEPLAN 2017.

Imagen 11. Vista aérea del corredor Nuevo México-Tesistán, 2016



Fuente: Imagen recuperada de *Panoramio* de Google Maps, 2016.

El corredor está conformado por diversos tramos de vía que reciben diferentes nombres en su recorrido. Inicia en el límite del municipio como Av. M. Ávila Camacho (dando continuidad a la vía que proviene de Guadalajara); continúa en su paso por la cabecera municipal como Av. Juan Pablo II hasta el Anillo Periférico norte, donde cambia su nombre por Av. Juan Gil Preciado (Av. Tesistán). Culmina en el poblado de Tesistán como Av. Jalisco, diluyéndose aquí en angostas calles locales que lo conectan con el equipamiento central del poblado y con la carretera a Nextipac, situada en el poniente del AMG.

Por sus características de interconexión el corredor NM-T ha sido un detonante desde la década de 1970 hasta el día de hoy, en la promoción y consolidación de numerosas colonias populares y desarrollos habitacionales y comerciales, no solo en su tramo original, (del Anillo Periférico al poblado de San Francisco Tesistán), sino en el desarrollo inmobiliario de la carretera Guadalajara-Colotlán. La perpendicularidad generada entre ambas vialidades, es la base en la que se apoya el crecimiento expansivo en la periferia norte de Zapopan, dinámica que se detalla en los siguientes epígrafes.

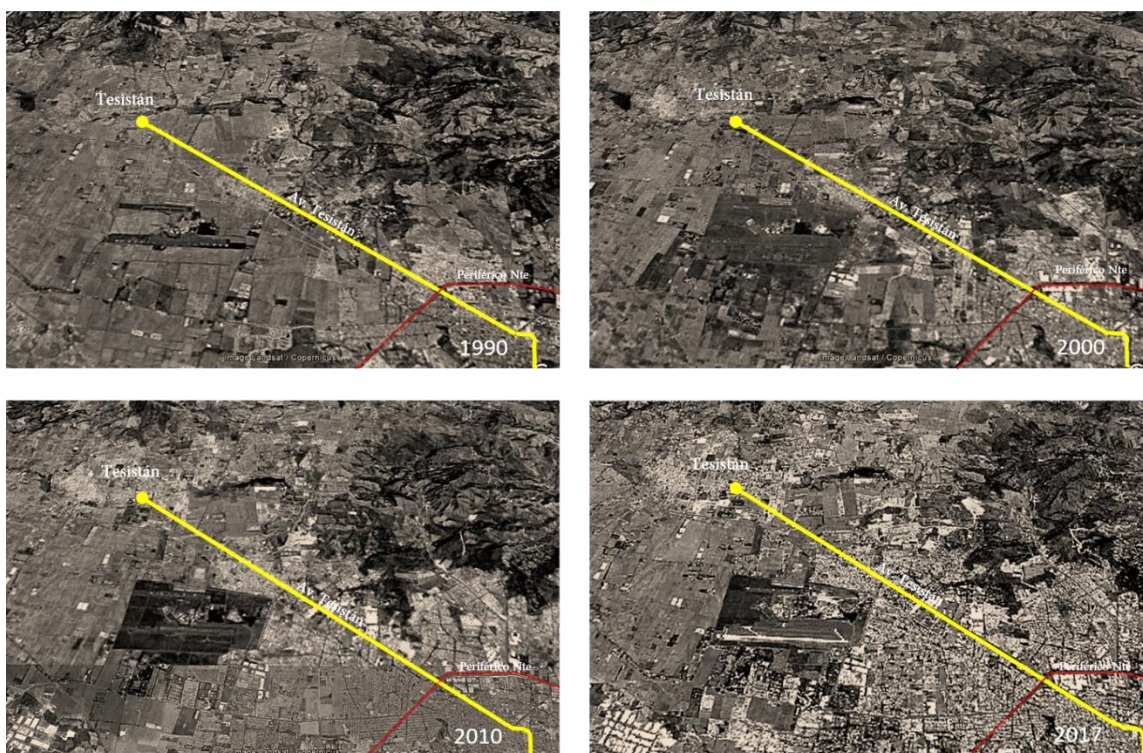
5.1.2. *Proceso de poblamiento del corredor Nuevo México-Tesistán*

En el proceso de poblamiento del área de influencia del corredor Nuevo México-Tesistán intervinieron diversos factores como la conurbación del municipio de Zapopan con Guadalajara, que amplió los flujos de origen y destino de la población, la prolongación de las redes de infraestructura básica y la ampliación de la antigua carretera a Tesistán. Ante la ausencia de un mercado regulador de suelo, la zona fue urbanizándose paulatinamente conforme los propietarios de tierra cedieron los derechos de utilización, fijando un precio determinado básicamente por las ventajas que proporcionaba la localización de las propiedades

La demanda de suelo aumentó con el crecimiento poblacional del AMG; las primeras áreas urbanizadas fueron las partes altas del Valle de Tesistán cercanas al Anillo periférico norte. Durante el periodo 1970-2000 se poblaron y densificaron las áreas adyacentes al corredor, con una serie de colonias populares de origen irregular como La Periquera, Jardines de Nuevo México, Marcelino García Barragán y Vicente Guerrero.

Con la ampliación de la vía durante el periodo 2004-2006 se extendió la urbanización hacia las áreas de influencia del corredor. El proceso inició con la urbanización de los intersticios existentes entre las áreas urbanas del perímetro norte, sin embargo la urbanización se fue extendiendo hacia el interior del corredor y en las áreas próximas al poblado de San Francisco Tesistán, hasta llegar a conformar el entramado de localidades urbanas y rurales que existe actualmente. (Aerofotografía 1)

Aerofotografía 1. Proceso de poblamiento del corredor NM-T, 1990-2017

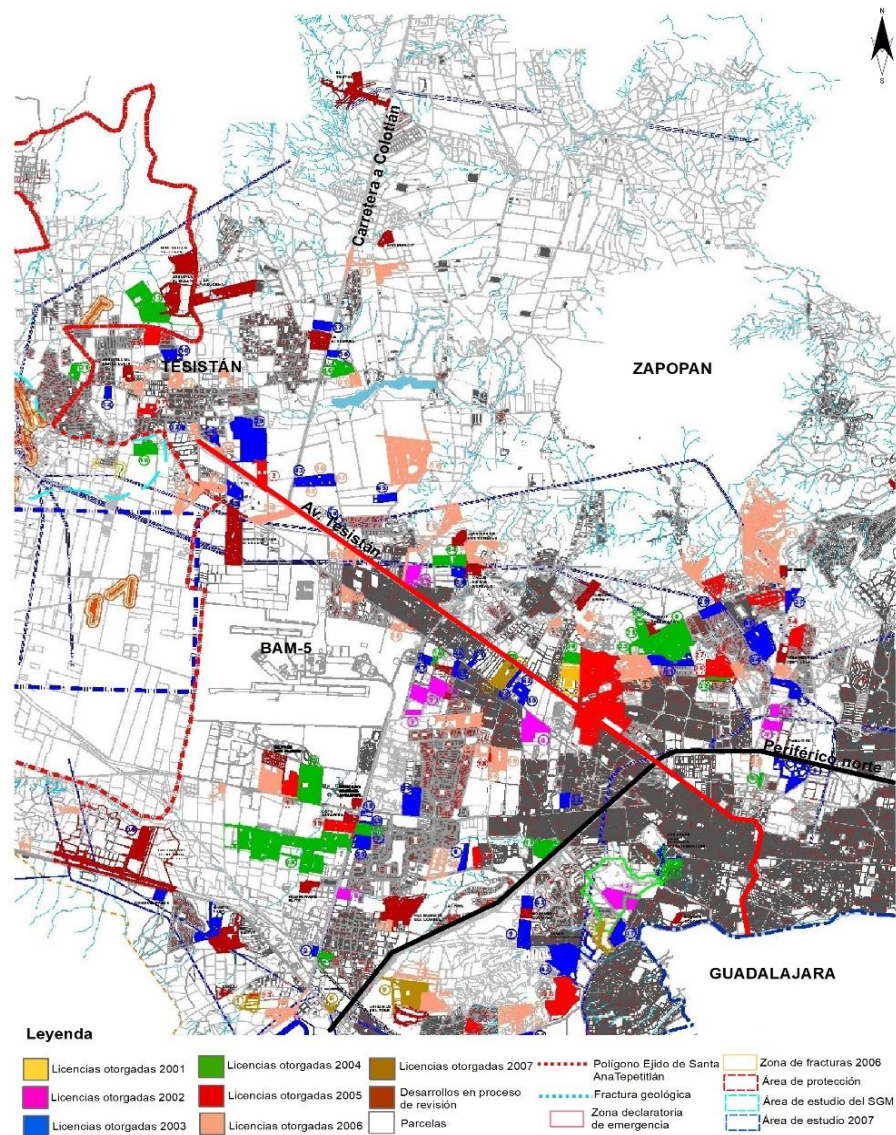


Fuente: Imágenes raster obtenidas de Google Earth, Landsat /Copernicus 2017, Digital Globe.

El número de acciones urbanísticas aprobadas durante el periodo 2001-2007 por diversas administraciones municipales en el perímetro norte del municipio de Zapopan, alcanzó las 108 licencias de urbanización que sumaron una superficie urbanizada de 618.76 hectáreas⁷⁵. La distribución espacial de los fraccionamientos, centros comerciales, estaciones de servicio y otros usos complementarios a la vivienda, se muestran en la Figura 25 y en los Anexos 1 y 2 al final del documento.

⁷⁵ El número de hectáreas no incluye el área de los 17 fraccionamientos aprobados en el año 2007, de los cuales no se aportaron datos debido a que se encontraban en proceso de revisión.

Figura 25. Fraccionamientos aprobados en la periferia norte de Zapopan 2001-2007



Fuente: Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, 2008.

Actualmente el desarrollo urbano de la periferia norte del municipio de Zapopan se está organizando en torno al corredor NM-T, que en su dinámica ha consolidado al antiguo pueblo agrícola de San Francisco Tesistán, como una centralidad articuladora del desarrollo urbano en el norponiente del AMG. Entre el año 2010 y 2015 el proceso de urbanización se ha acelerado; la dinámica de poblamiento se está organizando en dos sentidos, por una parte, los intersticios localizados en la periferia próxima a la ciudad se están rellenando y densificando anexándose gradualmente a la mancha urbana, mientras que la periferia extrema en la carretera a Colotlán, se fragmenta en múltiples polígonos de urbanización aislada.

5.2. EL PROCESO DE URBANIZACIÓN DEL CORREDOR NM-T 2000-2015

En el corredor NM-T se está llevando a cabo la urbanización de las áreas próximas a la vía, a partir de la venta de tierras agrícolas y su conversión a suelo para uso urbano. Esta dinámica ha facilitado la proliferación de nuevos desarrollos habitacionales de media y baja densidad cercanos a localidades rurales pre-existentes, que no han podido hacer frente a la máquina inmobiliario-financiera sustentada en el beneficio económico, perdiendo así el control de su territorio y con ello la calidad de vida de sus habitantes. La capacidad de atracción del corredor NM-T para el desarrollo residencial, se debe principalmente a la existencia de grandes extensiones de suelo rústico y a la buena conectividad que mantiene con el Área Metropolitana de Guadalajara, que permite los desplazamientos cotidianos de la población mediante vialidades de orden primario.

Debido a ello un gran mercado de vivienda se ha instalado en la zona desde principios del año 2000. La disponibilidad de suelo ha permitido a las inmobiliarias adquirir grandes extensiones de tierra que en ocasiones alcanzan las 100 hectáreas. Este procedimiento conlleva un doble beneficio para los desarrolladores de vivienda, quienes por una parte adquieren grandes extensiones de suelo rústico a precios bajos, reduciendo así el costo final de la vivienda, y por otra, aseguran la producción de vivienda en grandes volúmenes de acuerdo con las condiciones del mercado y a la disponibilidad de crédito⁷⁶. El proceso de promoción, construcción y distribución de la vivienda es realizado por agentes inmobiliarios que la entregan como producto terminado, fijando el precio de la misma según sus atributos, ubicación y tipo de desarrollo.

5.2.1. Modelos de urbanización en la periferia norte del municipio de Zapopan

En un recorrido exhaustivo por la zona, encontramos los enclaves de 20 nuevos desarrollos habitacionales, algunos de los cuales se encuentran en etapa de construcción, mientras que otros están completamente habitados. La mayor parte de éstos corresponde a *urbanizaciones*

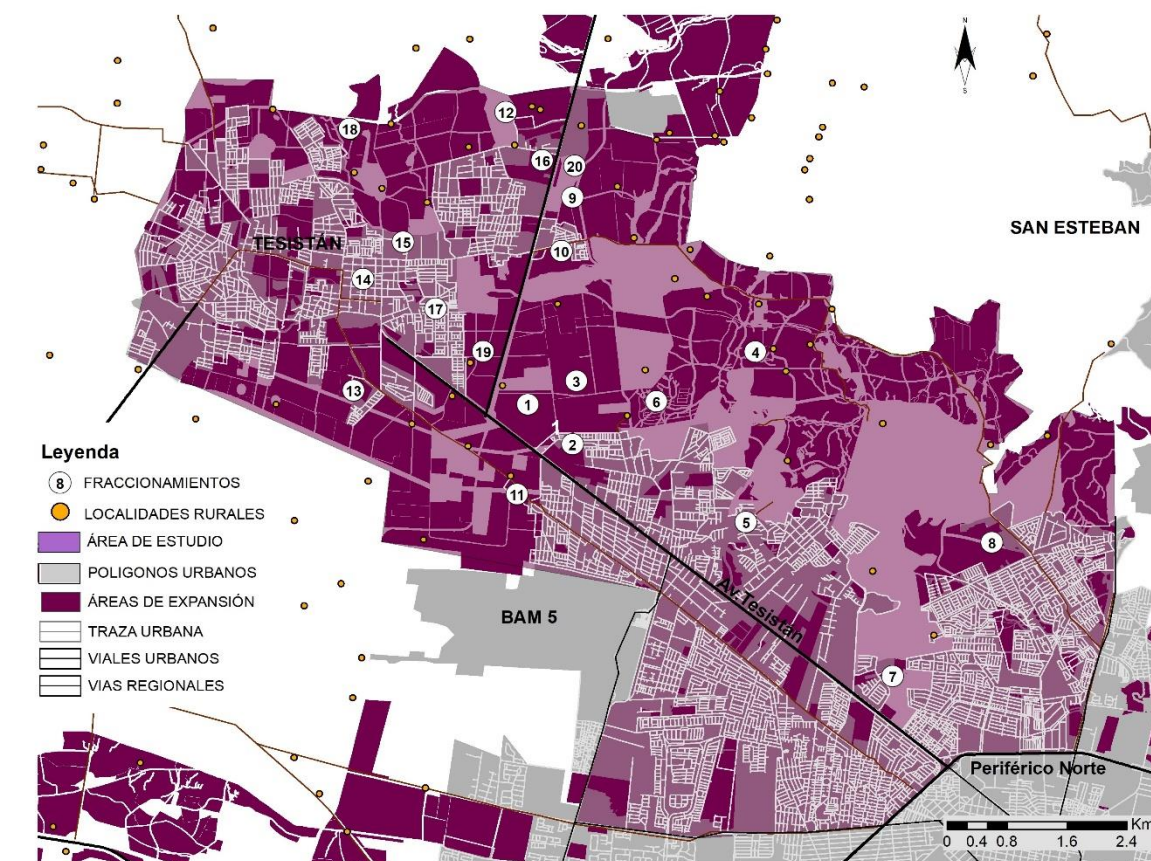
⁷⁶ De acuerdo con la estructura de costos de la vivienda de interés social producida en las periferias, la adquisición del suelo representa solamente el 9.40% del costo final de la vivienda, de ahí que la producción de este tipo de desarrollos sea más redituable en las periferias que en la ciudad consolidada (SHF-CIDOC-EAVM, 2009).

cerradas con barda perimetral y control de acceso. Este tipo de urbanizaciones se destinó originalmente a la población de alto poder adquisitivo en la periferia inmediata de la ciudad. En este modelo “la organización del espacio se da mediante ejes tentaculares que van engarzando urbanizaciones cerradas, una tras otra, creando hábitats que difieren notablemente del concepto tradicional de ciudad” (Cabrales, 2006, p.7).

La consolidación de las urbanizaciones cerradas se debe principalmente a la permisividad que han mostrado las autoridades municipales ante este fenómeno de insularización urbana. A cuarenta años de su nacimiento como ‘formato de excepción’, el modelo alcanza su máxima expresión durante el periodo 2000-2015, extendiéndose a todos los municipios del área metropolitana de Guadalajara más allá sus enclaves originales (el poniente y sur de Zapopan). La causa de la propagación se debe a que el modelo dejó de ser exclusivo de las clases altas, convirtiéndose en un modelo adaptado a los diferentes segmentos económicos de la población. En la periferia norte de Zapopan la mayor parte de la vivienda unifamiliar de media y baja densidad se inscribe en este modelo aislacionista, “cuya fórmula consiste en demarcar la urbanización con un muro, agregar valor mediante la dotación de espacios comunes y desplegar una buena campaña publicitaria” (Cabrales, 2006, p.1).

La homogeneidad de la vivienda dentro de los ‘cotos’ (estilos, materiales, alturas, colores y técnicas constructivas), se debe a que las empresas desarrolladoras operan mediante un reglamento interno de construcción y pago de cuotas, que se superpone a los lineamientos marcados en la reglamentación del municipio, y es además de estricto cumplimiento para los adquirentes cuando se compra únicamente el terreno para la construcción de la vivienda. De esta forma la inmobiliaria mediante un modelo de gestión privada, se asegura de contar permanentemente con una imagen de exclusividad, manteniendo con ello el valor del condominio dentro del mercado inmobiliario. Como se muestra en la Tabla 12 son más de 16,800 las viviendas que están en proceso de construcción y/o poblamiento en el corredor Nuevo México-Tesistán, lo que permitirá captar una población superior a 50 mil habitantes en el corto plazo. Algunos ejemplos de este modelo son: Valle imperial, La Cima, Sendas Residencial, Amaranto, Alta Vista Residencial y Tierra Residencial. (Figura 26, Tabla 12 e Imagen 12)

Figura 26. Nuevos fraccionamientos en el corredor NM-Tesistán 2015



Fuente: Elaboración propia con base en el Mapa digital de México, INEGI 2010 e IMEPLAN 2017.

Tabla 12. Nuevos fraccionamientos en el corredor Nuevo México-Tesistán 2015

Nº	Nombre/desarrollo	Tipo	Hectáreas	Núm/viviendas
1	Puerta del Llano	Coto residencial	12.43	726
2	Villas de la Loma	Urbanización abierta	28.02	1,065
3	Campo Real	Coto residencial	48.77	1,384
4	Valle Imperial	Coto residencial	180.58	370
5	San Gonzalo	Urbanización abierta	15.76	1,112
6	Sendas Residencial	Coto residencial	16.37	283
7	La Cima	Coto residencial	58.95	932
8	Alta Vista residencial	Coto residencial	26.43	267
9	Misión Capistrano	Urbanización abierta	6.35	403
10	Lago Real	Urbanización abierta	4.56	118
11	Carrara Residencial	Coto residencial	3.24	106
12	Palermo	Coto residencial	32.25	913
13	Altos Quintas	Coto residencial	9.95	255
14	Parques de Tesistán	Urbanización abierta	49.35	4,109
15	Tierra Residencial	Coto residencial	7.77	355
16	Alhambra	Coto residencial	8.61	102
17	Haciendas de Zapopan	Coto residencial	9.94	2,263
18	Residencial Tesistán	Urbanización abierta	13.69	796
19	Residencial Valle Norte	Urbanización abierta	32.36	917
20	Amaranto	Coto residencial	10.70	404
	TOTAL	20 desarrollos	576.08 Ha	16,880 viviendas

Fuente: Elaboración propia con base en el Inventario Nacional de Viviendas 2016, INEGI.

Imagen 12. Nuevos fraccionamientos en el corredor NM-Tesistán, 2017



Fuente: Imágenes recuperadas de *Google Images*. (2017).

Los desarrollos de *vivienda de interés social* de la periferia norte de Zapopan (Valle de los Molinos, Mirador del Bosque y Haciendas Copala) se localizan en el extremo norte de la carretera Guadalajara-Colotlán. Los fraccionamientos de interés social son desarrollos de vivienda unifamiliar, cuádruplex y multifamiliar de alta densidad (con menos de 60 m² por unidad) que incluyen menores elementos de equipamiento, infraestructura, espacios abiertos y áreas verdes que los cotos residenciales, ya que los desarrolladores se limitan a proporcionar los elementos mínimos de urbanización para cumplir con la normatividad establecida en el Código Urbano del Estado de Jalisco.

El entorno en el que se ubican estos desarrollos habitacionales es básicamente rural, ya que se encuentran desarticulados de la trama urbana y con sus ingresos conectados directamente a la vialidad regional. La disposición de la vivienda dentro de los desarrollos, se organiza en torno a circuitos vehiculares internos que distribuyen los flujos a pequeñas unidades vecinales. Generalmente las infraestructuras son básicas: pozos profundos para la dotación del agua, alumbrado público y descarga de aguas residuales a múltiples fosas de filtración, calles asfaltadas y pavimentos pétreos en banquetas y vialidades de menor jerarquía, áreas ajardinadas especialmente en el ingreso principal y pequeñas áreas de equipamiento vecinal con juegos infantiles. La tipología de las viviendas es prácticamente homogénea, debido a que generalmente se trata de modelos semi-prefabricados montados con ensamblaje industrial, que generan un paisaje mono-funcional.

Los desarrollos habitacionales de *urbanización abierta* se concentran principalmente en las inmediaciones del poblado de San Francisco Tesistán y la Magdalena. Estos mantienen una traza reticular que da continuidad a las vialidades principales del área; se abastecen de la prolongación de las redes de infraestructura o de la conexión con las redes existentes. La presencia de equipamientos en la zona, permite que las áreas comunes en los nuevos desarrollos se limitan a pequeñas áreas ajardinadas. Aquí también existe homogeneidad en la vivienda, pero con la ventaja de poder realizar adecuaciones a las viviendas sin las restricciones que se imponen en los cotos residenciales. Algunos ejemplos de estos desarrollos son Parques de Tesistán, Haciendas de Zapopan, Valle Norte y La Joyita.

La oferta de vivienda está dirigida principalmente a la población que tiene acceso a algún tipo de crédito hipotecario (INFONAVIT, COFINAVIT, PENSIONES DEL ESTADO, SIF, CONAVI y Bancarios), cuyos ingresos fluctúan entre cinco y diez salarios mínimos y más. Las viviendas en sentido funcional son conjuntos de atributos estructurales relacionados con la superficie construida, el número de cuartos y baños, antigüedad, depreciación habitual del inmueble, zonas comunes y disponibilidad de estacionamientos. La vivienda tiene distintas características de ubicación relativas al equipamiento comunitario, orientación geográfica y sobre su entorno, es por esto que cada vivienda es diferente acorde a su propia combinación de atributos y a la tasa a la cual se deprecia (SHF-CIDOC-EAVM, 2009, p.65).⁷⁷

El sector de la construcción soportado por capitales privados nacionales, mantiene su primacía en el mercado de vivienda local, pese a la reducción de los recursos federales y estatales destinados a la infraestructura, a la variabilidad del peso mexicano frente al dólar, a la inestabilidad en los mercados financieros y al incremento en el precio de los insumos para la construcción (CMIC, 2015). En Zapopan se ha privilegiado la construcción de desarrollos de vivienda media y residencial sobre la vivienda de interés social, debido a que estos tipos de vivienda representan una mayor ganancia por unidad vendida para los desarrolladores y un gasto menor para el municipio. Usualmente los condóminos absorben los costos de la infraestructura con que cuenta el condominio. El retorno rápido de las inversiones inmobiliarias y el poblamiento acelerado de los nuevos desarrollos, son factores que favorecen también la urbanización de la periferia norte.

Bajo esta circunstancia, el crecimiento expansivo a bajas densidades en la periferia norte de Zapopan parece ser inagotable, ya que como asegura Bazant: “El proceso de expansión urbana y el de consolidación ocurren paralelamente como procesos. Es decir, no se expande y luego se consolida; sino conforme se expande se consolida y conforme se consolida se expande” (2001, p. 215).

⁷⁷ Con base en datos proporcionados por los principales desarrolladores de vivienda en el país, la estructura promedio de costos de producción de la vivienda se divide en: los *costos ordinarios* referidos a los gastos de construcción (40.5%), gastos administrativos y de promoción (26.4%), de urbanización (16.3%), adquisición del suelo (9.4%) y escrituración de las viviendas (4.9%) y los *costos extraordinarios*, destinados principalmente a la urbanización fuera del conjunto habitacional, que se ubica en el 2.52% (EAVM, 2009, p.61).

5.3. PATRONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CORREDOR NUEVO MÉXICO-TESISTÁN

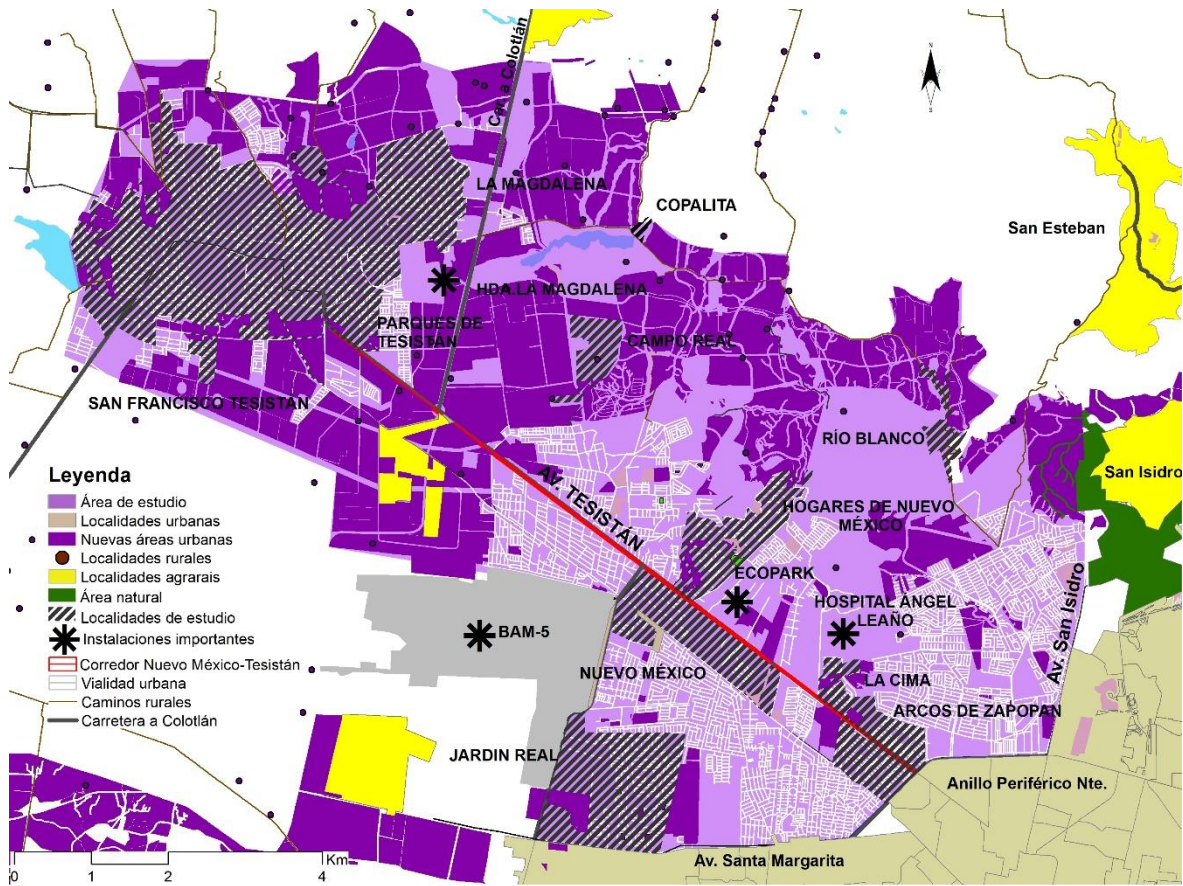
La densificación en las ciudades es un proceso continuo y a veces imperceptible que se manifiesta de diversas formas. La subdivisión, ampliación y ocupación de las viviendas es considerada como una dinámica permanente vinculada con el ciclo de vida de las familias, por tal motivo su impacto lento pero acumulativo, es asimilado como una práctica permanente en las ciudades. Por su parte el crecimiento expansivo en las periferias, responde a otras lógicas vinculadas principalmente con la producción inmobiliaria a gran escala y el uso diferenciado del suelo acorde a la condición social y económica de la población.

La fragmentación urbana se expresa en el aumento de áreas geográficas separadas física y funcionalmente de la ciudad y de sus posibilidades de desarrollo, que impactan la estructura de las metrópolis en su totalidad. Como afirma Duhau (2003, p. 163) “la unidad metropolitana viene dada por la relación que cada uno de sus componentes guarda con el resto”; cuando ésta se pierde, surgen espacios como el observado en la periferia norte de Zapopan, donde se han identificado diversos patrones de urbanización asociados a diferentes lógicas de ocupación del suelo (formales e informales), sectores socioeconómicos, ritmos de poblamiento y grado de consolidación.

5.3.1 El área de influencia del corredor vial NM-Tesistán

El proceso de expansión en la periferia norte de Zapopan, se inscribe dentro de un fenómeno que responde a lógicas económicas globales y políticas locales. Por tal motivo en este trabajo se concibe el problema de la expansión urbana como una manifestación del *desarrollismo urbano* propio de la era inmobiliario-financiera. Para analizar de cerca este proceso, se ha seleccionado un área de estudio que cubre aproximadamente 10,210 hectáreas e incluye la totalidad del área urbanizada del corredor vial Nuevo México-Tesistán, es decir, unos 102.1 km². El área de influencia del corredor vial está delimitada al norte por el poblado de La Magdalena; al oriente por el antiguo camino a Río Blanco hasta su entronque con Av. San Isidro (camino a Las Cañadas); al sur por el Anillo Periférico Norte y Av. Santa Margarita; y al poniente por Av. Aviación, el Ejido Santa Lucía y la carretera a Nextipac. (Figura 27)

Figura 27. Área de estudio y localidades seleccionadas en el corredor vial NM-T



Fuente: Elaboración propia con base en IMEPLAN 2017 y el Mapa digital de México, INEGI 2010.

El área seleccionada se inscribe parcialmente en cinco Distritos Urbanos del municipio de Zapopan que son: ZPN-3 ‘Los Robles’, ZPN-4 ‘La Tuzanía’, ZPN-9 ‘Base Aérea-El Bajío’, ZPN-11 ‘Tesistán’ y ZPN-12 ‘Nixticuil’. Dentro del área de estudio se ubican aproximadamente 60 colonias,⁷⁸ con predominio de las colonias populares de origen irregular que tuvieron su origen en la década de 1970 (Nuevo México, Marcelino García Barragán, Vicente Guerrero, San Antonio, Los Robles, y otras). Le siguen los condominios horizontales y verticales de alta densidad entre los que se ubican Arcos de Zapopan, La Tuzanía, Santa Margarita, Jardines del Valle y el Condominio Altagracia, cuyas construcciones se ubican entre las décadas de 1980 y 1990.

⁷⁸ Las colonias fueron cuantificadas con base en los datos proporcionados por el Censo de Población y Vivienda INEGI 2010. Las nuevas colonias surgidas entre 2010 y 2016 (sin datos censales), fueron cuantificadas con base en el Inventario Nacional de Viviendas (INEGI, 2016).

Las urbanizaciones cerradas (cotos) para clases medias y altas están representados en la zona por los fraccionamientos Puerta del Llano, Jardín Real, La Cima, Alta Vista Residencial, Campo Real y Valle Imperial, todos ellos de nueva manufactura, que surgen como comunidades privadas con bardas perimetrales y accesos vehiculares controlados.

Un caso especial es el antiguo poblado de San Francisco Tesistán, que históricamente ha fungido en el municipio de Zapopan como polo articulador del desarrollo económico en el extremo norponiente del AMG. Esta localidad se ha expandido en todas direcciones hasta alcanzar la conurbación con otras localidades agrícolas como La Magdalena y Santa Lucía. Tampoco esta población se encuentra exenta del empuje inmobiliario, a partir del año 2000 se le han adicionado diversos condominios horizontales del alta y muy alta densidad poblacional como Parques de Tesistán, Lomas de Tesistán y Tierra Residencial entre otros, con lo que San Francisco Tesistán se mantiene como la segunda localidad urbana más poblada del municipio después de Ciudad Zapopan, con 65,489 habitantes (PPDU-ZPN/11Tesistán). Finalmente coexisten 20 localidades rurales que se ubican dentro del área de estudio, que corren el riesgo de desaparecer o quedar encapsuladas dentro del proceso inmobiliario en sus inmediaciones. Entre éstas pequeñas localidades, que no superan los 500 habitantes cada una, se encuentran el poblado de Copalita, El Quemado, La Cuchilla, Río Blanco, San Rafael Tercero, Rancho Pozo Blanco, la Joyita y El Camichín, entre otras.

La difusión del crecimiento urbano hacia el interior del corredor vial NM-T se realiza a partir de antiguos caminos rurales que se yuxtaponen y entrecruzan sin ningún orden aparente, conectando una serie de sistemas habitacionales que mantienen, además de una identidad propia, sus puntos de referencia locales de donde parten los movimientos cotidianos de la población residente. En la zonificación oficial de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano (2012), se reporta un uso del suelo predominantemente habitacional de media y alta densidad hacia el interior del corredor y un uso mixto (habitacional, comercial y de servicios) a lo largo de la vía. El efecto multiplicador en la demanda de suelo para usos compatibles con la vivienda, ha generado en su entorno un intenso movimiento inmobiliario, consistente en la venta de terrenos baldíos o semi-ocupados para la construcción de nuevos núcleos de servicios.

La transformación territorial del área supone además un aumento importante de población, especialmente durante el periodo 2000-2015, debido no sólo al desarrollo de nuevos fraccionamientos, sino a la densificación de colonias y asentamientos de origen irregular surgidos en décadas anteriores. En el año 2010 la población asentada en el área representó el 27.04% de la población municipal al contabilizar 336,363 habitantes. Los Distritos Urbanos con mayor incremento poblacional fueron tres de los cinco distritos pertenecientes al área de estudio: ZPN/11 (Tesistán), ZPN/03 (Los Robles) y ZPN/04 (La Tuzanía) divididos estos últimos por el corredor Nuevo México-Tesistán. (Tabla 13)

Tabla 13: Población por Distrito Urbano y porcentaje de referencia respecto al municipio de Zapopan y el AMG 2010

MUNICIPIO	DISTRITOS	POBLACIÓN	PORCENTAJE	
			Zapopan	AMG
ZAPOPAN	ZPN-1 'Zapopan Centro'	172,024	13.83	3.88
	ZPN-2 'Arroyo Hondo'	213,023	17.13	4.80
	ZPN-3 'Los Robles'	95,125	7.65	2.14
	ZPN-4 'La Tuzanía'	150,449	12.10	3.39
	ZPN-5 'Vallarta-Patria'	142,658	11.47	3.22
	ZPN-6 'Las Águilas'	144,056	11.58	3.25
	ZPN-7 'El Colli'	121,180	9.74	2.73
	ZPN-8 'Santa Ana Tepetitlán'	88,942	7.15	2.01
	ZPN-9 'Base Aérea-El Bajío'	16,151	1.30	0.36
	ZPN-10 'Copala'	4,488	0.36	0.10
	ZPN-11 'Tesistán'	65,489	5.27	1.48
	ZPN-12 'Nixticuil'	9,149	0.74	0.21
TOTAL DISTRITOS		1,222,734	98.31	27.57
TOTAL MUNICIPIO		1,243,756	100.00	28.04
TOTAL AMG		4,434,878		100

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI 2010 y los PPDU/ Zapopan 2012.

La urbanización del suelo están alterando significativamente los microsistemas locales, con fuertes implicaciones para el desarrollo de las actividades agropecuarias de la población rural, históricamente asentada en la periferia norte. A partir del análisis de las diversas tipologías espaciales coexistentes en el área de estudio, se busca identificar los efectos económicos y sociales derivados de la interrelación entre dinámicas urbanas y rurales.

5.3.2. Metodología para la construcción de patrones espaciales

Debido al proceso de expansión urbana en la periferia norte de Zapopan y a la forma compleja en que coexisten los antiguos y nuevos asentamientos en la zona, fue necesario elaborar una metodología que permitiera registrar de forma puntual el fenómeno observado. Este proceso implicó tres operaciones fundamentales: la selección, combinación y reducción de las múltiples dimensiones del proceso, que combinara la aplicación de los instrumentos estadísticos, el análisis espacial y la interpretación de los resultados. La aproximación metodológica se sustentó en un método multivariado que se apoyó en datos censales, estadísticos y geográficos, lo que permitió dimensionar las variables socio-económicas y espaciales disponibles para la zona de estudio. Se seleccionó asimismo un período de análisis temporal de casi 50 años (1970 a 2017), a fin de identificar con mayor claridad los distintos procesos que han dado forma al territorio norte de Zapopan.

Bajo este marco, en el área de estudio se identificaron tres patrones básicos de expansión urbana representativos de la forma como se subdividen y fragmentan las periferias: i) la expansión continua de baja densidad, que se caracteriza por la urbanización del perímetro contiguo a la ciudad consolidada o de las áreas urbanizadas reconocidas; ii) la expansión lineal que surge a lo largo de los corredores viales; y iii) la expansión fragmentada de altas densidades, que se refiere a la urbanización discontinua de áreas separadas unas de otras y de los límites de las localidades urbanas. El establecimiento de tipologías espaciales fue necesario, debido a las distintas formas de ocupación del suelo que caracterizan al territorio norte. A este respecto se identificaron cinco tipologías espaciales propias del proceso de expansión urbana: 1) los pueblos aislados; 2) los pueblos en proceso de absorción; 3) los baldíos intermedios; 4) las lotificaciones y 5) los nuevos desarrollos habitacionales.

En la construcción de las *tipologías habitacionales* se estableció una diferencia entre las tipologías correspondientes a las localidades pre-existentes (previas al proceso expansivo del periodo 2000-2015), y las inherentes a los nuevos desarrollos de vivienda. A partir de este criterio se seleccionaron once tipologías: seis corresponden a localidades pre-existentes en el área de estudio y cinco a los nuevos desarrollos habitacionales. Dentro de éstas, una corresponde al modelo de urbanización informal y las cuatro restantes a modelos de

urbanización formal, ya sea abierta o cerrada En las *tipologías no habitacionales* se distinguieron cinco instalaciones urbanas importantes, un Área Natural Protegida, dos corredores inter-urbanos y un nodo de transporte, como se anota en el Cuadro 4.

Cuadro 4. Tipologías espaciales distintivas de la periferia norte de Zapopan

Tipos básicos:	Características	Localidad representativa
<i>Expansión urbana (nuevos desarrollos)</i>		
Asentamientos de origen irregular	Urbanización progresiva de vivienda auto-producida que no cuenta con permiso y carece regularmente de los servicios e infraestructuras que garanticen condiciones básicas de habitabilidad.	Hogares de Nuevo México
Fraccionamientos de interés social	Urbanizaciones que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cuentan con un subsidio oficial para la adquisición de una vivienda.	Valle de los Molinos
Cotos residenciales	Urbanizaciones de “autoexclusión” y baja densidad, vinculadas a la calidad del paisaje circundante, que agrupan en su interior el uso residencial unifamiliar y espacios verdes y recreativos privados.	Jardín Real La Cima Residencial Campo Real
Equipamientos de consumo y ocio	Espacio urbano delimitado, que agrupa una oferta integrada de comercios y/o servicios independientes, que cooperan entre sí para mejorar su atractivo y compartir servicios.	Plaza La Cima
Polígonos Industriales	Proyectos estructurantes generadores de plusvalías urbanas, que implican grandes inversiones económicas y con frecuencia suponen la ampliación de la red vial y el mejoramiento del área donde se ubican.	Parque Industrial Ecopark
<i>Localidades pre-existentes</i>		
Pueblos fundacionales	Núcleo urbano original de gran atracción social, económica, política y cultural, que contiene los bienes vinculados con la historia y la cultura que le dio origen.	San Francisco Tesistán
Pueblos aislados	Localidades de lento crecimiento y origen comunal, que se desarrollan en forma aislada, y son habitados generalmente por personas dedicadas a la actividad agropecuaria.	Río Blanco
Comunidades agrarias	Localidades de origen ejidal que se desarrollan fuera de los controles necesarios para regular sus procesos de expansión y/o consolidación.	Copalita
Pueblos conurbados	Localidades rurales que se encuentran en un proceso de conversión del suelo, debido a que han sido alcanzados por la expansión urbana.	La Magdalena (San José Ejidal)
Colonias populares consolidadas de origen irregular	Colonias de origen irregular que forman parte del continuo urbano y que en algunos casos cuentan con servicios urbanos parciales, mientras se incorporan a un proceso de regularización de tenencia de la propiedad.	Colonia Nuevo México
Fraccionamientos de vivienda multifamiliar	Unidades de vivienda superpuestas que albergan un número determinado de familias, cuya convivencia no es una condición obligatoria. El espacio está bajo un régimen de condominio, con servicios y bienes compartidos.	Arcos de Zapopan
<i>Instalaciones urbanas importantes</i>		

Piezas urbanas importantes	Estructuras de arquitectura singular con funciones diversas, que por sus características destacan por encima de las edificaciones de su entorno. La función de estos hitos es servir como elementos de orientación dentro del espacio urbano.	Base Aérea Militar Hospital Ángel Leño Hacienda La Magdalena
Espacios públicos y Áreas Naturales	Estructuras geológicas y/o climáticas de alto valor ambiental, que poseen una diferenciación interna, cuyas partes son copartícipes de la dinámica que imponen los elementos dominantes.	Bosque El Nixticuil
Corredores inter-urbanos y regionales	Ejes multifuncionales que inciden en la organización de la ciudad. Reactivan las economías urbanas y ejercen una atracción de actividades comerciales y de servicios en puntos nodales, el incremento del uso mixto del suelo y la expansión urbana.	Av. Tesistán (Juan Gil Preciado) Car. Guadalajara-Colotlán
Nodo de Transporte público	Conjunto de medios que permite el desplazamiento de personas y mercancías entre lugares geográficos distantes. Desempeña un importante papel económico en la organización espacial de la ciudad, al establecer las conexiones entre un conjunto de nodos urbanos.	Línea Tres del Tren Ligero

Fuente: Elaboración propia.

La cantidad y diversidad de tipologías seleccionadas dentro del área de estudio, permitió reconocer las diferencias socio-espaciales y las similitudes entre los diferentes tipos, posibilitando además la generalización de los resultados obtenidos a la totalidad del área. Por la complejidad de esta tarea, fue necesario establecer algunos criterios básicos para la selección de tipologías espaciales, como fueron los siguientes:

1. Que formaran parte de la periferia norte y que presentaran características diferenciadas con relación al uso del suelo (urbano, productivo, comercial, industrial, etc.), patrones de expansión urbana, grado de densificación y/o consolidación, de modo que se incluyera una amplia variedad de tipologías que dieran cuenta de la complejidad que caracteriza a este espacio.
2. Estar localizadas en las áreas de influencia del corredor Nuevo México-Tesistán y a distancias variables del centro de la ciudad, respondiendo así a condiciones diferenciales de accesibilidad y conectividad respecto al área central.
3. Ser representativos de los distintos patrones de ocupación del suelo, ya sea formal o informal, abierta o cerrada; modalidades que se relacionan fuertemente con las características socioeconómicas de la población residente y, por ende, con las prácticas sociales por ellas producidas.

Los resultados del análisis socio-espacial se presentan a continuación, integrados en tres Sumarios y tres Matrices de elaboración propia con datos socioeconómicos, urbanísticos y espaciales de cada uno de los patrones representativos del fenómeno expansivo en la periferia norte de Zapopan. Las Matrices y los Sumarios son documentos que integran numérica y gráficamente las características urbanas y espaciales de las once tipologías habitacionales seleccionadas y de nueve piezas urbanas importantes. Las *tipologías habitacionales* fueron analizadas en cuatro niveles: como localidad, bloque seleccionado, manzana tipo y como vivienda. Las instalaciones urbanas importantes se analizaron en sus características urbanas, espaciales, arquitectónicas y funcionales. (Cuadro 5)

Cuadro 5. Matrices y Sumarios de patrones espaciales de ocupación del suelo

MATRIZ 1	Patrones de ocupación del suelo / Configuración urbana e imagen visual
MATRIZ 2	Patrones de ocupación del suelo / Características edilicias y normativas
MATRIZ 3	Patrones de ocupación del suelo / Características urbanas y edilicias / Uso no habitacional
SUMARIO A	Patrones de ocupación del suelo / Nuevas localidades
SUMARIO B	Patrones de ocupación del suelo / Localidades pre-existentes
SUMARIO C	Patrones de ocupación del suelo / Instalaciones urbanas importantes

Fuente: Elaboración propia.

El ejercicio de clasificación y análisis ha permitido por una parte, obtener una visión integral del espectro social y habitacional que se congrega en la periferia norte, y por otro, la posibilidad de comparar y determinar las posibles evoluciones y tendencias de desarrollo del área, fundamentada en los procesos temporales diferenciados que presentan las localidades pre-existentes en comparación con los nuevos desarrollos.

5.3.3. Patrones espaciales de ocupación del suelo: matrices y sumarios

Los resultados obtenidos se detallan en las Matrices 1 y 2 en donde se identifican los patrones de ocupación del suelo, catalogados en dos tipos básicos: los nuevos desarrollos habitacionales y las localidades pre-existentes. En la Matriz número 3 se desglosan las características urbanas y edilicias de las instalaciones urbanas importantes seleccionadas en el área de estudio. Los Sumarios A, B y C muestran los datos de población y vivienda, así como las características urbanas y espaciales de las localidades representativas.

MATRIZ 1: Patrones de ocupación del suelo /Configuración urbana e imagen visual

[illegible]

*Las construcciones hasta 10 años de edad corresponden al tipo Moderno, las de 10 a 30 años corresponden al tipo Semi-moderno y las construcciones con más de 30 años corresponden al tipo Antiguo.

Fuentes: Elaboración propia con base en el Inventario Nacional de Viviendas 2016 y los Censos de Población y Vivienda 1970, 1980, 1990, 2000, 2010 INEGI.

Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, 2017. Recuperado de <http://www.zapopan.gob.mx/transparencia/obras-publicas/planes-parciales/>

MATRIZ 2: Patrones de ocupación del suelo /Características edilicias y normativas /Uso habitacional[illegible]

*Los valores mercantiles del suelo se calculan con base en información estadística sobre las transacciones de bienes inmuebles dentro de los límites de la colonia, así como en publicaciones oficiales especializadas en la materia.

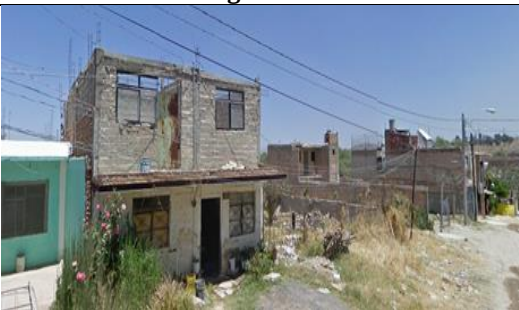
Fuentes: *Periódico Oficial*. Valores unitarios del suelo y construcción del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. Decreto: 26014/LXI/16, Gobierno del Estado de Jalisco. http://periodicooficial.jalisco.gob.mx/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/11-29-16-xlvi_0.pdf
Inventario Nacional de Viviendas 2016, INEGI. Recuperado de <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>
Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, 2017. Recuperado de <http://www.zapopan.gob.mx/transparencia/obras-publicas/planes-parciales/>

SUMARIO A: Patrones de ocupación del suelo / Nuevas localidades

NUEVAS LOCALIDADES /Uso habitacional					
Localidad	1. Hogares de Nuevo México	2. Parques de Tesistán I	3. Jardín Real	4. La Cima Residencial	5. Campo Real
Población	2,697 habitantes	1,818 Habitantes	12,024 Habitantes	819 Habitantes	1,695 Habitantes
Vivienda tipo	Unifamiliar/progresiva	Unifamiliar/seriada	Unifamiliar/ personalizada	Unifamiliar/ personalizada	Unifamiliar/seriada
Ingresos	Bajos – Muy bajos	Bajos - Medios	Altos - Muy altos	Medios	Medios
Traza Urbana 400 x 400 16 Ha					
Utilización del suelo Manzana tipo					
Área Asentamiento	61.43 Ha	8.11 Ha	129.42 Ha	58.95 Ha	48.77 Ha
Área lote promedio	90- 250 m2	70 m2	250 m2	140 m2	60 m2
Unidades /manzana	10 - 34	76	8 - 20	10 - 30	22-46
N° de viviendas	901 viviendas	591 viviendas	4,086 viviendas	932 viviendas	1,384 viviendas
Densidad de vivienda	15 Viviendas /Ha	73 Viviendas /Ha	32 Viviendas /Ha	16 Viviendas /Ha	28 Viviendas /Ha
Porcentaje de utilización del suelo 1 HECTÁREA Suelo privado Suelo Público	 80% 20%	 85% 15%	 70% 30%	 70% 30%	 70% 30%
Red vial 400 x 400 m 16 HECTÁREAS Longitud de circulación ml/Ha					
Densidad poblacional 1 HECTÁREA ● = 20 personas Densidad bruta					

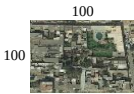
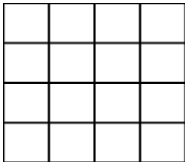
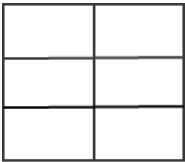
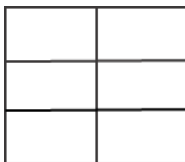
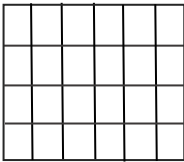
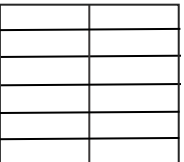
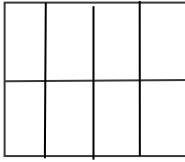
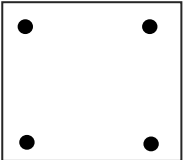
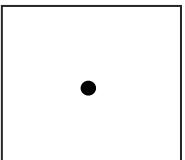
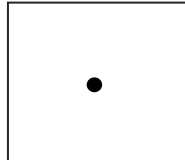
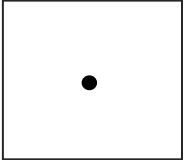
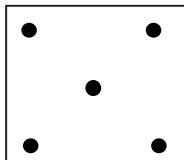
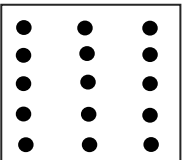
Fuentes: Imágenes raster obtenidas de Google Earth, Landsat /Copernicus 2016, Digital Globe. Recuperado de <https://www.google.com.mx/intl/es/earth/download/ge/agree.html>
Inventario Nacional de Viviendas 2016, INEGI. Recuperado de <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>
Mapa Digital de México, INEGI, 2010. Recuperado de <http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/mapadigital>

CARACTERÍSTICAS EDILICIAS / Tipología de vivienda

NUEVAS LOCALIDADES		
Localidad	Características de la vivienda	Imagen visual
Hogares de Nuevo México	Colonia de urbanización irregular con viviendas auto-producidas progresivamente, que no cuentan con permiso de construcción. Debido a su origen, las viviendas carecen de servicios urbanos completos. Son generalmente viviendas adosadas unifamiliares de forma y distribución variable, construidas con materiales tradicionales y en distintas etapas de desarrollo. Son viviendas de una y dos plantas sin servidumbre frontal y con acceso directo a la calle. Las vialidades de la zona carecen de pavimentos y banquetas, lo que dificulta la movilidad de los habitantes y vulnera las condiciones de habitabilidad, especialmente en tiempos de lluvia. La calle principal que intersecta la colonia (Av. Guadalajara), cuenta con pavimentos pétreos y camellón central arbolado, siendo también la única vialidad por la que circula el transporte público.	
Parques de Tesistán	Viviendas adosadas unifamiliares construidas en serie con materiales tradicionales. La vivienda cuenta con 70 m² en promedio y un área habitable de 50 m². Al frente de las viviendas se ubican el área de cochera (1 auto), el banquetón de ingreso y un área ajardinada pequeña. Las viviendas cuentan con servicios urbanos completos y calles con pavimentos en buen estado. Es una urbanización abierta que cuenta también con servicios escolares (kinder, primaria y secundaria), áreas comerciales y servicio de transporte público. Las modificaciones más comunes en las viviendas son la construcción de segundas plantas, el mejoramiento de fachadas y la implementación de locales comerciales en la parte frontal.	
Jardín Real	Viviendas unifamiliares persolalizadas construidas por encargo, que cumplen con las normas y requerimientos de calidad constructiva demandadas por el consorcio inmobiliario. Se trata de un condominio horizontal privado, destinado a familias de estratos medios y medios-altos. Las viviendas cuentan con 250 m² habitables en dos plantas, con cocheras y áreas ajardinadas en la parte frontal. El condominio cuenta con servicios urbanos completos y amenidades como una Casa Club por coto, terrazas, amplios jardines, juegos infantiles y fuentes en las vialidades de distribución interna. El fraccionamiento Jardín Real está constituido por 10 cotos o condominios independientes con control de acceso. Los lotes y las viviendas se adquirieron regularmente mediante créditos hipotecarios gestionados por el consocio inmobiliario.	
La Cima Residencial	Viviendas unifamiliares persolalizadas construidas por encargo, que cumplen con las normas y requerimientos de calidad constructiva demandadas por el grupo inmobiliario. Es un condominio horizontal privado, destinado a familias de estratos medios y medios-altos. Las viviendas tienen en promedio 140 m² habitables en dos plantas, con cocheras y áreas ajardinadas en la parte frontal. El condominio se divide en diferentes “cotos” con control de ingreso particular y bardas perimetrales electrificadas. La urbanización es de buena calidad así como los espacios comunes en cada coto. El condominio cuenta con una plaza comercial pública al ingreso del desarrollo sobre la Av. Tesistán (Juan Gil Preciado), además de contar en sus inmediaciones con escuelas, servicios médicos y servicios especializados de diversa índole.	
Campo Real	Viviendas adosadas unifamiliares construidas en serie con materiales tradicionales. La vivienda cuenta con 60 m² en promedio y un área habitable de 77 m² en dos plantas. El condominio privado tiene un acceso monumental controlado y amplias avenidas de distribución interna. Además de su parque central, Campo Real cuenta con varios parques lineales arbolados, zona de skate, pista de jogging, un lago artificial, gimnasio al aire libre y un centro cultural. Las viviendas se adquieren regularmente mediante créditos hipotecarios gestionados por el consocio inmobiliario. Campo Real se ubica en un entorno natural de gran valor paisajístico; colinda con los Fraccionamientos Valle Imperial y Sendas Residencial, condominios privados destinados a familias de estratos medios y medios-altos. El condominio mantiene actualmente como única vía de acceso el antiguo camino a Copalita, que desemboca en la Av. Tesistán.	

Fuente: Imágenes obtenidas en *Google Images* el 12 de agosto de 2017. Recuperadas de <https://images.google.com/>

SUMARIO B: Patrones de ocupación del suelo / Localidades Pre-existentes

LOCALIDADES PRE-EXISTENTES /Uso habitacional						
Localidad	6. San Francisco Tesistán	7. Río Blanco	8. Copalita	9. La Magdalena (San José Ejidal)	10. Colonia Nuevo México	11. Arcos de Zapopan
Población	62,397 habitantes	487 Habitantes	307 Habitantes	4,596 Habitantes	21,319 Habitantes	8,816 Habitantes
Vivienda tipo	Unifamiliar/progresiva	Unifamiliar/progresiva	Unifamiliar/progresiva	Unifamiliar/progresiva	Unifamiliar/progresiva	Unifamiliar/seriada
Ingresos	Bajos – Medios	Bajos – Muy bajos	Bajos	Bajos	Bajos	Bajos
Traza Urbana 400 x 400 16 Ha						
Utilización del suelo Manzana tipo						
Área Asentamiento	856.36 Ha	31.72 Ha	4.4 Ha	174.02 Ha	229.12 Ha	28.76 Ha
Área lote promedio	90-250 m2	200 m2	200m2	160m2	200m2	60m2
Unidades/ manzana	25-45	10 – 20	10 – 20	20 - 46	30 – 60	166 (bloques)
Nº de viviendas	14,334 viviendas	163 viviendas	87 viviendas	1,671 viviendas	5,648 viviendas	2,658 viviendas
Densidad de vivienda	17 Viviendas/Ha	5 Viviendas/Ha	20 Viviendas/Ha	10 Viviendas/Ha	25 Viviendas/Ha	92 Viviendas/Ha
Porcentaje de utilización del suelo 1 HECTÁREA Suelo privado ■ Suelo público □	 75% 25%	 80% 20%	 80% 20%	 70% 30%	 70% 30%	 80% 20%
Red vial 400 x 400 m 16 HECTÁREAS Longitud de circulación m/Ha	 250 (vialidad pública)	 200 (vialidad pública)	 200 (vialidad pública)	 300 (vialidad pública)	 300 (vialidad pública)	 200 (vialidad pública)
Densidad poblacional 1 HECTÁREA ● = 20 personas Densidad bruta	 72 Hab./ ha	 24 Hab./ ha	 23 Hab./ ha	 26 Hab./ ha	 93 Hab./ha	 306 Hab./ha

Fuentes: Imágenes raster obtenidas de Google Earth, Landsat /Copernicus 2016, Digital Globe. Recuperado de <https://www.google.com.mx/intl/es/earth/download/ge/agree.html>
Inventario Nacional de Viviendas 2016, INEGI. Recuperado de <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>
Mapa Digital de México, INEGI, 2010. Recuperado de <http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/mapadigital>

CARACTERÍSTICAS EDILICIAS / Tipología de vivienda

LOCALIDADES PRE-EXISTENTES		
Localidad	Características de la vivienda	Imagen visual
San Francisco Tesistán	Viviendas adosadas de forma y distribución variable, construidas progresivamente con materiales tradicionales en la región (adobe, ladrillo y enjarres de arena). Constan generalmente de una sola planta con acceso directo a la banqueta. Al interior suelen contar con amplios patios que hacen las veces de área de servicio, huerto y/o patio de macetas. En ocasiones, debido a la amplitud de los terrenos, suelen estar habitadas por más de un hogar, aunque casi siempre forman parte de la misma familia de origen. Las modificaciones más frecuentes a la vivienda se relacionan con la construcción de una segunda planta, la construcción de cocheras y locales comerciales en la parte frontal.	
Río Blanco	Viviendas emplazadas en forma irregular dentro de los predios, construidas progresivamente con materiales tradicionales en la región (adobe, ladrillo y enjarres de arena). Las viviendas constan generalmente de una sola planta; algunas tienen caminos de ingreso particulares conectados a la vialidad principal que intersecata la población. Las viviendas suelen contar además de las áreas habitables, con amplios solares anexos a las viviendas para la crianza de animales. Cuentan con servicios limitados de agua y drenaje, por lo que la mayoría se abastece de agua mediante la perforación de pozos. Las modificaciones más frecuentes a la vivienda se relacionan con la construcción de una segunda planta y el mejoramiento de las fachadas (enjarres, herrería y pintura).	
Copalita	Viviendas adosadas de forma y distribución variable, construidas progresivamente con materiales tradicionales. Constan generalmente de una sola planta con acceso directo a la banqueta. Debido a las características topográficas del área, las viviendas presentan características particulares respecto al tamaño, número de niveles y accesorías. Algunas cuentan con pequeños corrales y áreas de huerto, mientras que otras mantienen un área edificada superior al 80%. La mayoría cuenta con servicios urbanos completos y pavimentos pétreos en calles. Las modificaciones más comunes en las viviendas son la construcción de segundas plantas y el mejoramiento de fachadas.	
La Magdalena	Viviendas adosadas unifamiliares de forma y distribución variable, construidas progresivamente con materiales tradicionales. Cuentan con una o dos plantas y acceso directo a la calle frontal. Las viviendas presentan características particulares respecto al tamaño y calidad constructiva; algunas cuentan con pequeños corrales y patios interiores, mientras que otras mantienen un área edificada superior al 80%. La mayoría cuenta con servicios urbanos parciales y pavimentos de terracería. Las modificaciones más comunes a las viviendas son la construcción de segundas plantas, el mejoramiento de fachadas y la construcción de cocheras y locales comerciales en la parte frontal.	
Colonia Nuevo México	Viviendas adosadas unifamiliares de forma y distribución variable, construidas progresivamente con materiales tradicionales. Cuentan con una y dos plantas y acceso directo a la calle frontal. Las viviendas presentan características particulares respecto al tamaño y calidad constructiva y un área edificada superior al 80% sin servidumbre frontal. Pese a su antigüedad (1970), la colonia cuenta con servicios urbanos parciales y pavimentos de terracería en algunas calles. Las modificaciones más comunes en las viviendas son la construcción de segundas plantas, el mejoramiento de fachadas y la construcción de cocheras y locales comerciales en la parte frontal.	
Arcos de Zapopan	Bloques de vivienda multifamiliar superpuestas en cuatro niveles (16 viviendas por bloque). Las viviendas cuentan con un área diurna (sala, cocina, comedor y área de servicio), un área nocturna (2 recámaras y un baño completo) y servicios urbanos completos. Las áreas comunes exteriores cuentan con islas de estacionamiento (1 cajón por vivienda), áreas ajardinadas y pequeñas plazuelas destinadas al juego y la convivencia vecinal. Los bloques de vivienda se distribuyen en un área de 28.7 ha y se vinculan a partir de amplios caminamientos internos. Pese a que la vivienda no admite modificaciones, en ocasiones las viviendas de las plantas bajas reducen el espacio habitable para instalar pequeños negocios familiares.	

Fuente: Imágenes de Josefina Lara, obtenidas en trabajo de campo en los meses de octubre y diciembre de 2015.

MATRIZ 3: Patrones de ocupación del suelo /Uso no habitacional

Patrones distintivos	Localidades representativas	Características urbanas													Características edilicias															
		Ubicación	Superficie / extensión	Área construida	Uso del suelo dominante					Nivel de servicio			Conectividad					Tipología arquitectónica				Estado de conservación				Tipo de inversión			Valor Catastral del suelo M2*	
					Industrial	Comercio/serv.	Recreativo	Institucional	Habitacional	Regional	Central	Distrital	V/ia regional	V/ia primaria	V/ia secundaria	V/ia Local	Distancia al centro de la ciudad	Contemporáneo	Semi-moderno	Tipo antiguo	Provisional	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Pública	Privada	Mixta		
Expansión Urbana / otros usos																														
Equipamiento de consumo y ocio	Plaza La Cima	Av. Juan Gil Preciado 1600, La Cima, Zapopan Jalisco	1.94 Hectáreas	19,400 m2																										\$4,900
Polígonos industriales	Parque Industrial Ecopark	Av. Juan Gil Preciado 2450, Los Robles, Zapopan Jalisco	9.034 Hectáreas	90,340 m2																										\$1,800
Corredores urbanos y regionales	Av. Tesistán	Norponiente del AMG	10 Km Tramo Anillo Periférico norte- Tesistán	100%																										SD
	Carretera Gdl- Colotlán	Norte del AMG	13 Km Tramo Av. Tesistán- Milpillas	100%																										SD
Nodo de transporte público masivo	Línea Tres del Tren Ligero	Inicia en Anillo Periférico Norte y culmina en la Nueva Central de Autobuses en Tlaquepaque.	32 Km Tramo Periférico norte - Central de autobuses oriente.	100%																										SD
Elementos urbanos importantes	Base Aérea Militar 5	Av. General Ramón Corona s/n La Estrada, Zapopan, Jalisco	738.81 Hectáreas	1 267,000 m2																										\$2,050
	Hospital Ángel Leaño	Av. Doctor Ángel Leaño 500, Los Robles, Zapopan, Jal.	30.135 Hectáreas	55,500 m2																										\$1,450
	Hacienda La Magdalena	Av. Río Blanco 1727, Lomas del Centinela, 45190 Zapopan, Jal.	2.54 Hectáreas	7,200 m2																										\$670
Espacios públicos y recreativos	Bosque el Nixticuill	Camino a Río Blanco s/n.	1,591 Hectáreas	100%																										SD

Fuentes: *Periódico Oficial*. Valores unitarios del suelo y construcción del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. Decreto: 26014/LXI/16, Gobierno del Estado de Jalisco. http://periodicooficial.jalisco.gob.mx/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/11-29-16-xlvi_0.pdf
Mapa Digital de México, INEGI, 2010. Recuperado de <http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/mapadigital/>
Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, 2017. Recuperado de <http://www.zapopan.gob.mx/transparencia/obras-publicas/planes-parciales/>

SUMARIO C: Patrones de ocupación del suelo /Uso no habitacional

INSTALACIONES URBANAS IMPORTANTES /Uso no habitacional

Enclave	1. Plaza La Cima Strip Center	2. Parque Industrial Ecopark	3. Hospital Escuela Dr. Ángel Leaño	4. Base Aérea n° 5 y Aeropuerto Militar	5. Hotel SPA Hacienda La Magdalena	6. Bosque El Nixticuil Escalada “El Diente”	7. Av. Juan Gil Preciado (Tesistán)	8. Carretera Guadalajara a Colotlán.	9. Línea Tres Tren Ligero
Localización	Av. Juan Gil Preciado 1600, La Cima, Zapopan Jalisco	Av. Juan Gil Preciado 2450, Los Robles, Zapopan Jalisco	Av. Doctor Ángel Leaño 500, Los Robles, Zapopan, Jal.	Av. General Ramón Corona s/n La Estrada, Zapopan, Jalisco	Carr a Colotlán 1701 km 1.7, La Magdalena, Tesistán, Jal.	Camino a Río Blanco s/n El Nixticuil, Zapopan, Jalisco.	Tramo Periférico norte a San Francisco Tesistán, Zapopan	Del entronque con Av. Tesistán a Milpillas, Zapopan, Jalisco.	Tramo Periférico norte a Tlaquepaque
Nivel de servicio	Distrital (SD)	Central (U)	Central (EIC)	Regional (IE-R)	Central (TH)	Regional (TE)	Central (IN-U)	Regional (IN-R)	Central (IE-U)
Trazo urbano 500 x 500 25 Ha.									
Uso del suelo	400	450	250	750	50				
Superficie	1.94 Has.	9 Has.	13.34 Has.	738.81 Has.	2.54 Has.	1,591 Has.	9.96 Km longitud 40 m de sección	13.31 Km longitud 22 m de sección.	21.5 Km
Área construida	19,400 m2	90,000 m2	60,900 m2	1'267,000 m2	7,200 m2	Área natural	1398,400 m2	292,820 m2	3,000 m2 por lote
Unidades	26 locales comerciales Estacionamiento público	24 Naves (2,000 m2 c/u) 250 cajones estacionamiento	Clínica /Hospital Escuela Estacionamiento	Aeropuerto Militar Colegio del Aire Área habitacional	20 habitaciones SPA Restaurant/salón eventos	ANP	4 carriles centrales 2 carriles laterales Camellones arbolados	4 carriles centrales 2 acotamientos Protector central	18 estaciones 233 mil pasajeros/día Áreas verdes
Superficie urbanizada	100%	100%	45%	100%	28%	0%	100%	100%	100%
Conectividad principal	Avenida Juan Gil Preciado	Avenida Juan Gil Preciado	Av. Dr. Ángel Leaño	Avenida Base Aérea	Car. Guadalajara-Colotlán	Avenida Río Blanco	Anillo Periférico norte	Av. Juan Gil Preciado	Av. Juan Gil Preciado
Distancia al centro de la ciudad	13.2 Km	16.4 Km	14.9 Km	17.3 Km	13.8 Km	16.2 Km	9.8 Km	20.2 Km	0.0 Km
Ubicación respecto al AMG									

Fuentes: Imágenes raster obtenidas de Google Earth, Landsat /Copernicus 2016, Digital Globe. Recuperado de <https://www.google.com.mx/intl/es/earth/download/ge/agree.html>
Inventario Nacional de Viviendas 2016, INEGI. Recuperado de <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>
Mapa Digital de México, INEGI, 2010. Recuperado de <http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/mapadigital/>

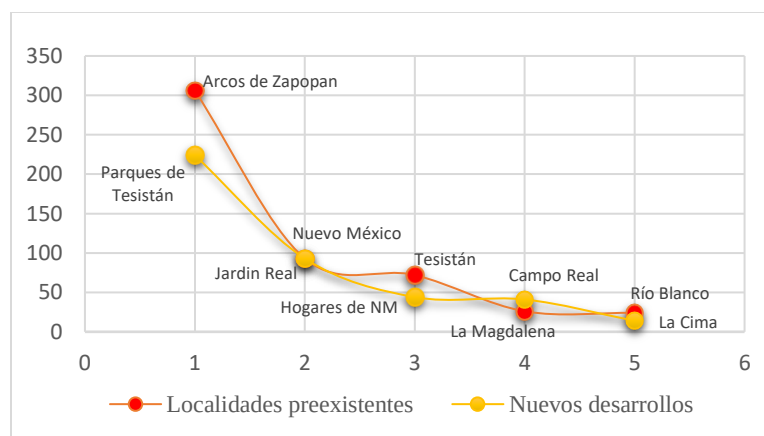
5.4. RELACIONES ESTABLECIDAS ENTRE PATRONES ESPACIALES

Dentro de la complejidad que encierra el proceso de expansión urbana en la periferia norte del municipio de Zapopan, el ejercicio efectuado nos permitió establecer algunas relaciones entre las tipologías habitacionales, específicamente entre los nuevos desarrollos y las localidades pre-existentes en la zona, que muestran procesos diferenciados de hibridación rural-urbana, tanto al interior de las localidades, como en sus inmediaciones. Las relaciones se presentan en dos grandes grupos: a) *relaciones cuantitativas*, —que expresan comparaciones entre áreas, densidades, costos del suelo y otros datos —; b) *relaciones cualitativas* que exponen los costos sociales, económicos y políticos del proceso de urbanización en la zona.

5.4.1. Relaciones cuantitativas

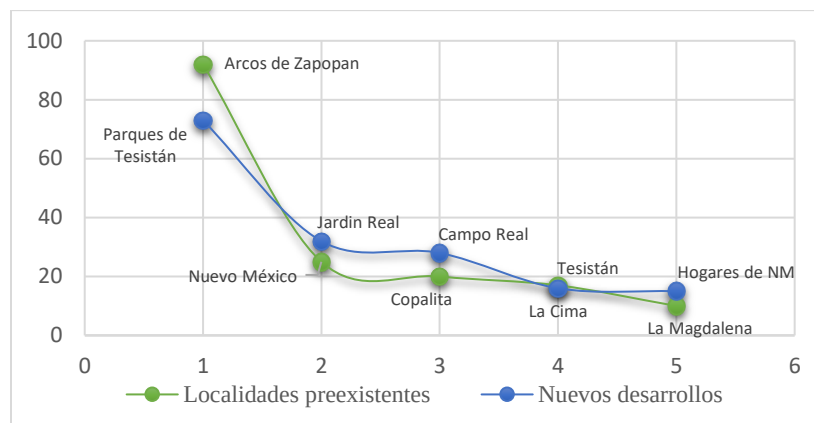
- I. Dentro del área se confirma la ocupación del suelo con densidades poblacionales y edilicias variables, pero con predominio de las localidades pre-existentes. Los picos alcanzados en ambas densidades, corresponden por una parte al Fraccionamiento *Parques de Tesistán* (nuevo desarrollo habitacional), y por otra, al conjunto habitacional *Arcos de Zapopan* construido durante la década de 1980. Ambos desarrollos son producto de la política habitacional del Estado dirigida a la construcción de vivienda de interés social de alta densidad, aunque con modelos de vivienda diferentes y en décadas distintas. (Gráficos 8 y 9)

Gráfico 8. Comparación de densidades de población entre localidades pre-existentes y nuevos desarrollos habitacionales



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 9. Comparación de densidades de vivienda entre localidades pre-existentes y nuevos desarrollos habitacionales



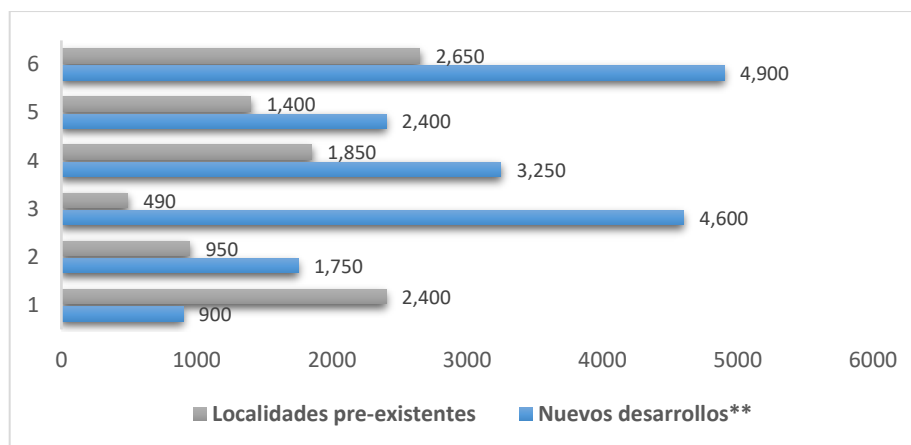
Fuente: Elaboración propia.

Ambos desarrollos habitacionales se ubican en las inmediaciones de dos áreas urbanas consolidadas (Tesistán y Ciudad Zapopan, respectivamente). El resto de los nuevos desarrollos difícilmente alcanzarán densidades altas debido a que se trata en su mayoría de viviendas unifamiliares en “coto” distribuidas en amplios terrenos, donde la norma fija densidades máximas entre 19 y 39 viviendas por hectárea⁷⁹, con excepción de Hogares de Nuevo México (asentamiento de origen irregular), que se encuentra en la etapa de poblamiento.

- II. Los valores del suelo por metro cuadrado varían notablemente entre localidades pre-existentes y los nuevos desarrollos habitacionales y comerciales. Aunque este dato pudiera parecer una obviedad, debido a la plusvalía de la infraestructura que acompaña a los nuevos desarrollos en comparación con las localidades rurales o de origen irregular. Es importante hacer notar que existen casos como el de San Francisco Tesistán y La Magdalena que elevaron considerablemente el costo por m² de suelo, debido a que dentro de sus áreas de demarcación se están construyendo nuevos desarrollos habitacionales destinados a la población desplazada de la ciudad, lo que eleva el costo de vida en las localidades y limita la posibilidad de adquirir una vivienda a los pobladores originales. (Véase Gráfico 10)

⁷⁹ Véase el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, en el apartado correspondiente a la reglamentación de zonas habitacionales de media y baja densidad (2014, p.65).

Gráfico 10. Comparación de los valores del suelo (m²) entre localidades pre-existentes y nuevos desarrollos, 2017



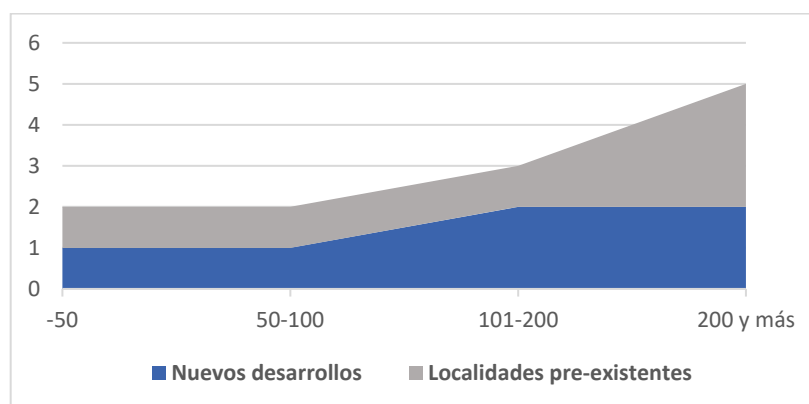
Fuente: Elaboración propia

*Valores del suelo y la edificación vigentes en el municipio de Zapopan para el año 2017.

**Se incluye el valor del suelo de Plaza la Cima Strip Center.

- III. Las áreas de la vivienda son menores en los nuevos desarrollos en comparación con el área de vivienda de los asentamientos originales. Esto se debe principalmente a que la población rural mantiene funciones productivas en la vivienda, lo que determinó en gran medida las características de las lotificaciones originales, la proximidad entre comunidades y el acceso a los servicios. La producción masiva de vivienda seriada que caracteriza a los nuevos desarrollos habitacionales, es destinada a hogares de menor tamaño que generalmente solo utilizan la vivienda por las noches (vivienda-dormitorio), debido a que sus actividades cotidianas (empleo y estudio) las realizan fuera del asentamiento, principalmente en el centro de la ciudad. (Gráfico 11)

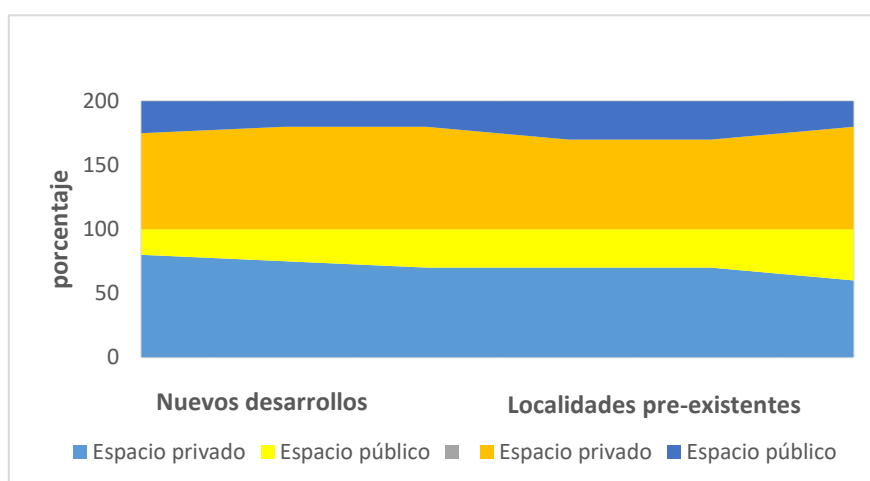
Gráfico 11. Comparación de las áreas de vivienda (m²) entre localidades pre-existentes y nuevos desarrollos



Fuente: Elaboración propia.

- IV. El porcentaje de suelo privado en relación al espacio público (calles y áreas comunes), es mayor en las localidades pre-existentes que en los nuevos desarrollos habitacionales. En éstos últimos se destina mayor espacio de circulación para los vehículos privados y el espacio destinado al estacionamiento. (Gráfico 12)

Gráfico 12. Comparación entre espacio público y privado

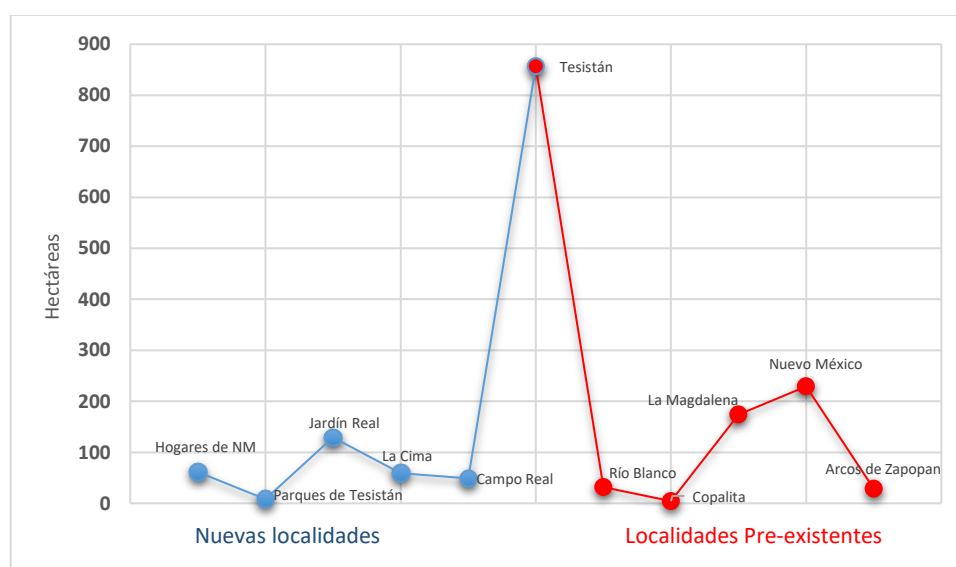


Fuente: Elaboración propia.

- Por otra parte, en la planeación de los nuevos desarrollos se destinan espacios comunitarios (áreas ajardinadas principalmente), que en ocasiones se asignan por “cotos” o agrupamientos de viviendas. Estos espacios hacen las veces de patio de juegos para los niños debido a lo reducido de las viviendas.
- V. Otro aspecto importante a considerar fue el origen del suelo sobre el cual se asientan las viviendas. En los asentamientos originales se cataloga como suelo ejidal, mientras que en los nuevos desarrollos se inscribe como ‘suelo privado’, debido a que ya transitó por un proceso de privatización. (Matriz 1)
- VI. La forma de tenencia de la vivienda en los nuevos desarrollos habitacionales se inscribe principalmente en los rubros de “legal renta” y “legal posesión” con hipotecas pagaderas a 20 y 25 años. (Matriz 2)
- VII. Respecto a la clasificación económica de la vivienda, en los nuevos desarrollos existe una heterogeneidad relacionada con las características y el tamaño de la vivienda, pero también con su ubicación respecto al centro de la ciudad. Mientras más alejados se encuentran los nuevos desarrollos disminuye su tamaño, precio y clasificación económica. (Matriz 2)

- VIII. Comparativamente el tamaño de los asentamientos revela la forma en que se está produciendo el cambio de la estructura poblacional en la periferia norte. Como se observa en el Gráfico 13, los nuevos fraccionamientos han penetrado en un área en donde el poblado de Tesistán (delegación municipal) funge históricamente como un centro integrador de la dinámica económica, social y política. San Francisco Tesistán atraviesa actualmente por un proceso de densificación del polígono original y otro de conurbación con localidades cercanas como Santa Lucía y La Magdalena, a partir de la construcción de nuevos desarrollos habitacionales. La evolución urbana y poblacional del asentamiento lo perfila como una potente centralidad, que deberá ser reforzada con múltiples servicios urbanos acorde a las necesidades de la nueva población vecindada.
- IX. Los nuevos desarrollos, que son menores en área comparados con algunos de los asentamientos originales, tienen la particularidad de impactar la zona por la capacidad de atracción que ejercen sobre la población de origen urbano. En éstos las densidades edilicias y poblacionales son más concentradas y las viviendas más pequeñas que no superan los 50 m² de espacio habitable. En algunos casos se integran en bloques de vivienda multifamiliar de tres niveles, que permiten alojar hasta 6 familias por unidades de terreno que no sobrepasan los 100 m². (Gráfico 13, Sumario A)

Gráfico 13. Comparación entre tamaño de localidades (ha)



Fuente: Elaboración propia.

- X. El proceso temporal que dio origen a los nuevos desarrollos se sitúa en el año 2000, mientras que las localidades originalmente asentadas en el área muestran procesos temporales diferenciados. Las localidades más antiguas (Tesistán y La Magdalena) tienen su origen en el siglo XIX, habiendo atravesado por distintos periodos de obsolescencia y reactivación en su función habitacional, mientras que localidades como Río Blanco y Copalita, surgieron en la década de 1980 y han crecido de forma natural en población y tamaño. Los nuevos desarrollos habitacionales por el contrario, se construyen y habitan en periodos de tiempo muy cortos que no superan los tres años, como ejemplos *Parques de Tesistán y Campo Real*. (Matriz 2)
- XI. Los usos no habitacionales en el área de estudio se caracterizan por su mixtura. Aquí coexisten centros comerciales de diversos tamaños, parques industriales, salones campestres para eventos, restaurantes, un hospital-escuela, servicios automotrices, escolares y bancarios, con instalaciones urbanas de alto impacto como el Aeropuerto Militar ubicado en las instalaciones de la Base Aérea Militar N° 5 y áreas naturales protegidas como el Bosque de El Nixticuil. La diversidad de instalaciones urbanas importantes dentro del área de estudio, es representativa de las inversiones productivas que el municipio de Zapopan está atrayendo a su territorio, y que acompañan y complementan el proceso de urbanización de la periferia norte. Estos elementos y sus características se detallan en el Sumario C y la Matriz N° 3, incluidos en este capítulo.

5.4.2. Relaciones cualitativas

- XII. En la periferia norte de Zapopan se confirma la yuxtaposición de distintas formas de ocupación del suelo con diferentes contenidos sociales.
- XIII. La influencia de las áreas de nueva urbanización sobre las localidades pre-existentes ha modificado la actividad económica tradicional de la zona, que ha transitado de las actividades agropecuarias al sector terciario.
- XIV. La lógica de ubicación de los nuevos desarrollos responde más a las estrategias económicas del mercado de vivienda, que a tendencias ordenadoras del crecimiento.
- XV. Existe una alta polarización entre la población asentada en la periferia norte en dos sentidos principalmente, por una parte, la diferencia en la calidad de los

equipamientos y servicios que acompañan a los nuevos desarrollos habitacionales, en comparación con el déficit infraestructural que persiste en las localidades originales; por otra parte, el detrimento en la calidad de vida de la población pre-existente, debido a la influencia alcista que ejercen los nuevos enclaves sobre la economía local.

- XVI. La principal desigualdad social está ligada al ingreso, lo que refuerza y multiplica otra serie de desigualdades como el acceso a la vivienda digna, al transporte, los servicios educativos, los espacios recreativos y la movilidad.
- XVII. Se concentran los recursos públicos del municipio en zonas de nueva urbanización, con infraestructuras y servicios complementarios, en detrimento de los asentamientos pre-existentes sistemáticamente marginados del norte del municipio de Zapopan.
- XVIII. Se revela también la falta de control de las acciones especulativas de valoración del suelo, en su paso de suelo rural a suelo urbano y una desatención de las autoridades municipales a la diversidad y complejidad de la demanda de vivienda en la zona.
- XIX. Asimismo, se detectó la falta de información entre la población del área sobre el número de desarrollos habitacionales autorizados por el Ayuntamiento de Zapopan, que impactarán de manera irreversible las formas de vida de la población.

En las siguientes páginas se aborda el tema de la producción inmobiliaria en el municipio de Zapopan desde dos perspectivas: 1) como un producto de los mercados locales del suelo y la vivienda; y 2) como producto de las relaciones que surgen entre los actores principales, implicados en la construcción de la estructura residencial de la periferia norte.

5.5. ACTORES EN LA PRODUCCION Y CONSUMO DE VIVIENDA EN LA PERIFERIA NORTE DE ZAPOPAN

Una de las dimensiones fundamentales en la dialéctica socio-espacial de la periferia norte de Zapopan es la conexión existente entre los órganos institucionales, los actores y los mecanismos relacionados con la producción de suelo urbano y la vivienda.⁸⁰ En la estructura general de la producción de suelo urbano se mezclan organismos, instituciones y diversos

⁸⁰ El término ‘producción’ es utilizado en este documento en su sentido más amplio, no sólo en la construcción del entorno, sino también en el intercambio, distribución y uso de los diferentes elementos y valores que proporciona el marco físico de la vida económica, social, cultural y política de las ciudades.

actores que tienen en común un trabajo en la interfaz entre los recursos disponibles y la producción de *suelo urbano*, entendido como el suelo que aloja a la población que participa en actividades no agropecuarias y que conforma las áreas destinadas al crecimiento y expansión de las ciudades. (LGAH, 1993).

En el contexto de la producción inmobiliaria son actores determinantes el capital financiero (sociedades de préstamo); el capital industrial (desarrolladores y constructores); el capital comercial (agentes inmobiliarios y promotores); los propietarios de suelo (privado y social); los organismos estatales (instituciones públicas de vivienda) y los organismos locales (gestores y planificadores urbanos). En el Esquema 6 se muestra la interacción entre los agentes principales del sector de desarrolladores de vivienda aplicable al contexto metropolitano.

Esquema 6: Componentes de la industria desarrolladora de vivienda



Fuente: Elaboración propia con base en Knox y Pinch, (2010, p.132).

El peso relativo de las instituciones de gobierno reguladoras del desarrollo urbano, se debe a que las decisiones determinantes en la producción inmobiliaria surgen de dos elementos estructurales en la dialéctica socio-espacial de la ciudad:

- 1) Las decisiones administrativas [en materia de vivienda e infraestructura], que están sujetas a las limitaciones determinadas por la economía, la política y la estructura ideológica de la ciudad;
- 2) Las fuerzas fuera de control en las decisiones del mercado inmobiliario-financiero, que ejercen una influencia importante sobre los municipios metropolitanos.

Por tal motivo las administraciones municipales deberán ser consideradas como actores importantes, pero de escasa relevancia en el contexto de la dialéctica socio-espacial, en donde los procesos económicos, sociales y políticos fijan los límites de sus actividades, mientras que los operadores del mercado inmobiliario, determinan el nivel de detalle de los patrones socio-espaciales resultantes (Knox y Pinch, 2010).

En el caso del municipio de Zapopan, la urbanización se aceleró a partir del nombramiento de la cabecera municipal como “Ciudad” en el año de 1991. El nombramiento vino acompañado de una serie de inversiones productivas que dieron impulso al municipio, llegando a ser reconocido nacionalmente por sus logros en la gestión de algunas políticas públicas (eficiencia en gasto, autonomía financiera, creación de infraestructura, mecanismos de financiamiento, etc.). Sin embargo, aún se observa un déficit importante en su capacidad de transparencia y negociación frente a la sociedad civil, respecto a la forma en que se toman las decisiones sobre el desarrollo urbano del municipio. Especialmente sobre la forma en que se establecen las áreas que serán utilizadas para su crecimiento.

Desde el año 2000 en la periferia norte de Zapopan detonó un proceso de expansión urbana, que ha llevado a la confrontación de grupos organizados de la sociedad civil con la administración municipal en diferentes periodos⁸¹. En el eje del problema se ubica la competencia por los recursos limitados del territorio, entre las comunidades asentadas

⁸¹ Véase el caso del bosque El Nixticuil, que motivó la formación del *Comité Salva Bosque Tigre II* que se opuso a la urbanización de algunos polígonos dentro del área natural y la tala indiscriminada de 300 robles adultos, durante la administración de Arturo Zamora (2004-2006). Asimismo, el conflicto de campesinos, productores agrarios y pobladores cercanos al Río Santiago, con las autoridades en materia de Desarrollo Urbano y Planeación Socioeconómica del municipio de Zapopan, durante la administración de Héctor Vielma (2010-2012), por la contaminación de las aguas de ríos, arroyos y suelos producto de la urbanización acelerada del Valle de Tesislán y del manejo inadecuado de los tiraderos de Picachos y Hasar's, lo que llevó a la conformación de la organización *Pueblos de la Barranca. de Río Santiago* (*Crónica de Sociales*, 2010).

históricamente en la periferia norte del municipio con las autoridades municipales, quienes mediante la aprobación de los nuevos PPDU ampliaron las áreas de reserva urbana en la zona, afectando de manera irreversible las formas de vida de la población residente. Los actores municipales que han incidido en la transformación del municipio durante el periodo 2000-2015, pertenecientes a diferentes grupos políticos y partidistas, convergen en la forma en que han integrado diversos instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial para conducir el desarrollo urbano del municipio. Entre las principales acciones que se han instrumentado y que inciden en la transformación de la periferia norte de Zapopan se encuentran las integradas en el Cuadro 6.

Cuadro 6. Actores institucionales que transformaron la periferia norte de Zapopan, periodo 2000-2017

Periodo	Presidente municipal	Acciones
2001-2003	Macedonio Tamez Guajardo (PAN)	— Se aprueba el Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco 01 de agosto de 2002. — Se expiden los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco. — Se autorizan nuevos fraccionamientos en la periferia norte del municipio.
2004-2006	Arturo Zamora Jiménez (PRI)	— Se amplía a 40 mts. de sección la carretera a Tesistán, en el tramo comprendido entre el Anillo Periférico y San Francisco Tesistán. — Se autorizan nuevos fraccionamientos en la periferia norte del municipio. — Se aprueba el Reglamento para el manejo de Residuos Sólidos del Municipio de Zapopan.
2007-2009	Juan Sánchez Aldana (PAN)	— Se autorizan nuevos fraccionamientos en la periferia norte del municipio.
2010-2012	Héctor Vielma Ordoñez (PRI)	— Se Aprueba el Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio del Municipio de Zapopan, Jalisco; del 28 de septiembre de 2012. — Se dejan sin efecto los Planes Parciales de Desarrollo Urbano 2008 y se emiten nuevos PPDU para los Distritos ZPN/ 3, 4, 9 y 10. — Se autorizan nuevos fraccionamientos en la periferia norte del municipio.
2013-2015	Héctor Robles Peiro (PRI)	— Se modifica la Sección I del Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio del Municipio de Zapopan, Jalisco. — Se autorizan nuevos fraccionamientos en la periferia norte del municipio.

2015-2018	Jesús Pablo Lemus Navarro (MC)	— Se Abroga el Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio del Municipio de Zapopan Jalisco. — Se Aprueba el Reglamento de Urbanización del Municipio de Zapopan, Jalisco. — Corrección a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco, — Se aprueba el Reglamento de Construcción para el municipio de Zapopan, Jalisco.
------------------	---	---

Fuente: Elaboración propia con base en las Gacetas del municipio de Zapopan y el Periódico Oficial del Estado de Jalisco de los periodos señalados.

Las acciones predominantes durante el periodo 2000-2017, han sido la actualización continua de los planes parciales de desarrollo urbano y la autorización de nuevos fraccionamientos, parques industriales y áreas comerciales, tanto en la periferia inmediata al Anillo periférico norte como en las inmediaciones del pueblo de San Francisco Tesistán. La producción de suelo en la periferia norte representa una nueva lógica socio-espacial que responde a un modelo de crecimiento y organización del espacio urbano, donde prevalecen los intereses específicos del mercado inmobiliario y las estrategias que despliegan.

Para que la producción de suelo urbano ocurra, es necesario que se combinen la existencia de suelo apto para la urbanización, la acción de diversos actores institucionales, económicos y sociales y las condiciones legales adecuadas. El papel determinante del mercado inmobiliario en el proceso de expansión urbana de la periferia norte de Zapopan se debe a que es precisamente quien controla la producción de vivienda, determina la ubicación y cantidad de unidades por desarrollo, los precios de venta al consumidor y los tiempos de producción.

La producción de vivienda se ha convertido en el refugio preferido del capital financiero, debido a que representa una inversión garantizada contra las fluctuaciones económicas, que lejos de afectarla, la benefician. Actualmente existe la tendencia de ofrecer al consumidor la vivienda terminada, ya que presenta un mayor margen de ganancia para el sector inmobiliario. La expansión del área urbana, los cambios de uso del suelo y los tipos de urbanización no vienen señalados por criterios de planeación urbana ni de aprovechamiento racional de los recursos del territorio, sino por las leyes de ganancia que rigen a este sector.

5.5.1. Actores participantes en la transformación de la periferia norte de Zapopan

Para entender la forma como se relacionan los actores y las instituciones en la transformación de la periferia norte de Zapopan, se muestran a continuación algunos extractos de las entrevistas realizadas a diez actores clave y el sentir de algunos habitantes de la zona. Los textos completos se incorporan al final de este documento (Anexo 5).

5.5.1.1. Propietarios e incorporadores de suelo urbano

La raíz del problema del *desarrollismo urbano* en la periferia norte de Zapopan, se identifica con estos actores quienes participaron en la primera fase de la producción de suelo urbano, incorporándose al proceso mediante la mercantilización o re-mercantilización de suelos de origen ejidal o privado, para usos urbanos. Son éstos quienes fijan las barreras mediante acciones especulativas para el crecimiento de la ciudad, de acuerdo con la secuencia en que adquieren y liberan los terrenos susceptibles de urbanización. En entrevista con el Sr. Humberto Dávalos propietario original de los terrenos donde hoy se ubican los fraccionamientos *Jardín Real* y *Valle Real* en Zapopan, se confirma la adopción del dominio pleno de suelo de origen ejidal para su enajenación.

Estos eran terrenos agrícolas que mis padres heredaron de mi abuelo paterno quien las cultivaba desde siempre... A nosotros nos llegaron unos compradores, que más bien eran urbanizadores... ellos nos ofrecieron un 49% por la venta de los terrenos ya urbanizados y ellos se quedaban con el 51% de la venta...a nosotros nos pareció que era un buen negocio. Aceptamos el trato porque no siempre se tienen los recursos para urbanizar uno mismo... es algo muy complicado... no teníamos maquinaria ni nada para hacerlo, en todo caso teníamos el terreno y eso vale.

Como afirma el propietario, ingresaron al negocio inmobiliario porque la ciudad había crecido hasta los límites de su propiedad, pero una vez que aprendieron el procedimiento, los miembros de la familia se han convertido en urbanizadores e incorporadores de suelo en zonas de alta demanda para el crecimiento residencial. A la pregunta expresa sobre la forma de cómo identifican el mejor momento para sacar a la venta los terrenos adquiridos, el entrevistado explicó:

No es que haya un mejor momento para comprar o vender... nosotros nos fijamos para dónde va creciendo la ciudad... aunque hay muchos que están creciendo por afuera de

la ciudad para que el terreno le salga más barato... no están tomando en cuenta que hay terrenos en lugares donde no hay servicios a los que te puedas conectar... agua, luz, drenaje y todo... por eso es muy caro comprar un terreno adentro de la ciudad [...]

Respecto a cuáles son las mejores zonas para adquirir nuevos terrenos, dijo:

Dependiendo de las oportunidades que se presenten y dónde estén esos terrenos... a la gente hay que convencerla para que venda su terreno y hay quienes no quieren vender, piensan que su terreno vale más de lo que le ofrecemos... por eso algunos no venden, aunque vean que ya les llegó la urbanización a los lados. Nosotros buscamos más que nada que los que nos ofrecen terrenos tengan sus papeles en regla... es muy complicado el trámite de liberación de tierras. Aparte hay que comprar los derechos completos; hay derechos que tienen más de 15 o 20 hectáreas, entonces tenemos que buscar que se venda la parcela completa para poder urbanizarla... en los ejidos es muy complicado que lleguen a un acuerdo entre ellos... los ejidatarios son gente muy difícil.

Como se aprecia en la entrevista, existen incorporadores de suelo que entran en contacto directo con los ejidatarios de la zona en busca de predios liberados para su compra y posterior urbanización. Esta fase de producción es lenta, ya que la mayoría del suelo en el Valle de Tesistán es suelo ejidal, que para su venta requiere pasar por un proceso de desincorporación.

5.5.1.2. Ejidatarios poseedores de tierra

En el Valle de Tesistán se identificaron al menos tres ejidos que están siendo urbanizados paulatinamente; entre ellos el Ejido Tesistán, donde se ubica actualmente el *Fraccionamiento Palermo* con sus cuatro secciones. En entrevista con uno de los ejidatarios dueños originales de esos terrenos, se obtuvo la siguiente información:

Sí... hubo quien desde un principio le entró al negocio de las tierras; fue hace 15 años cuando comenzaron con la compra de las tierras por este lado. En ese entonces [año 2000], el metro cuadrado de tierra lo pagaban hasta por 500 pesos y hubo algunos (ejidatarios) que se llevaron varios millones de pesos por sus hectáreas. Con el tiempo yo también vendí, ya no tenía caso seguirse negando... después de todo ya la urbanización la teníamos aquí cerquita [Colonia San José ejidal] y tarde o temprano

teníamos que entrarle... Lo único que conservamos es este pedazo donde tenemos el vivero y la casa, que es más de una hectárea⁸²[...]

El cambio de actividad es una de las primeras manifestaciones dentro de este grupo de propietarios, una vez que venden sus tierras. La venta de tierras ejidales liberadas a empresas urbanizadoras formalmente establecidas es frecuente en la zona, aunque existen casos en donde los mismos ejidatarios parcelan sus tierras para venta, a quienes puedan costear un lote y construir la vivienda progresivamente ellos mismos. En este caso, el propio ejidatario nos cuenta por qué decidió vender las tierras y no fraccionarlas para su venta.

Yo no quise meterme en el lío de fraccionar la tierra para vender lotes. Ese no me parece negocio... hay andan algunos vendiendo lotes en abonos y luego tienen problemas para cobrarlos cuando ya tienen a la gente metida allí. Por eso mejor me esperé a que llegaran los que pagan en efectivo... así no batallamos con los problemas del agua, la luz las calles y los pagos por permisos al municipio.

5.5.1.3. Ejidatarios afectados por el proceso de urbanización

No todos los ejidatarios han sido contactados para vender sus tierras a los desarrolladores de vivienda. Existen casos donde la afectación a las tierras ejidales tiene que ver con el trazado de nuevas vías de conexión entre asentamientos. Tal es el caso de los hermanos Sánchez⁸³, vecinos del pueblo de Tesistán, quienes reclaman al Ayuntamiento de Zapopan la falta de información sobre los Planes Parciales de Desarrollo Urbano para la zona.

Estamos con la preocupación de que nos quieren quitar terreno para hacer una “carreterita”⁸⁴... nos enteramos hace tiempo que en uno de los documentos del gobierno está trazada una “carreterita” de 60 metros de ancho y casi un kilómetro de largo, que pasa exactamente por nuestra parcela... [Se refiere a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano]. Fuimos al Ayuntamiento para preguntar por ese documento... ahí nos enseñaron unos planos, y como yo no los entiendo, el arquitecto nos enseñó donde estaba la “carreterita” y dónde estaban nuestras tierras. Nos dijo que ese plano ya tenía

⁸² Entrevista de Josefina Lara con el Señor. Ramón F. cuyas tierras se ubicaban en las inmediaciones del kilómetro 5 de la carretera Guadalajara- Colotlán. La entrevista se realizó el día 23 de febrero de 2016.

⁸³ Señores Víctor y Francisco Sánchez, propietarios de tierras del Ejido Tesistán, integrado por varios polígonos ejidales entre los que se encuentra Potrero la Providencia, predio que consta de 60 hectáreas aproximadamente.

⁸⁴ Se trata de la continuación de la antigua carretera a Colotlán, a la que el gobierno de Zapopan pretende darle salida por el camino viejo a Tesistán y conectarla con la carretera a Nogales, para favorecer el comercio de suelo y los nuevos fraccionamientos.

tiempo... que se habían hecho cuando el gobierno de Arturo Zamora [periodo 2004–2006], pero que seguían en pie... Nosotros le dijimos que no estábamos dispuestos a que nos partieran las tierras con una “carreterita”, porque las tierras no están en venta. Luego nos dijo que iban a estudiar nuestra inconformidad, que posiblemente una comisión de técnicos iba a dar un veredicto... pero que estuviéramos al pendiente... que nos buscarían para explicarnos en lo que quedaron, pero que eso, ya no lo podíamos cambiar [...]

El ocultamiento de información sobre posibles afectaciones a la propiedad ejidal por el proceso de urbanización en la periferia norte, es una de las estrategias de gobierno que evidencian la opacidad y verticalidad en la toma de decisiones. Los planes parciales de urbanización para la zona norte no fueron debidamente gestionados, por lo que se prevé que surjan más inconformidades durante el proceso⁸⁵. En el municipio no existe de facto la *planeación participativa*, aunque en los Planes de Desarrollo Municipal se menciona reiteradamente; la población está desinformada y para enterarse de lo que pasa tienen que acudir al Ayuntamiento para informarse sobre las disposiciones oficiales para la zona.

5.5.1.4. Desarrolladores inmobiliarios⁸⁶

Los desarrolladores inmobiliarios son aquellos agentes que aportan o gestionan los recursos para la urbanización y posible edificación de nuevos desarrollos habitacionales. Son éstos quienes organizan la producción de vivienda y otros usos complementarios sobre la base de “proyecto por proyecto”, además de fijar los límites o bordes de la urbanización en la ciudad. Generalmente estas decisiones son tomadas con base en investigaciones de mercado, de acuerdo con la capacidad de gasto del segmento social a quien van dirigidos los nuevos desarrollos, en un intento por minimizar los riesgos. En entrevista realizada con el arquitecto Juan Carlos, desarrollador inmobiliario, fue posible obtener información respecto a la forma en que organizan la producción de un nuevo desarrollo, así como la manera en que gestionan los recursos y las licencias para la nueva urbanización.

⁸⁵ La ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios contempla en sus Artículos 3° y 4° la transparencia y participación ciudadana en el proceso de planeación para el desarrollo. Por lo tanto es obligación de las autoridades organizar y conducir la planeación urbana con la participación democrática y plural de la ciudadanía.

⁸⁶ Entrevista de Josefina Lara con el arquitecto Juan Carlos N. integrante del grupo inmobiliario *Tierra y Armonía*, que se especializa en desarrollos horizontales de vivienda residencial-jardín.

Para nosotros en este momento el mejor municipio para invertir es Zapopan, porque es el municipio que más ganancias ha generado en los últimos diez años. Nosotros no desarrollamos vivienda de interés social, nuestros desarrollos están más bien dirigidos a las clases medias y altas. Por eso nuestras inversiones están muy bien enfocadas [...] Generalmente trabajamos mediante fideicomisos bancarios notariados en donde se fijan los porcentajes que le corresponden a cada quien... el banco es el que hace que esto funcione. Cuando el banco es el que presta el dinero para la urbanización de terrenos, nos cobran además el 5% de la transacción. Cuando esto sucede se tienen que hacer un cálculo de flujos de dinero y estar siempre al pendiente de los tiempos de pago [...]

Respecto a los tiempos de recuperación de la inversión realizada, el entrevistado afirma:

Más o menos cuando se vende el 50% del fraccionamiento nosotros recuperamos lo invertido, lo que viene después es ganancia que distribuimos de acuerdo a los porcentajes acordados. Muchas veces en cuanto recuperamos la inversión iniciamos un nuevo desarrollo, así es este negocio, hay que estar siempre con un pie adelante... En cuanto al tiempo que toma vender un desarrollo en su totalidad, podría decirle que entre 5 y 10 años dependiendo del tamaño del fraccionamiento.

Las licencias para urbanización generalmente no representan problema alguno para este grupo inmobiliario, que ha urbanizado buena parte del norponiente metropolitano. La facilidad que representan también las alianzas con entidades bancarias para la venta de los bienes inmuebles a los compradores finales, es una de las mayores fortalezas que ha desarrollado el grupo inmobiliario *Tierra y Armonía*.

Las licencias las expide Obras Públicas municipales, los encargados nuestros que tienen contactos dentro del gobierno hacen los trámites con quien corresponde... Por ejemplo en *Valle Imperial* se dieron todas las licencias de urbanización excepto las del SIAPA, porque no abastece la zona. El ayuntamiento pide que la urbanizadora se encargue totalmente de dotar de agua al fraccionamiento, en ese caso las licencias para la perforación de pozos se tramitaron con la CONAGUA.

En *Valle imperial* hay dos pozos por lo grande del fraccionamiento, igual el drenaje, allí se exigió que contáramos con una planta de tratamiento de aguas negras para regar lo que es el campo de golf y las áreas verdes. Son 90 hectáreas de las que se tiene que hacer cargo el propio fraccionamiento, junto con otros servicios como luz, telefonía y servicios complementarios, pero no hay problema, esos servicios los tenemos instalados.

5.5.1.5. Constructores de vivienda⁸⁷

Se identifican como constructores de vivienda aquellos que realizan la obra física con modelos de vivienda dirigidos a los distintos segmentos socio-económicos de la población. Son éstos quienes determinan además de la calidad de la infraestructura, los materiales empleados en la construcción de acuerdo al costo de mercado de la vivienda producida. El éxito de los desarrollos inmobiliarios depende por lo general del grado de demanda de vivienda y de la velocidad de las operaciones económicas. En entrevista con un constructor de vivienda, se obtuvo la siguiente información:

Nosotros además de urbanizar también construimos casas para venta. Mucha gente prefiere comprar casas terminadas, pero aquí en el fraccionamiento [*La Toscana*] tenemos las dos opciones, o compras solo el lote y construyes con nuestros lineamientos, o compras la casa construida. Normalmente esperamos a que se vendan los primeros lotes, para que la gente comience a construir y luego entramos nosotros con casas terminadas para venta... así empieza a haber más movimiento.

Las casas las construimos con recursos propios... aunque también cuando tienes un buen historial crediticio con los bancos, tienes la facilidad de conseguir préstamos grandes. Subsidios federales no tramitamos, porque no construimos vivienda económica tipo Infonavit... esas viviendas dejan muy poca ganancia y resulta muy costosa la urbanización, porque son más densas...por eso nosotros nos enfocamos en el sector medio y residencial [...]

En cuanto al nivel de demanda de vivienda en desarrollos horizontales (cotos) el arquitecto contestó:

Siempre hay demanda para este tipo de viviendas. La gente cuando quiere hacer una buena inversión busca su casa en Zapopan, porque saben que las casas de aquí conservan su valor con el tiempo. El modelo de ciudad jardín o “coto” como muchos le dicen... sigue siendo un buen negocio para nosotros. Aunque la vivienda en condominio vertical está de moda, la gente de aquí prefiere tener una vivienda unifamiliar en terreno propio. La venta la sacamos a través de créditos hipotecarios con diferentes bancos, pero la vivienda la entregamos completa, como dicen “llave en mano”, y ya el cliente se encargará de pagar su hipoteca mensualmente.

⁸⁷ Arquitecto Jorge Humberto Dávalos. Entrevista realizada por Josefina Lara el 9 de marzo de 2016.

En Zapopan durante el trienio 2012-2015 se autorizaron 21 mil 885 nuevas viviendas y un total de 56 desarrollos habitacionales, la mayoría de ellos dirigidos a los estratos medios y altos. El modelo de vivienda en condominio horizontal o “coto”, sigue siendo el más demandado en el municipio. De acuerdo con algunos especialistas en temas urbanos, los “cotos” no son fraccionamientos ni condominios, responden a otra lógica de distribución del espacio privado y su impacto afecta el espacio público. De ahí surge la necesidad de clasificarlos y nombrarlos legalmente en el Código Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo de cada municipio. “La metrópoli ya tiene más de dos mil “cotos” aislados en donde habita el 20% de la población metropolitana” (*El Informador*, 14 de octubre de 2015). En el caso del municipio de Zapopan “el 23% del área urbanizada se ha desarrollado bajo este esquema, hasta 2015 se produjeron un total de 1,267 unidades residenciales cerradas en sus diversas clasificaciones, con una extensión de 39.67 km² de superficie” (*Milenio*, nota de Agustín del Castillo, 20/06/2017).

5.5.1.6. Promotores inmobiliarios

Son las entidades comerciales que promueven la venta directa al público de los nuevos desarrollos habitacionales y se encargan de la promoción en distintos medios electrónicos e impresos. Estos agentes se encargan de tramitar los créditos hipotecarios ante diversas instituciones (públicas y privadas) y de atender las demandas de los clientes interesados en la adquisición de una vivienda en propiedad. La entrevista que a continuación se presenta fue obtenida en las oficinas del grupo inmobiliario PROCASA Bienes Raíces, con la Sra. Yolanda Padilla, una de las mujeres promotoras afiliadas a la empresa.⁸⁸

Nosotros promovemos casas de muchos fraccionamientos del área metropolitana. No nos especializamos en un solo nivel socioeconómico en particular... en nuestra cartera traemos fraccionamientos de Tlajomulco, Tlaquepaque, El Salto, Tonalá y Zapopan, principalmente. En los últimos años hemos integrado también casas usadas que entran a reventa en los mismos fraccionamientos. Nuestro trabajo es darle respuesta al comprador busque lo que busque... Generalmente la gente prefiere la vivienda unifamiliar en “coto”, aunque la mayoría no tenga los recursos suficientes, por eso hay que tener opciones para todos [...]

⁸⁸ Entrevista realizada por Josefina Lara el día 7 de abril de 2016.

Los agentes encargados de la venta directa al público son quienes tienen el mejor diagnóstico sobre el mercado de vivienda en la ciudad. Para este grupo de vendedores y gestores de los créditos inmobiliarios ante las instituciones de vivienda o bancarias, la vivienda más vendida es la vivienda nueva de interés social, aunque como ellos mismos aclaran, éstas no cuentan con todos los atributos de precio, localización y tamaño que requieren los compradores.

5.5.1.7. Adquirentes de vivienda

Son aquellos que ya sea mediante un crédito hipotecario o de contado, adquieren un bien inmueble. Las personas usualmente toman sus decisiones de compra con base en: a) los atributos de las viviendas ofertadas (tipo de viviendas, forma de tenencia y precio); b) tipo y tamaño de la vivienda (situación familiar, económica y etnicidad); y c) la ubicación (respecto a su lugar de empleo, a la cercanía familiar o a la conectividad y los servicios con que cuenta).

Para conocer las opiniones de este sector de la población, se realizaron una serie de charlas informales con algunos habitantes del Fraccionamiento *Valle de los Molinos* ubicado a 32 Km. del centro de Guadalajara. El fraccionamiento con más de 15 mil viviendas y 40 mil habitantes, corresponde al tipo de vivienda de interés social de alta densidad con unidades que no sobrepasan los 60 m² por vivienda. Algunas de las opiniones vertidas por los residentes del fraccionamiento fueron las siguientes:

- 1) A mí me gusta el lugar pero es muy problemático vivir aquí... No hay muchos servicios, el transporte es escaso y mi trabajo me queda muy lejos, normalmente hago una hora de ida y otra hora de vuelta, pero también camino mucho aquí en el fraccionamiento para poder tomar el transporte (Sr. Mauro)
- 2) Mire, yo quedé muy inconforme con la casa... le entregan a uno los puros muros y luego tenemos que terminarla casi toda. Hace poco le puse la cocina, pero me faltan los pisos y los closets en los cuartos... yo creo que me voy a gastar otro tanto de lo que cuesta la casa (\$240,000), pero ni modo... es para lo que me alcanzó (Sr. Enrique).
- 3) Llevo un año viviendo aquí y le hemos batallado mucho con las escuelas, no hay espacio para los niños... nos hace mucha falta una escuela secundaria. Yo anduve buscándole lugar a mi hijo aquí en Tesistán pero tampoco me lo admitieron, lo tengo

que llevar hasta Zapopan [centro] todos los días y de regreso igual, pero en eso se me va la mañana (Sra. Norma).

- 4) Nosotros nos venimos a rentar para acá porque nos dijeron que las casas eran baratas. Sí son baratas las rentas, pero aquí no hay manera de vivir... Yo pago mil pesos de renta mensual pero gastamos más en transporte... a final de cuentas me sale más caro vivir aquí, que donde vivíamos (Colonia Nuevo México) (Sra. Agustina).
- 5) Pusimos esta tiendita aquí en la cochera porque la gente todo el día anda con el apuro de comprar las cosas del “lonche”... allá en la entrada hay un Oxxo, pero ahí todo es más caro, la gente necesita el pan y el “virote” del día... sobre todo las verduras que faltan para cocinar cualquier cosa (Sra. Alicia).
- 6) Yo pienso que nos hace falta una farmacia bien surtida. Aquí no hay a dónde ir si se enferma Usted de repente, dicen que van a construir una Cruz Verde, pero yo lo dudo, necesitamos por lo menos consultorios, aunque sea de paga (Sr. Efraín).

El Fraccionamiento *Valle de los Molinos* es un asentamiento que por sus características edilicias y poblacionales difiere notablemente de los cotos residenciales que predominan en el área. Es un fraccionamiento habitado por familias de bajo estatus provenientes de la ciudad, que mantienen relaciones laborales cotidianas y persistentes con el AMG. En el fraccionamiento se identificó una rotación de familias, que llegan a habitar en el fraccionamiento por un tiempo y luego se marchan, debido a la insuficiencia de servicios, especialmente el transporte público, según afirman algunos vecinos de la zona.

La población residente en el fraccionamiento se encuentra en la fase de adaptación a su nuevo entorno. La expectativa de la población sobre la mejora de los servicios urbanos es baja, por tal motivo la población ha comenzado a resolver los problemas cotidianos dentro de sus posibilidades económicas y comunitarias. Por ejemplo se han conformado comités vecinales para vigilar las casas durante el día y desalentar posibles robos en las viviendas que se quedan vacías. Los servicios de seguridad pública en el extenso fraccionamiento son deficientes, lo que ha motivado este tipo de estrategias comunitarias que lentamente están dando forma a un tejido social incipiente.

5.5.1.8. *Habitantes de localidades pre-existent*s⁸⁹

San Francisco Tesistán desde hace décadas es la segunda localidad más poblada de Zapopan después de la cabecera municipal, al grado que hoy tiene una población equivalente al de una ciudad de mediano tamaño. Algunos habitantes de la localidad hablan sobre los problemas que surgieron debido a la llegada de nuevos pobladores a la zona:⁹⁰

Aquí la vida se ha encarecido mucho, sobre todo los servicios de luz y el transporte... ya los precios de todo subieron y la inseguridad que llegó junto con la gente de fuera, también se está haciendo notar. Los robos en la calle son cosa de todos los días... los vagos también se tomaron la calle y ya no puede uno caminar agusto.

La falta de transporte público es otro de los problemas apremiantes en el poblado:

Las rutas de camión que vienen para acá son muy pocas... y casi no hacen recorridos por las colonias que cada día está más pobladas... 'orita tenemos los moto-taxis que también ayudan, pero esos sí son más caros, hasta \$40.00 pesos nos cobran por llevarnos a Santa Lucía entre brinco y brinco... ya ve como están de “pozudas” las calles.

El empleo para las mujeres de Tesistán está cambiando.

Las mujeres que ayudábamos antes en la siembra, ya no lo hacemos... como ellos [los maridos] se dedican a otros trabajos, como albañiles y choferes, también tenemos que buscar nuestra propia labor... yo trabajo en un puesto de comida aquí en el mercado y con eso ayudo a mis hijos. Pero pienso que el empleo lo tengo más seguro yo que mi esposo.

Otra mujer reclama el abandono de las autoridades municipales

La gente del Ayuntamiento ya no viene para acá... y menos 'orita que la gente está enojada con tanta obra vial para las casas nuevas. A nosotros nos tienen abandonados, ya no vienen más que en tiempo de votaciones. A veces, como hoy, nos mandan camiones con despensas para ayudarnos un poco... pero tampoco podemos vivir así para siempre, ¿verdad?

⁸⁹ Se entiende como “localidades pre-existent” aquellos asentamientos previos al proceso expansivo del periodo 2000-2015, independientemente de su origen (regular o irregular) y de su forma de propiedad del suelo.

⁹⁰ Charla informal con mujeres habitantes de San Francisco Tesistán, realizada por Josefina Lara en la plaza principal del poblado el día 28 de diciembre de 2015.

Como se observa, la distribución inequitativa de los recursos municipales entre la población pre-existente crea un sentimiento de injusticia. La principal desigualdad social está ligada al ingreso de la población originaria, dedicada al comercio informal o a la prestación de servicios de diversa índole. San Francisco Tesistán está transformándose en una nueva centralidad al norte del municipio, lo que implica la ampliación de la infraestructura básica y una mayor atención por parte del Ayuntamiento a la diversidad de equipamientos que requiere la zona.

5.5.1.9.Consultores en materia de vivienda (CANADEVI Jalisco)

Recientemente un equipo de consultores miembros de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda (CANADEVI, Jalisco), ha presentado una iniciativa para distribuir las cargas presupuestales en materia de infraestructura básica para fraccionamientos de interés social, encaminada a mejorar la calidad de vida de los habitantes de este tipo de desarrollos, situados habitualmente en lugares a donde es difícil llevar la infraestructura de la ciudad. Uno de los consultores explica:⁹¹

Queremos hacer conciencia de que más que simples urbanizaciones, estamos construyendo entornos humanos, donde se hace necesaria la colaboración entre las instancias municipales, estatales y federales y los desarrolladores de vivienda. La lógica nacional ha sido la de edificar primero las casas y después ocuparse de brindar servicios y atención, que impactan en elementos tan básicos como vialidades, escuelas, centros de salud, comercios, etcétera, elevando así el costo de vida de los moradores [...]. Sabemos que se están otorgando licencias para fraccionamientos que van de 15 a 30 mil viviendas económicas... entonces no estamos hablando solo de fraccionamientos, sino de construir ciudades pequeñas y medianas que requieren de todos los servicios igual que una ciudad [...]

El consultor habla de la propuesta específica del *proyecto colaborativo* y de las políticas públicas necesarias para apuntalar este tipo de iniciativas:

Se trata que las instituciones de gobierno se hagan co-partícipes con inversión pública en este tipo de desarrollos. Hasta ahora los municipios no han podido acompañar con inversión pública o servicios en este proceso. En el caso de las instituciones públicas

⁹¹ Ingeniero especialista en temas de vivienda y miembro consultor de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda, CANADEVI, Jalisco.

existen limitantes porque sus objetivos están encaminados a distribuir los subsidios a la población marginal para solventar la pobreza, que es el caso de la SEDESOL. Pero tampoco los municipios tienen recursos suficientes, o los que llegan están etiquetados para otros fines, pero no para la prevención, mantenimiento y mejora en los espacios públicos en los nuevos desarrollos de vivienda [...]

Respecto a la posibilidad de alcanzar nuevos acuerdos en cuestión de vivienda el consultor opina:

Según las cifras anuales se demuestra que sí hace falta desarrollar viviendas nuevas, pero bajo otros criterios y condiciones. No se puede abandonar a la gente a su suerte en entornos alejados de la ciudad y de los servicios, empezando por el transporte público. La gente necesita moverse para trabajar y hacerse de un futuro, por eso hay que insistir en cambiar las reglas del juego: primero asegurar la infraestructura y los servicios y luego construir las casas. A la larga eso resulta mucho más redituable para todos.

Aunque el discurso institucional se orienta a la construcción de ciudades menos segregadas, la realidad nos muestra lo contrario: las periferias de las grandes ciudades siguen urbanizándose aceleradamente con millares de viviendas, que no cuentan con los equipamientos y redes de infraestructura necesarias para su desarrollo integral. El proceso se ha vuelto incontrolable, presentando además fuertes signos de irreversibilidad, lo que refuerza la necesidad de una profunda reflexión e intervención del poder del Estado en sus tres niveles, en la elaboración de nuevas formas de colaboración institucional.

5.5.1.10. *Especialistas en desarrollo urbano*

Dentro del área académica existen especialistas avocados al estudio del fenómeno urbano. Éstos constituyen un conjunto de voces que en repetidas ocasiones han salido a los medios a alertar sobre el problema del *desarrollismo urbano*. Con especial atención han seguido el proceso expansivo de la periferia norte de Zapopan en donde los desequilibrios ambientales, producto de la urbanización acelerada, han hecho prevalecer los lucros particulares sobre los derechos generales de la población residente en el área. El exdirector de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Zapopan, Juan Ángel Demerutis Arenas, explica los problemas que la autorización de miles de viviendas en la periferia norte, atraerá en el corto plazo al municipio de Zapopan

Esa zona tiene un valor que es mejor mantener en el estado natural, zona de barrancas, de arroyos, de corredores biológicos, y que además no se necesita ocupar, porque ya tenemos una reserva muy amplia para crecimiento en el municipio. Hablamos de 900 hectáreas que albergarían hasta dos veces la población que se estima crecerá en el municipio hasta el año 2030; de ahora a entonces se estima un aumento de 400 mil a medio millón de habitantes, por lo cual no hace falta incorporar una zona que no es apta. **Juan Ángel Demerutis**⁹².

En cualquier caso [la urbanización] tendría que venir acompañada de infraestructura, como agua, drenaje, caminos, porque lo único que tenemos es la carretera; tenemos 5 km asegurados a cuatro carriles y es un problema porque el municipio no tiene los recursos para invertir y tendríamos que adherirnos a recursos del gobierno y la federación; ahora, si la idea es generar un desarrollo ordenado en esa zona, eso es solamente en temas como tráfico y movilidad, pero en agua y drenaje nosotros detectamos un problema grave porque el acuífero de donde sale toda el agua de la zona es un sistema que está bajando; ya las profundidades de los pozos andan en 300 o 400 metros, eso ya es muy profundo, y no olvidemos que es una zona de grietas.

En la zona habitan actualmente más de 100 mil personas sin escuelas, agua y transporte suficientes, reconoce el Ayuntamiento de Zapopan; no obstante, la expedición de licencias de urbanización no concluye. Recientemente el propio Tribunal Administrativo del Estado de Jalisco (TAE) falló en favor del presidente de la Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda (CANADEVI), autorizando la construcción de 33 mil viviendas más en 281 hectáreas, proyecto que fue rechazado por el Ayuntamiento de Zapopan. Al respecto el consultor en desarrollo urbano **Jesús García Rojas**, opina:

Sin duda es reprochable la aprobación del TAE al proyecto [...] porque se extralimita en sus facultades. El TAE autoriza más cambios de uso del suelo que los municipios, viola el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, el plan de desarrollo urbano, el plan de desarrollo urbano de centro de población, los planes parciales de desarrollo urbano; contradice las actuales políticas públicas federales, estatales y municipales en materia de desarrollo urbano y vivienda de evitar la expansión urbana, de la cual la CANADEVI es corresponsable.

⁹² Recuperado de la nota publicada por Agustín del Castillo: “Carretera a Colotlán, una zona al borde del colapso urbano”, (*Milenio Jalisco*, 16 de marzo de 2015). Nombres enfatizados en **negritas**, por Josefina Lara.

Mientras tanto, el gobierno de Zapopan ha señalado públicamente que no permitirá el desarrollo habitacional en cuestión, ya que viola todas las disposiciones de uso de suelo previstas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes —incluida la violación de usos de suelo forestal regulados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales— por lo que actualmente se analizan las estrategias jurídicas para afrontar la decisión del TAE. El desacuerdo entre el gobierno municipal y el organismo estatal, pone en evidencia el problema de la judicialización de la planeación urbana en el municipio.

Conclusión Capitular

Como se ha mostrado a lo largo del capítulo, la periferia norte del municipio de Zapopan atraviesa por procesos evolutivos de alta complejidad que no están siendo debidamente interpretados. La intervención de múltiples actores públicos y privados que ejercen una rectoría desarticulada del territorio, profundiza el deterioro social del área, ya que como se ha visto en capítulos anteriores, la producción masiva de vivienda en las periferias es un proceso abiertamente excluyente que deteriora las condiciones de vida de la población de menores recursos. Tal grado alcanza este proceso que se ha vuelto incontrolable, presentando además fuertes signos de irreversibilidad al menos en la presente década.

El caso del corredor vial Nuevo México-Tesistán es un buen ejemplo de los intereses económicos, políticos y sociales que convergen en la transformación de la periferia norte de Zapopan, ya que como anota Pradilla (2004) “soporta las grandes acciones inmobiliarias e infraestructurales de promotores privados, quienes mediante su acción, modifican no solo su entorno inmediato, sino toda la estructura urbana y su efecto se difunde sobre todo el sistema de externalidades, rentas y precios del suelo” (2004, p.60). Como consecuencia de la llegada de los sectores de ingresos medios y altos a la periferia norte de Zapopan, se ha incrementado el valor del suelo dificultando aún más el acceso a la vivienda para la población de menores recursos. El incremento en los precios produjo la retracción de la actividad agrícola entre comuneros y ejidatarios, que guiados por una lógica de obtención de ganancias, decidieron vender sus tierras cada vez más valorizadas, de cara al proceso expansivo del área. El escaso o nulo seguimiento al proceso de desregulación de tierras ejidales, en su transición a suelo urbano, genera un alto desajuste en la estructura urbana del municipio de Zapopan.

Entre las características principales del proceso de urbanización del área de influencia del corredor NM-T se encuentran las siguientes:

1. La aceleración del ritmo de crecimiento de la población, acompañada de un incremento de áreas urbanizadas.
2. La consolidación de antiguos subcentros periféricos (San Francisco Tesistán) y el surgimiento de subcentros embrionarios a lo largo del corredor NM-Tesistán.
3. Heterogeneidad de usos del suelo con predominio del uso mixto habitacional, comercial y de servicios dirigido a un sector social medio y medio-alto.
4. Una expansión a bajas densidades caracterizada por la fragmentación de las áreas habitacionales, sometidas a procesos diferenciados de consolidación y valorización espacial.
5. Cambios en el patrón de movilidad, producto del incremento de los viajes de origen y destino recorridos cotidianamente por la población asentada en el área.
6. Ampliación de las áreas periféricas con requerimiento de transporte público.
7. Disminución de los usos productivos del suelo destinados a actividades agropecuarias, en favor del uso habitacional.
8. La segregación socio-espacial de dos grupos distintos de la población: aquellos que tienen a la periferia como una opción de residencia (sectores medios y medios-altos), y aquellos que habitan en la periferia por necesidad (la población de bajos ingresos), en asentamientos de origen irregular, carentes de servicios urbanos.
9. El incremento en el valor del suelo en áreas originalmente populares, como consecuencia de la llegada de los sectores medios y medios-altos.
10. Un efecto multiplicador en la demanda de suelo para usos compatibles con la vivienda, producto del incremento de urbanizaciones cerradas a lo largo del corredor NM-Tesistán.
11. Concentración de los recursos públicos en zonas de nueva urbanización en detrimento de los asentamientos sistemáticamente marginados del norte del municipio.
12. Disminución de la calidad del entorno natural y contaminación en zonas de alto valor ecológico como El Nixticuil, el Río Blanco y la barranca del Río Grande Santiago.

Como se ha visto al final del capítulo V, el mercado inmobiliario es un agente determinante en la transformación socio-espacial de la periferia norte de Zapopan. La construcción del nuevo escenario urbano, surge principalmente de las fuerzas en movimiento del mercado inmobiliario-financiero, que mediante procesos selectivos de inversión, da continuidad al modelo expansivo de bajas densidades que presenta el área metropolitana de Guadalajara desde el año 2000.

El Estado por su parte, se conforma también como un actor importante en este proceso, al avalar las acciones del mercado inmobiliario, ya sea mediante fondos sociales destinados a la producción de vivienda de alta densidad en las periferias, o como facilitador del proceso expansivo mediante el otorgamiento de licencias de urbanización en zonas cada vez más alejadas del área urbanizada.

Sin embargo, el efecto acumulativo de las pequeñas y grandes decisiones que surgen, no sólo del ámbito gubernamental o inmobiliario, sino de las que se toman al interior de los hogares respecto a donde adquirir una vivienda, repercuten también de manera importante en el proceso expansivo de la periferia norte de Zapopan. Cada decisión de las familias al momento de adquirir una vivienda, transforma la estructura de la ciudad, de forma tal, que los hogares pueden ser vistos como unidades de toma de decisiones cuya respuesta global es importante en la reconfiguración espacial del municipio.

Con base en estos factores se fortalece la idea de consolidar las áreas urbanizadas del municipio de Zapopan antes de abrir nuevos frentes de expansión, lo que supone mejorar las redes de infraestructura existentes e implementar políticas efectivas de densificación habitacional dentro del área urbanizada.

Conclusiones

La experiencia de investigación realizada sobre el tema de la expansión urbana orientada por el corredor Nuevo México-Tesistán en la periferia norte del municipio de Zapopan, permite arribar a las conclusiones finales que aquí se exponen en cuatro apartados principales. Los tres primeros concernientes a los componentes básicos de la investigación: i) los *aspectos conceptuales y metodológicos* (referidos a los valores subyacentes en el fenómeno de la expansión urbana); ii) los *aspectos sustantivos* (relacionados con el despliegue y el análisis de problema en todas sus dimensiones); y iii) los *aspectos operativos* (relacionados con las políticas urbanas, el modelo de desarrollo y la gestión de la ciudad). El último apartado se orienta al establecimiento de nuevas interrogantes y líneas de investigación, asociadas al tema de la expansión urbana en áreas periféricas.

El aporte de esta investigación al conocimiento y comprensión del fenómeno de la expansión urbana en áreas periféricas, radica en la construcción de fundamentos teóricos y metodológicos que permitieran explicar a fondo dicha problemática. Este trabajo tiene el propósito de contribuir a la comprensión de las principales variables que inciden en el crecimiento expansivo orientado por los corredores viales en la periferia norte del municipio de Zapopan, dando cuenta de las modalidades de expansión urbana y los patrones espaciales urbanos y rurales que en ella convergen, para establecer criterios que permitan por una parte, readecuar los instrumentos de planeación urbana a las necesidades específicas de la periferia norte, y por otra, plantear evoluciones a futuro del modelo de crecimiento expansivo del Área Metropolitana de Guadalajara. Los cambios a los que están sujetos las ciudades, son un desafío que se nos presenta como geógrafos y que exige de nuestra capacidad de intervención en el presente, para aproximarnos a la construcción de una ciudad más sostenible en el futuro.

Aunque en el desarrollo de los capítulos que conforman esta investigación se ha confirmado la hipótesis originalmente planteada, acerca de que el proceso de urbanización en la periferia norte del municipio de Zapopan se está produciendo de manera fragmentada, dando origen a una profunda transformación del territorio y a la estructura de poblamiento rural pre-existente, en estas notas finales se sintetizan los principales resultados de la investigación, que permitan al lector tener una visión integral del fenómeno de la expansión urbana en la periferia norte de Zapopan.

1. Aspectos conceptuales y metodológicos

Si bien es importante estudiar la forma en que se desarrollan internamente las ciudades, el estudio del crecimiento expansivo en las periferias urbanas es de vital importancia, ya que las periferias son los espacios en donde las ciudades se reformulan constantemente, ya sea de forma gradual o acelerada, como sucede en la periferia norte del municipio de Zapopan.

Existe una serie de debates respecto al papel que juegan las periferias en el desarrollo de las ciudades del siglo XXI. En la literatura científica han surgido nuevos abordajes y líneas de estudio que incorporan el concepto de *espacio intersticial* (espacios libres y vacantes que circundan la ciudad), vinculado al fenómeno de la expansión urbana. Sin embargo desde la perspectiva de esta investigación, la expansión urbana se asocia principalmente al concepto de las nuevas periferias, debido a que éstas no son espacios intersticiales vacantes en espera de un uso productivo; por el contrario, las periferias son espacios de gran vitalidad, donde las formas tradicionales de ocupación del suelo son desplazadas continuamente por otras que generan mayor plusvalía.

En este contexto surgen las *mutaciones territoriales* que implican grandes cambios en la estructura poblacional, económica, social y cultural de las periferias. Los flujos e intercambios que se establecen entre áreas urbanas y rurales, aportan los elementos complementarios para el análisis del fenómeno de la expansión urbana. La expansión periférica es un tema de gran complejidad debido a las dimensiones que alcanza actualmente este fenómeno, a la diversidad de actores que intervienen en el proceso, a la heterogeneidad de formas de ocupación del suelo y a los modos de intercambio que se establecen entre las localidades urbanas y rurales, en las regiones dominadas por un proceso urbano.

El análisis de la expansión urbana en áreas periféricas no tiene como finalidad establecer límites entre lo rural y lo urbano, se trata de incorporar el enfoque geoespacial al *continuo rural-urbano* propio de las nuevas periferias, “que entienda el territorio en su multidimensionalidad y totalidad, rescatando el abordaje de un territorio en movimiento, a partir de las transformaciones que en él se producen y que al mismo tiempo lo constituyen” (Frediani, 2010, p. 105).

A través del análisis del proceso expansivo de la periferia norte del municipio de Zapopan, se confirma empíricamente lo planteado en el marco teórico de esta investigación (Capítulo I), acerca del escenario de transformaciones socio-territoriales que experimenta actualmente la periferia norte del municipio, corroboradas por:

- La expansión de la metrópoli inducida por los corredores interurbanos y regionales;
- Los cambios producidos en la estructura territorial y poblacional de la periferia norte, y el surgimiento de un paisaje fragmentado que impacta fuertemente la escala local;
- El desplazamiento de la actividad agropecuaria en la zona;
- La expansión acompañada por una revalorización del suelo, estableciendo una marcada diferencia entre las nuevas zonas habitacionales y los asentamientos pre-existentes;
- Un aumento extraordinario en la rentabilidad del suelo de áreas ejidales desincorporadas, que pasan a formar parte de un mercado de bienes raíces;
- La existencia de predios vacantes aptos para la urbanización, en espera de un aumento de precios del suelo;
- El surgimiento de nuevas centralidades en los puntos de mayor accesibilidad sobre los corredores viales que intersectan la zona;
- El papel activo del mercado inmobiliario-financiero en la transformación de la periferia norte, que deriva en procesos segregativos de diversa índole;

Para explicar el proceso de expansión urbana en la periferia norte de Zapopan fue necesario remitirnos a la escala metropolitana, aunque el germen del fenómeno se encuentre en la suma de pequeños procesos surgidos en la escala local. La diversidad de unidades espaciales en el área de estudio, requirió de distintos instrumentos de análisis, de ahí la necesidad de contar con una base teórica y metodológica flexible, que permitiera por una parte, desglosar los conceptos subyacentes en el fenómeno de la expansión urbana, y por otra, desplazarnos por las diferentes escalas territoriales. La investigación fue abordada con una visión dialéctica, que permitiera formular la continua problematización teórica y empírica del objeto de estudio. La complejidad del tema requirió la combinación de métodos cualitativos y cuantitativos, para abordar la estructura del crecimiento expansivo periférico como una totalidad organizada por estratos.

Metodológicamente la construcción de tipologías espaciales en áreas de expansión urbana, la modelación espacial mediante un Sistema de información Geográfica para la construcción de escenarios y la realización de entrevistas a actores clave del ámbito inmobiliario contribuyeron en gran medida para garantizar la validez de la investigación y dar consistencia al trabajo realizado en campo. En cada una de las etapas de la investigación se emplearon técnicas variadas apoyadas en la denominada convergencia o triangulación metodológica, como procedimiento general de investigación. La estrategia metodológica permitió aproximarnos a nuestro objeto de estudio desde distintas perspectivas que se retroalimentaron mutuamente, favoreciendo la comprensión integral del problema de la expansión urbana. En forma simultánea se avanzó en la validación del proceso de investigación, mediante la redacción formal de los capítulos y las conclusiones capitulares, realizadas con el interés de aportar una explicación sintética del tema en cuestión.

2. Aspectos sustantivos

Los aspectos sustantivos de la investigación se muestran a continuación en forma de respuesta a las cuatro interrogantes que guiaron cada parte del proceso. El orden en el que se presentan las conclusiones, está ligado a la secuencia de los capítulos que conforman la presente investigación.

I. — ¿Cómo se está urbanizando el municipio de Zapopan y cuál es su función en las estrategias de descentralización metropolitana?

Como se ha expuesto en los Capítulos II y III de este documento, el Área Metropolitana de Guadalajara cuenta con una importante estructura de corredores interurbanos y regionales, que le han permitido desarrollarse en todas direcciones y múltiples activos metropolitanos que se han convertido en la columna vertebral de la ciudad, aunque desprovistos de una visión de futuro coherente e integradora. Los corredores viales, las centralidades metropolitanas y las áreas de reserva urbana, proporcionan los elementos estructurantes del desarrollo urbano metropolitano, a los que se suman un par de franjas naturales protegidas (la Barranca del Río Grande Santiago y el Bosque La Primavera), que conducen la expansión de la metrópoli hacia el norte (Valle de Tesistán) y hacia el sur (Valle de Toluquilla) respectivamente. Esta

característica fisiográfica ha detonado el crecimiento acelerado en las periferias norte y sur, expansión que se concentra sobre los corredores viales que interconectan el área metropolitana con los municipios de Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga.

El proceso expansivo del AMG se está produciendo bajo la lógica del aprovechamiento de las redes de infraestructura que vinculan a los municipios metropolitanos. Durante el proceso se ha puesto en evidencia la carencia de políticas urbanas convergentes en el desarrollo integral de la ciudad. Las instancias de coordinación metropolitana creadas en el año 2011 con el fin de avanzar democráticamente en temas prioritarios para la metrópoli, no han logrado que la toma de decisiones trascienda los proyectos trianuales ceñidos a los periodos administrativos municipales. En el caso del municipio de Zapopan, se observa un proceso de urbanización continuo y un incremento de población superior al 32% en el periodo 2000-2015, lo que ha generado una serie de transformaciones territoriales que impactan la estructura poblacional del municipio.

Se encontró, que la producción inmobiliaria en el municipio Zapopan es particularmente distinta a la de décadas anteriores. El municipio atraviesa por una verdadera ‘mutación’ en la estructura, forma y organización del territorio, debido a los detonadores de las inversiones inmobiliarias, que están produciendo decenas de desarrollos habitacionales en la periferia norte, gracias a la existencia de suelo clasificado como reserva urbana por el municipio, a las innovaciones en los procesos de producción inmobiliaria y al acceso generalizado de financiamiento para la compra de una vivienda.

El modelo de crecimiento expansivo de baja densidad adoptado en el municipio, altera la estructura urbana al ampliar las zonas con requerimiento de infraestructura y servicios; especialmente en la periferia norte de Zapopan, donde la producción de suelo urbano va surgiendo en torno a los corredores viales que intersectan la zona, en áreas clasificadas recientemente como reservas urbanas. La línea divisoria entre áreas urbanas y rurales se diluye con la diseminación de “células urbanas flotantes” (Águila, 2014, p.266), que no significan la dilatación de la forma urbana, sino la mutación del entorno rural que las rodea a una condición más urbana, que no alcanzan el grado de ‘ciudad’.

Con la llegada de la industria desarrolladora de vivienda y los sectores de ingresos medios y medios-altos, se ha incrementado el valor del suelo en la periferia norte de Zapopan, dificultando aún más el acceso a la vivienda para la población de menores recursos. La presión que ejerce el avance del mercado inmobiliario, ha motivado que la actividad agrícola se retraiga y que los ejidatarios mercantilicen amplios polígonos de origen ejidal para el uso habitacional, incentivados por la ganancia que supone el cambio de tierra agrícola por urbana.

Los costos ambientales también se multiplican conforme avanza la urbanización fragmentada del área. La urbanización de las periferias es un proceso que acrecienta el consumo de recursos no renovables, especialmente el territorio. Los desequilibrios en la relación sociedad-naturaleza, han dado origen a diversos problemas en la zona, originados por la contaminación de los suelos, el acceso diferenciado al agua, al transporte y a los servicios públicos. No obstante, se prevé que Zapopan seguirá atrayendo la inversión inmobiliaria por un largo periodo. Los movimientos de entrada de grandes volúmenes de población del periodo 2000-2015, serán determinantes en el futuro de Zapopan, quien se perfila como el municipio líder en materia habitacional del Área Metropolitana de Guadalajara.

II — ¿Cómo se está transformando la estructura territorial y poblacional de la periferia norte de Zapopan?

La periferia norte como se muestra en el Capítulo IV, tiene una fisiografía particular que ha condicionado en gran medida la forma en que la población se ha asentado históricamente. La homogeneidad poblacional que caracterizaba al Valle de Tesistán se ha trastocado. La *heterogeneidad socio-espacial* en la periferia norte, se relaciona actualmente con la aparición de modelos constructivos semi-industrializados y la producción de nuevas formas de ocupación del suelo, así como por la distribución espacial de la población recién vecindada, sus actividades y el nuevo tipo de intercambios que se establecen entre las localidades urbanas y rurales del entorno.

En la periferia norte de Zapopan los procesos segregativos de la población se relacionan directamente con la distancia que los separa de la ciudad. Sin embargo, mientras que para las

comunidades agrarias asentadas en el área la dispersión territorial es un elemento importante para la actividad agropecuaria, la dispersión de los nuevos desarrollos habitacionales si conduce a un estado de segregación. La elasticidad de los mecanismos de regulación del suelo, ha detonado la urbanización fragmentada en la periferia norte del municipio de Zapopan, en donde, en términos generales, existe una relación directa entre la calidad y densidad de los nuevos desarrollos habitacionales y la distancia que los separa de la ciudad central. Es decir, a mayor distancia disminuyen el tamaño y calidad de la vivienda, los servicios, el precio de la vivienda y la calidad de vida de la población. Cabe aclarar que este fenómeno no es privativo de la periferia norte, se reproduce de forma similar en las periferias del área metropolitana de Guadalajara, dependiendo de la disponibilidad de reservas urbanas y de los mecanismos de regulación del suelo de cada municipio.

El desarrollo sostenible de las ciudades, es una tarea ligada íntimamente al ordenamiento del territorio y a la producción participativa y relacional de las políticas urbanas con las aspiraciones de la población. En el caso de la periferia norte de Zapopan se comprobó que no existe una política de desarrollo específica para la periferia norte, que incorpore los temas urbanos, ambientales, agrarios y sociales como parte del desarrollo integral del territorio.

Por otra parte, la inoperancia del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial (POET) aprobado en el año 2011 para el municipio de Zapopan, se hace patente al observar que las áreas naturales protegidas de la periferia norte están siendo invadidas por la urbanización, especialmente las áreas de amortiguamiento destinadas a contener el empuje urbano, pese al establecimiento de los polígonos de contención urbana decretados por SEDATU en el año 2015. El proceso de urbanización en la zona, debería ser asistido con medidas de mitigación ambiental destinadas al fortalecimiento de la sostenibilidad de las áreas naturales y a su compatibilidad con el nuevo escenario urbano.

La dinámica expansiva en la periferia norte de Zapopan se identifica con un balance negativo, debido a la pérdida de áreas agrícolas de alta productividad en favor de la urbanización del área. De igual forma, la riqueza de las áreas naturales se encuentra en riesgo por la degradación y sobreexplotación de los recursos hídricos que alimentan la zona. Esta

circunstancia se complica si se toma en cuenta las proyecciones de crecimiento para el municipio de Zapopan en los próximos años, siendo especialmente la periferia norte la que aportará la mayor cantidad de suelo para las nuevas urbanizaciones. Por tales motivos resulta imperativo para el municipio, ordenar el crecimiento de las nuevas áreas habitacionales y estimular la densificación de las existentes, modificando para ello los esquemas actuales en la planeación y ordenación del territorio.

III — ¿Qué función cumple el corredor Nuevo México-Tesistán, en la urbanización de la periferia norte de Zapopan?

En el capítulo V de esta investigación, hemos analizado el caso del corredor interurbano Nuevo México-Tesistán desde dos perspectivas: una, como parte de un sistema de articulación de puntos neurálgicos con valor de centralidad, y otra, como espacio en sí mismo que se compone de diferentes elementos urbanos. Este corredor ha desempeñado una función primordial en el proceso expansivo de la periferia norte de Zapopan. En la escala macro, el corredor vial se conforma como una gran estructura difusora del crecimiento urbano hacia el norte y norponiente del municipio, mientras que en la escala micro, el corredor revela características específicas, identidades particulares y principios de organización espacial definidos por tramo de corredor.

La dinámica de transformación en el área de influencia del corredor Nuevo México-Tesistán, muestra una tendencia a la urbanización de los espacios intersticiales. Dependiendo de la calidad ambiental del área que intersecta, se identificaron tramos del corredor más atractivos para la producción de nuevos desarrollos habitacionales, y otros para el uso comercial y de servicios. El uso comercial se ubica principalmente a lo largo del corredor, así como en los nodos de servicios ubicados en los puntos de confluencia con el Anillo Periférico norte y la Avenida Aviación, mientras que las áreas habitacionales se ubican en el interior del área, procurando las zonas con valor paisajístico.

La construcción de tipologías espaciales en la periferia norte, fue un recurso fundamental que facilitó la ordenación de los tipos de asentamientos urbanos y rurales comprendidos en un área aproximada de 10,210 hectáreas, que incluye la totalidad del área urbanizada del

corredor Nuevo México-Tesistán. En el área de estudio se identificaron tres patrones básicos de expansión urbana, representativos de la forma como se subdividen y fragmentan las periferias:

- 1) La expansión continua de baja densidad, que se caracteriza por la urbanización del perímetro contiguo a la ciudad consolidada, o de las áreas urbanizadas reconocidas;
- 2) La expansión lineal que surge a lo largo del corredor vial; y
- 3) La expansión fragmentada de altas densidades, referida a la urbanización discontinua de áreas separadas unas de otras y de los límites de las localidades urbanas.

El área de influencia del corredor Nuevo México-Tesistán, se identifica con un proceso de expansión de baja densidad en donde predominan las urbanizaciones cerradas (cotos), que conviven con colonias de origen irregular en proceso de consolidación y con localidades rurales en riesgo de extinción. Las localidades con mayor población situadas en el área de influencia del corredor (Tesistán, Santa Lucía y La Magdalena), atraviesan también por procesos de expansión, debido a la implantación de nuevos desarrollos habitacionales de alta densidad, destinados principalmente a la población urbana, lo que ha derivado en la conurbación entre localidades cercanas. En la zona se identificaron también múltiples localidades rurales, que están siendo atraídas por la dinámica de urbanización en sus inmediaciones, con pérdida de áreas de pastizales destinadas a la actividad agropecuaria y contaminación de los recursos hídricos cercanos.

Los resultados obtenidos de las relaciones establecidas entre los nuevos desarrollos habitacionales y las localidades pre-existentes ubicadas en el área de influencia del corredor vial, ponen de manifiesto la existencia de una alta polarización entre la población. Especialmente por la diferencia en la calidad de los equipamientos y servicios que acompañan a los nuevos desarrollos habitacionales, en comparación con el déficit infraestructural que persiste en las localidades pre-existentes y por el detrimento en la calidad de vida de la población, debido a la influencia que ejercen los nuevos desarrollos sobre la economía local. En este sentido el hallazgo más importante, es que la polarización social se asocia no sólo a la variabilidad espacio-temporal de las localidades que se asientan en el área de influencia del corredor Nuevo México-Tesistán, sino fundamentalmente a la polarización

socioeconómica resultante del arribo a la zona de los estratos medios y medios-altos. Un ejemplo importante es el fraccionamiento Valle Imperial (Golf & Club Residencial), que se ubica en medio de colonias populares de origen irregular y algunas localidades rurales, y que utiliza como medio de conexión con la ciudad las vías de acceso trazadas originalmente por estos asentamientos.

IV — ¿Qué actores económicos, sociales e institucionales impulsan la urbanización de la periferia norte de Zapopan y cuáles son las lógicas subyacentes en la producción y consumo de la vivienda?

Como se analiza en el Capítulo V, las lógicas de producción del suelo urbano, traducidas en diversos patrones espaciales de urbanización tanto formal como informal, se relacionan con las formas en que los múltiples actores económicos, políticos y sociales, intervienen en el proceso de expansión urbana de la periferia norte de Zapopan. Existe una serie de encadenamientos en las decisiones políticas, económicas y financieras, que impactan en la construcción desarticulada de las periferias y en las formas de reproducción social.

En el análisis realizado en torno al tema, se encontró que las lógicas dominantes en el proceso de expansión urbana son las *lógicas económicas* del mercado inmobiliario, principal agente detonador de las inversiones a corto plazo, que gracias a las innovaciones en los procesos de producción y financiamiento de la vivienda, multiplican rápidamente sus ganancias mediante la construcción de “paquetes de vivienda” a gran escala, calificado por los desarrolladores como un negocio altamente redituable y seguro. El Estado por su parte, al conformarse como principal promotor de las acciones del mercado, incentiva mediante fondos públicos el negocio inmobiliario, otorgando financiamiento tanto al desarrollador como al adquirente de vivienda. Este mecanismo se consolida como una fuente inagotable de reproducción del modelo capitalista, que permite además de un aumento en el control del territorio, la formación de nuevos espacios políticos (*lógica política*).

El usuario demandante de vivienda, mediante la toma de decisiones dentro de su grupo familiar, incentiva también este proceso. La ocupación formal o informal del suelo, depende de la oferta existente y de las limitaciones económicas de miles de familias, para quienes la

periferia representa la única opción como lugar de residencia (*lógica de la necesidad*). Las lógicas individuales y colectivas y las relaciones entre actores, conforman la estructura necesaria para la producción del suelo urbano, mismas que deben ser entendidas en términos de su relación específica con elementos estructurales más amplios de la economía política (instituciones y gobierno). De esta forma fue posible concluir, que la producción diferenciada de suelo urbano en las periferias surge principalmente:

1. De la interacción entre los actores implicados en la construcción de la estructura residencial de la ciudad;
2. De la coordinación entre las dependencias de nivel estatal y municipal en el ámbito de la planeación urbana y territorial;
3. De las condiciones del medio físico propicias para la urbanización.
4. De la interacción de los mercados locales de suelo y la vivienda;
5. De la necesidad de habitar de miles de familias, que encuentran refugio en las periferias.

En este contexto, consideramos que el gobierno municipal debe mejorar las herramientas de planeación disponibles para regular el desarrollo periférico, que posibiliten el uso y la apropiación del suelo por los distintos estratos sociales que habitan en la periferia. Para ello deberán diseñarse instrumentos normativos y programas de actuación particulares, de acuerdo con las características específicas de la periferia norte de Zapopan, es decir, programas y planes de ordenación urbano-territorial que contemplen la complejidad social y la riqueza ambiental que se congregan en la zona. No basta con clasificar las áreas de manera general, sintetizadas en un Programa de Ordenamiento Ecológico Local con el que cuenta el municipio de Zapopan; se deben diseñar políticas específicas para cada tipo de localidad y lograr consensos entre la población residente, antes de clasificarlas como áreas de reserva urbana, es decir, se deben crear escenarios de aplicación normativa, con acciones específicas para el ordenamiento del territorio y la gestión ambiental. De las decisiones que se tomen respecto al proceso de urbanización de la periferia norte, tanto en la esfera técnica como administrativa del gobierno de Zapopan, dependerá la ruta que pudieran seguir otros municipios metropolitanos como Tlajomulco y Zapotlanejo, que cuentan con reservas urbanas importantes.

3. Aspectos operativos

Tal como se ha analizado en este documento, la complejidad que encierra la conducción del desarrollo urbano en la metrópoli, hace necesario replantear la forma de abordar el problema de la expansión descontrolada en las periferias, con herramientas acordes a los tiempos actuales. La planeación urbana en el Área Metropolitana de Guadalajara ha sido un asunto eminentemente local, organizado sobre la base de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU) de cada municipio, que se estructuran y actualizan conforme se presentan nuevas oportunidades de inversión, procedentes generalmente del mercado inmobiliario, que demanda suelo “bien ubicado” con potencial para detonar el desarrollo habitacional, industrial y comercial.

La forma desarticulada como se planea la ciudad, es causa de que no exista congruencia entre los distintos Programas de Desarrollo Urbano de los municipios metropolitanos, incluidos los Programas de Ordenamiento Territorial, cuando existen, lo que deriva en acciones aisladas que solo exacerban los problemas derivados de la expansión urbana sobre las periferias de la ciudad. El carácter dinámico de *lo urbano* en la fase del capitalismo inmobiliario-financiero, nos coloca frente a “un campo social donde se teje un complejo entramado de instituciones y actores, que en el discurso, consideran a la planeación como un aspecto importante, pero que al depender de un marco constitucional que la condiciona, deja a la planeación en el plano testimonial que hasta ahora tiene” (Arellano, 2015, p.3).

El ordenamiento territorial tiene como punto de partida el establecimiento de criterios normativos diferenciados entre zonas urbanas consolidadas y aquellas en proceso de conversión rural-urbana propias de la periferia. No obstante, existe discrecionalidad en su aplicación al momento de trasladarlos a los planes parciales de desarrollo urbano, lo que significa que para efectos prácticos, los PPDU operan como *ordenadores del territorio* sustentados en el recurso del ‘ensanche’ de las reservas urbanas y la extensión de los corredores viales. Existe una diferencia sustancial entre la planeación de áreas urbanas, que asigna un uso e intensidad al suelo urbano y el ordenamiento de las periferias, territorios en transformación continua que requieren de una planificación de espacios con diferentes componentes sociales, económicos y ambientales.

Por su carácter dinámico las periferias no deben ser consideradas como una extensión de la ciudad, sino como espacios que requieren de instrumentos normativos y programas de actuación particulares, de acuerdo con sus características socio-espaciales específicas. Bajo este marco, se sugiere la implementación de una política de ordenamiento para las periferias, centrada en pocas vertientes que permitan estructurar funcionalmente las áreas de nuevo desarrollo con las localidades pre-existentes. La planeación estratégica de las periferias deberá ser consensuada entre la población residente en el área y sustentada en lineamientos específicos como los siguientes:

1. Definir las franjas de crecimiento con potencial para el desarrollo urbano, estableciendo políticas de ordenamiento territorial sobre áreas específicas, para regular los procesos de expansión y consolidación urbana.
2. Identificar las áreas con valor ambiental, para efectos de protección y conservación, mediante el establecimiento de franjas de amortiguamiento entre las áreas de nueva urbanización, los pueblos originales y las áreas naturales protegidas.
3. Deslindar las franjas vulnerables con posibilidad de riesgo ambiental y/o antropogénico, haciendo efectiva la aplicación de las políticas de protección y conservación prescritas en los ordenamientos ecológicos vigentes, tanto para las áreas con fauna y vegetación natural valiosa, como para los cuerpos de agua y humedales, las zonas de recarga de acuíferos y las áreas de estabilización climática que favorecen la evolución de las especies.
4. Proteger las localidades rurales representativas de la cultura ancestral de la zona y los polígonos ejidales existentes, que aun siendo aptos para la urbanización, no deben acoger nuevos desarrollos, si no ser objeto de acciones de mejoramiento mediante la dotación de equipamientos e infraestructuras necesarias para su desarrollo.
5. Establecer políticas de desarrollo específicas para las localidades rurales, dando seguimiento a sus procesos de poblamiento y limitando la regularización de la tenencia urbana en las áreas próximas a estas localidades.
6. Identificar las dinámicas económicas y sociales propias de las localidades rurales, para su correcta integración a los nuevos escenarios urbanos, mediante la integración

de proyectos productivos agro-industriales con financiamiento preferencial, que detonen el desarrollo económico de estas localidades.

7. Acelerar la incorporación de los asentamientos irregulares de la periferia a las nuevas redes de infraestructura, mediante la regularización de las lotificaciones y su incorporación al sistema fiscal del municipio.
8. Definir las instituciones gubernamentales capaces de instrumentar las políticas urbanas específicas, que faciliten la integración de la población original y los habitantes de los nuevos desarrollos.
9. Acompañar el desarrollo de las nuevas áreas habitacionales con recursos económicos destinados a atender la necesidad creciente de servicios e infraestructura, con el propósito de asegurar la integración funcional de estas áreas con el resto de la ciudad.
10. Mantener una congruencia financiera, legal y administrativa para atender las externalidades negativas que puedan surgir en el mediano y largo plazo.

De forma complementaria, el crecimiento periférico deberá articularse eficientemente a la planeación de la metrópoli, mediante un plan para la ordenación urbana de las periferias y un plan territorial estratégico para la preservación del medio natural, con indicadores específicos para medir el progreso de la aplicación de las políticas de desarrollo urbano. En la escala macro, deberá fortalecerse la Agenda Urbana en cuestión de políticas públicas de vivienda y diversificar la planeación urbana en temas de calidad ambiental, movilidad, seguridad pública y gobernanza, “lo que implica la producción participativa y relacional de las políticas urbanas metropolitanas” (Subirats y Gomá, 2017).

4. Nuevas interrogantes y líneas de investigación

Aunque en la redacción del documento se ha dado respuesta a las interrogantes originalmente planteadas, que motivaron la investigación sobre la expansión urbana de la periferia norte del municipio de Zapopan; al mismo tiempo el avance en el conocimiento de las periferias, contribuyó a proyectar nuevas interrogantes y perspectivas, como las mencionadas a continuación, que necesitarán ser profundizadas en trabajos e investigaciones posteriores.

- La forma de planear la ciudad de manera totalizadora, sin hacer una distinción entre áreas centrales y áreas periféricas, como se realiza actualmente, es una planeación que no proyecta soluciones a problemas urbanos específicos, especialmente el problema de la expansión urbana. Frente a esta situación valdría preguntarnos, ¿cuál es la escala intervención adecuada, para prevenir y solventar los problemas derivados del crecimiento expansivo en la ciudad?
- Los organismos creados recientemente para gestionar en forma coordinada el AMG (la Junta de Coordinación Metropolitana, el Instituto Metropolitano de Planeación, el Consejo Ciudadano Metropolitano y el Consejo Consultivo de Planeación Metropolitana), han sido insuficientes para establecer una diferencia tajante con la forma en que se planeaba la ciudad hace cincuenta años. Aunque contamos con un marco jurídico de planeación, y en apariencia existen instrumentos normativos a diferentes escalas de aplicación, no se refleja una mejora sustancial en la planeación de la ciudad. Por tal motivo surge la pregunta: ¿qué tipo de indicadores sería necesario establecer para asegurar una planeación interactiva y democrática, que diera seguimiento a la correcta aplicación de las políticas de desarrollo urbano?
- La construcción de vivienda en México tiene una secuencia espacio-temporal bien definida por el modelo económico imperante, es decir, pasamos de las colonias proletarias de la periferia y el conjunto habitacional durante la etapa de sustitución de importaciones, a los mega-desarrollos de vivienda de interés social y la “vivienda cotificada” de las clases medias, propias de la era inmobiliario-financiera. Sin embargo, lejos de observarse una mejora en la calidad de la vivienda, encontramos que ésta se construye cada vez más alejada de los centros urbanos, con pocos servicios, más pequeñas y de menor calidad constructiva que en épocas anteriores. Cabría preguntarnos en este punto ¿Cuáles serían las políticas de vivienda que debiera adoptar el Estado en sus tres niveles, para satisfacer las nuevas necesidades de alojamiento de las familias, especialmente la vivienda para las clases populares?

- Como se ha visto en el Capítulo V , existe una variedad de actores que modelan la ciudad orientados por diferentes lógicas económicas y políticas, sin embargo, hay actores que se posicionaron en lo alto del proceso, desplegando una gran capacidad de organización y eficiencia técnica, especialmente los inversionistas y desarrolladores inmobiliarios, quienes en pocos años han privatizado el desarrollo urbano en las grandes ciudades del país, gracias a sus extensiones con diversas ramas de la economía nacional, pero principalmente, por los apoyos directos que recibe del Estado. La pregunta que surge es la siguiente: ¿cuál debiera ser la Agenda Urbana del Estado en materia de vivienda para los centros urbanos, frente a la voracidad del mercado inmobiliario y sus estrategias privatizadoras del desarrollo?
- En un entorno mundial, donde la población se asienta mayoritariamente en las ciudades y donde el cambio productivo se ha convertido en un factor de incertidumbre sobre el futuro de las ciudades, surge la siguiente pregunta: ¿es el decrecimiento económico una solución adecuada al problema de la expansión ilimitada de las ciudades y la destrucción del entorno natural?

Existe una serie de perspectivas y nuevas preguntas vinculadas al tema desarrollado en esta investigación, sin embargo, dentro de la actividad académica surgen también diversas inquietudes como las siguientes: ¿cuál es el papel que le corresponde desplegar a la Academia de frente a los problemas de la inadecuada planeación de la ciudad?, ¿está llamada a participar activamente en la planificación de la ciudad desde su campo de especialidad?

Por el momento creemos que, en la medida en que no exista una cultura territorial que respalde la planeación urbana y la asunción de roles estratégicos para lograr un modelo de crecimiento sostenible a largo plazo, la ciudad seguirá degradándose progresivamente. Por tal motivo en el AMG resulta importante instruir un proceso de maduración política, donde se atiendan las iniciativas de desarrollo urbano que puedan surgir de grupos políticos antagónicos, de organizaciones civiles, de especialistas en desarrollo urbano y la Academia, para garantizar la planeación democrática e incluyente de la ciudad.

BIBLIOGRAFÍA

- ABBA, P., (2011). "Usos del suelo y transporte en la Buenos Aires Metropolitana". En Revista Electrónica *Voces en el Fénix*, No. 9, pp. 84-93.
- ABRAMO, P., (2012). "La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes regiones latinoamericanas", *Eure*, Vol.38 No. 114, pp. 35-69.
- ÁGUILA, J.L., (2014). *Espacio intersticial. Surgimiento y transformación. Caso Tonalá, Jalisco, México*. Universidad Internacional de Andalucía, Es., 294 p.
- AGUILAR, A., (2002) Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Revista *Eure*, Vol. 28 No. 85, pp. 121-149.
- _____. (2004). Introducción. En Guillermo Aguilar (Coord.), *Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países*, Universidad Autónoma de México, Instituto de Geografía, 532 p.
- _____. (2006). *Las grandes aglomeraciones y su periferia regional. Experiencias en Latinoamérica y España*. Universidad Nacional Autónoma de México- Instituto de Geografía, 397 p.
- _____. (2016). "Regiones Megalopolitanas. El caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México". Conferencia magistral dictada el día 3 de febrero de 2016. Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades CUCSH-Belenes. Universidad de Guadalajara. México.
- ALDANA, M., (2006). "Zapopan: ¿una identidad *guadalajarizada*?", en *Estudios Jaliscienses* Núm. 65, El Colegio de Jalisco, pp. 5-19.
- ÁNGEL, S. (2014). *Planeta de ciudades*. Colombia. Universidad del Rosario/Lincoln Institute of Land Policy, 565 p.
- ANZALDO, C. y BARRÓN, E., (2009). "La transición urbana de México, 1900-2005", en *La situación demográfica de México*, 2009, México, Consejo Nacional de Población, pp. 53-65.
- ANZALDO, C., (2012). "Hacia una revisión de los referentes empíricos para medir la urbanización en México", en *Coyuntura Demográfica*, No. 2, pp. 99-105.
- ARDITI, C., Carrasco, G., Jirón, P. y Sepúlveda, R., (2003). "Gestión del suelo urbano y vivienda social: contexto para el desarrollo de procesos de gestión de suelo habitacional". *Documento de trabajo* No. 1, Universidad de Chile, pp. 4-53.
- ARELLANO, A., (2015). Introducción, en Políticas, planeación y territorio. *Estudios Jaliscienses*, (101), El Colegio de Jalisco, pp. 3-5.
- ASCHER, F., (2004) *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid, Alianza Editorial, 96 p.
- AUGÉ, M. (1993). *Los "no lugares" espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*, Gedisa Editorial, Madrid, 128 p.
- BAZANT, J., (2001). Lineamientos para el ordenamiento territorial de las periferias urbanas de la ciudad de México. *Redalyc*, Vol. 7, No. 27, pp. 222-239.
- _____. (2001). *Periferias urbanas: expansión incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente*. Editorial Trillas, México D.F., 268 p.
- BENCO, G. y LIPIETZ, A., (eds.) (1994). *Las regiones que ganan. Distritos y redes: Los nuevos paradigmas de la geografía económica*. Valencia, Institución Alfonso el Magnánimo, Generalitat Valenciana, pp.39-58.
- BOISIER, S., (2006). "Algunas reflexiones para aproximarse al concepto de ciudad-región". Revista *Estudios Sociales*, Vol. 14 No. 28, pp. 164-190.

- BORJA, J., (2003). *La ciudad conquistada*, Alianza Editorial, Madrid, 382 p.
- (2011). “Derecho a la ciudad y democracia real”. Revista electrónica *Café de las ciudades* No. 108, Buenos Aires.
- (2012). “El fin de la ciudad postmodernista y el derecho a la ciudad”. En (Belil, Borja y Corti, Eds.) *Ciudades, la ecuación imposible*, Icaria, 2012, Universidad de Valencia, pp. 279-320.
- BORSODORF, A., (2003). “Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad Latinoamericana”. Revista *Eure* Vol.29, No. 86, Santiago de Chile, pp. 37-49.
- BOURNE, L., (1981). *The Geography of Housing*, London, Edward Arnold, 288 p.
- BRAUDEL, F., (1968). *La larga duración en la Historia y las ciencias sociales*, Siglo XXI ed. 1968, México.
- BRAVO, B. y RIVAS, J.L., (2012). “Elementos de cohesión urbana en escenarios metropolitanos: intersticios y corredores”. IV Jornadas Internacionales sobre investigación en arquitectura y urbanismo, Valencia 1, 2,3 Junio 2011.
- BRENNAN, H., (1993). “Urban Land and Housing Issues Facing the Third World”, en J. Kasarda y A. M. Parnell, (Eds), *World Cities. Problems, Policies and Problems*, SAGE Publications, Inc., California, pp. 74-91.
- BUZAI, G. y BAXENDALE, C., (2011). *Análisis socio-espacial con sistemas de información geográfica: Perspectiva científica de base raster*. Lugar Editorial, Buenos Aires, 302 p.
- CABRALES, L.F., (2010). “El de atrás paga: el modelo metropolitano de Guadalajara”. En O. Urquidez (coord.), *La reinención de la metrópoli. Algunas respuestas*. El Colegio de Jalisco, pp. 75-96.
- CABRALES, L.F., (2006). “Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara”. Programa *Segregación Social en el Espacio*, Universidad de Sao Paulo, Brasil, pp. 1-22.
- CABRALES, L.F., (2008). Entrevista exclusiva al Dr. Luis Felipe Cabrales Barajas: “Guadalajara, una ciudad que se plantea cómo convertir habitantes en ciudadanos”. En Tella, Guillermo y Potocko, Alejandra. Buenos Aires. Diario *El Cronista*, Suplemento de Arquitectura, pp. 2-3.
- CAMBEROS, J., (1993). “Zapopan en el proceso de urbanización de la zona conurbada de Guadalajara”. En *Estudios Jaliscienses* Núm. 14. El Colegio de Jalisco, pp.19-35.
- CARBALLO, C., (2004). *Crecimiento y desigualdad urbana: Implicaciones ambientales y territoriales. Campana, 1950 – 2000*. Editorial Dunken, Buenos Aires, 168 p.
- CARRIÓN, F., (2013). “El desafío político del gobierno en la ciudad metropolitana en América Latina”. En Iracheta, Alfonso (Coord.) *Reflexiones sobre política urbana*. El Colegio Mexiquense, A.C., pp. 17-46.
- CARRIÓN, F., (2001). “Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina” en *La ciudad construida: urbanismo en América Latina*, FLACSO, Sede Ecuador, pp. 7-24.
- CASTELLS, M., (1974). *Estructura de clase y política urbana en América Latina*, Sociedad Interamericana de Planificación, Buenos Aires.
- (1974). *La Cuestión urbana*. Siglo XXI Editores. México, 517 p.
- (1977). *Ciudad, Democracia y Socialismo*, Siglo XXI Editores, Madrid, 249 p.
- (1995). *La ciudad informacional: tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano regional*. Madrid: Alianza Editorial, 309 p.
- (1998). *La era de la información*. Vol.3, Fin de milenio. Madrid: Alianza, 488 p.

- (2012). “La región metropolitana en red como forma urbana de la era de la información: de la descripción a la explicación”. En Ziccardi, Alicia (Coord.). *Ciudades del 2010: entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social*. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM, México, pp.39-56.
- CHESHIRE, P., (1995). “A new phase of urban development”, en *Western Europe. The evidence for the 1980's*. Urban Studies, Vol. 32. No. 7, pp. 1045-1063.
- CICOLELLA, P., (2004). “¿Ciudad global o ciudad dual del siglo XXI? Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas: Buenos Aires”, en *Investigación en las Ciencias Sociales*, No. 5/Septiembre. Recuperado el día 2 de julio de 2014 de <http://egb-geosexto.blogspot.mx/2012/03/ciudad-global-o-ciudad-dual-del-siglo.html>.
- CICOLELLA, P., (1999). “Globalización y dualización en la región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio territorial en los años noventa”. En Revista *Eure*. Vol XXV, No. 26, Santiago de Chile, pp.5-27.
- CLICHEVSKI, N., (1975). “El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares”. Periodo 1943-1973”, Ponencia presentada en el Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Instituto Torcuato Di Tella, Mimeo, Buenos Aires.
- CLICHEVSKI, N., (2009). “Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano”, en *Bitácora* No. 14, dossier central, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, pp. 63-88.
- COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE (CEPAL), (2016). *Panorama social para América Latina 2015*. (LC/G.2691-P), Santiago, 226 p.
- COMISIÓN NACIONAL DE POBLACIÓN (CONAPO), (2012). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010*. SEDESOL, CONAPO e INEGI, Primera edición. México, 35 p.
- CONZEN, M., (1960). *Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis*. Institute of British Geographers, No. 27. London, 140 p.
- COULOMB, R., (2010). “Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda”, en Gustavo Garza y Martha Schteingart, 2010, *Los grandes problemas de México*. Vol. II Desarrollo Urbano y Regional, El Colegio de México, pp. 551-584.
- CUENYA, B., Novais, P. y Vainer, C. (Comps.) (2012). *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña*, Café de las Ciudades, Buenos Aires, 380 p.
- CUERVO, L. M., (2012). “América Latina: metrópolis en mutación”, en *Cuestiones urbano regionales*, Revista QUR del Instituto de la Ciudad, Vol. 1, No. 1, Quito, Ecuador, pp. 53-76.
- DE ARAGAO, A., (2004). *Recolonización urbana: hacia la frontera habitable*. Tesis doctoral. Universitat Politècnica de Catalunya, Departamento de Urbanismo, 2004. Recuperada el día 16 de marzo de 2014 de: www.tdx.cat/bitstream/10803/6958/1/01Amacm01de01.pdf.
- DEMATTEIS, G., (1998). “Suburbanización y Periurbanización. Ciudades Anglosajonas y ciudades latinas”. En Monclús (Edit.), *La ciudad dispersa.: suburbanización y nuevas periferias*. Centro de cultura contemporánea de Barcelona, 223 p.
- DE MATTOS, C., (2001). “Movimientos del capital y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas”. Revista *Estudios Regionales*, Málaga, Vol. II, No. 60, pp. 15-43.

- _____ (2001). "Metropolización y suburbanización". Revista *Eure* (Santiago), Vol.27, No. 80. Recuperado el día 17 de agosto de 2014 de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19608001>
- DE MATTOS, C. *et al.*, (2004). "Santiago en la globalización: ¿una nueva ciudad?". Revista *Eure*, Vol. 30, No. 91, pp. 111-120.
- DE LA TORRE, M., (2006). *La urbanización de grandes ejes metropolitanos. Un proyecto de ordenación para la ciudad de baja densidad, Guadalajara, México*. Tesis doctoral en Urbanismo y Ordenación del Territorio, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona - Universidad Politécnica de Cataluña.
- DUHAU, E. y GIGLIA, A., (2012). "Entre la fragmentación y la interdependencia. Reflexiones en torno al orden metropolitano contemporáneo", en *Ciudades del 2010: entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social*. Alicia Ziccardi (Coord.), México UNAM 2012, pp. 165-198.
- DUAHU, E. y GIGLIA, A., (2004). "Espacio público y nuevas centralidades. Dimensión local y urbanidad en las colonias populares de la Ciudad de México", en *Papeles de Población*, Vol. 10, No. 41, UAM, México, pp. 167-194.
- _____ (2004). "Conflictos por el espacio y orden urbano", en *Estudios Demográficos y Urbanos*, No. 56, El Colegio de México, A.C., pp. 257-288.
- DUHAU, E., (2003). "División social del espacio metropolitano y movilidad residencial", en *Papeles de Población*, Vol. 9, No. 36, UAM, México, pp. 161-210.
- EIBENSCHUTZ, R. y RODRÍGUEZ, R., (2013). "Globalización, desarrollo y ciudades. ¿Veinticinco años de política urbana en México?". En Iracheta, Alfonso (Coord.) *Reflexiones sobre política urbana*. El Colegio Mexiquense, A.C., 217 p.
- ENRIGHT, M. & Associates, (2010). *The Greater Pearl River Delta*. Executive Summary. Invest Hong Kong, 107 p.
- ENTRENA, F., (2005). "Procesos de periurbanización y cambios en los modelos de ciudad: un estudio europeo de casos sobre sus causas y consecuencias", en *Revista de Sociología*, Vol. 18, pp. 59-88.
- EWING, R., PENDALL, R. y CHEN, D., (2002). "Measuring Sprawl and its Impact", *Transportation Research Record*, Vol. 1831, No. 03-4195. pp. 175-183.
- FISHMAN, R., (1987). *Burgeois Utopias The rise and fall of suburbia*. Basic Books, Publishers, New York, 272 p.
- FONT, A., (1997). "Anatomía de una Metrópoli Discontinua. La Barcelona Metropolitana", en *Papers* No. 26. *Las Formas del Crecimiento Metropolitano*, Instituto de Estudios Metropolitanos de Barcelona, pp.11-19.
- FREDIANI, J., (2010). *Lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas. El Partido de La Plata, Buenos Aires, Argentina, entre 1990 y 2010*. Tesis doctoral, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata. Argentina. Recuperada el día 28 de enero de 2016 de: <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.355/te.355.pdf>
- FRIEDMANN, J. y WEAVER, C., (1981). *Territorio y función la evolución de la planificación regional*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, 334 p.
- GALSTER, G., Hanson, R., Ratcliffe, M., Wolman, H., Coleman, S. & Freihage, J. (2001). "Wrestling sprawl to the ground: Defining and measuring an elusive concept, Housin", *Policy Debate*, Vol. 12, No. 4, 2001, pp. 681-717.

- GILBERT, A. y WARD, P., (1985). *Housing, the state and the poor: policy and practice in three Latin American cities*. Cambridge University Press; Cambridge Latin American Studies 50.
- GILBERT, A. y WARD, P., (1982). "Residential movement among the poor: the constraints on housing choice in Latin American cities". *Transactions*, Institute of British Geographers, New Series Vol. 7, No. 2, pp. 129-149.
- GONZÁLEZ, P., (2007). "Caracterización socio-espacial actual del hábitat en la periferia urbana de Manizales". *Revista de Arquitectura El Cable*, No. 5, pp. 8-25.
- GOTTMANN, J., (1957). "Megalopolis or the Urbanization of the Northeastern Seaboard". *Economic Geography*, Vol. 33, No. 3, Clark University, EUA, pp. 189-200.
- GUTIÉRREZ, E. y GARZA, E., (2010). *De las teorías del desarrollo al desarrollo sustentable: construcción de un enfoque multidisciplinario*. México: Siglo XXI Editores, Universidad Autónoma de Nuevo León, 216 p.
- HÁBITAT I, (1976). *Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos*, Vancouver, 11 de junio de 1976.
- HAESBAERT, R., (2013). "Del mito de la desterritorialización a la multiterritorialidad", en *Cultura y representaciones sociales*, Año 8, No. 15, pp. 9-42.
- HALL, P. y PAINE, K., (2006). *The polycentric Metropolis: Learning from Mega-city Regions in Europe*. Earthscan. London Sterling, VA. 225 p.
- HALL, P., (1998). *Cities in civilization*. Phantoon Books, Nueva York, 1169 p.
- HARVEY, D., (1997). "Las ciudades fragmentadas" Reportaje. *Página 12*, publicado el 23 de marzo de 1997 Buenos Aires, Argentina.
- HIERNAUX, D. y LINDÓN, A., (2004). "Repensar la periferia: De la voz a las visiones exo y egocéntricas", en *Procesos Metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países*. Adrián G. Aguilar (coord.). Instituto de Geografía, UNAM. México, pp. 413- 443.
- HIERNAUX, D., (1995). *Nueva periferia, vieja metrópoli: el valle de Chalco, ciudad de México*, Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, México, 285 p.
- IBARRA, F. (2010). *Caminos de Zapopan. Delegaciones y poblaciones del municipio de Zapopan*. Producciones Merlín, Guadalajara, Jalisco 2010. 124 p.
- INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANEACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA (IMEPLAN), (2015). *Área Metropolitana de Guadalajara. Expansión Urbana, análisis y prospectiva: 1979-2045*. Guadalajara, Jalisco, México.
- INDOVINA, F., (1998). "Algunas consideraciones sobre 'la ciudad difusa'". En *Anales de Geografía* 33, Italia. Instituto Universitario de Arquitectura de Venecia, pp. 21-32.
- INDOVINA, F., (1990). "La ciudad difusa", en *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, Venecia: Daest, pp. 49-59.
- JANOSCHKA, M., (2002). "El nuevo modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano de Buenos Aires: el caso Nordelta", en *Eure*, Vol. 28, No. 85, Buenos Aires, pp. 11-20.
- JIMÉNEZ, R., (2012). "Transformación de las viviendas y los hogares en colonias populares consolidadas", en Jiménez, R. y Cruz, H. (Coords.) *Superada la informalidad, nuevos desafíos: políticas para las colonias populares consolidadas*, Editorial Universitaria, Universidad de Guadalajara, pp. 63-75.
- JIMÉNEZ, E. et al., (2002) "Los retos de afrontar la sistematización de datos sobre el crecimiento urbano: El Atlas de la producción del suelo urbano de la Zona Metropolitana

- de Guadalajara; un trabajo interdisciplinario”, en *Revista Serie Geográfica*, No. 10, Madrid: Universidad de Alcalá, pp. 95-108.
- KAROL, J., (2004). “Actores sociales y gestión de la ciudad”. Cátedra Planeamiento Urbano, FADU, Universidad Nacional de la Plata, Ar, 2004.
- KNOX, P. & PINCH, S., (2010). *Urban Social Geography: an introduction*. Pearson Education Limited, Edinburgh, Gate Harlow Essex CM20 2JE, England, 393 p.
- KNOX, P. & TAYLOR, P., (Eds.) (1995). *World Cities in a World-System*. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 332 p.
- LARA, J., (2015). “Densificación residencial informal en barrios y colonias del Área Metropolitana de Guadalajara: dilemas sociales y modelos espaciales”, en *Metrópolis en mutación*, Vidal Koppmann (Coord.). Editorial Café de las Ciudades, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ar., pp. 239-265.
- LARA, J. y MATEOS, P., (2015). “La fragmentación socioespacial del viviendismo: neoliberalismo y desarrollos masivos de vivienda social en la periferia remota de Guadalajara”, en *Segregación urbana y espacios de exclusión. Ejemplos de México y América Latina*. UNAM, Serie Estudios Urbanos. Porrúa Editores, México, pp. 167-197.
- LEFEBVRE, H., (1972). *La revolución urbana*, Alianza Editorial, Madrid, 198 p.
- LEOPOLDO, E., (2014). “A Metropolização como Negócio: conceitos e determinações emergentes do processo de transição da urbanização à metropolização”, en *Anais do VI CIETA, Congresso Iberoamericano de Estudos Territoriais y Ambientales*, 2014, São Paulo.
- (2015). “The Space in Transition: from urban industrial economy to metropolitan financial economy”, en *Addressing complex urban challenges: Social, economic and cultural transformations in the city*. Niamh Moore-Cherry and Maria-José Piñeira-Mantiñan (Edit.), pp.55-67.
- LIZAMA, G., (2011). “Inventario de la fábrica textil La Escoba, Guadalajara, Jalisco, 1901”, en *Revista Relaciones*, Vol. XXXII, No. 128, El Colegio de Michoacán, A.C, pp. 119-206.
- LOJKINE, J., (1981). *El marxismo, el Estado y la cuestión urbana*. Siglo XXI Editores, México, 1981.
- LÓPEZ, L., Rio, J.A., Svério, E. y Tinca, D. (Coord.), (2015). *Diccionario De Geografía Aplicada y Profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio*. Universidad de León, 671 p.
- MISHRA, S., Welsh, T.F., & Jha, M.K. (2012) “Performance indicators for public transit connectivity in multi-modal transportation networks”, en *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, Vol. 46, No. 7, pp.1066–1085.
- MOLINA Y VEDIA, J., (1999). *Mi Buenos Aires herido*, Del Arco Iris-Colihue, Buenos Aires, 1999, 280 p.
- MONCLÚS, F.J., (1998). *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. CCCB, Barcelona, 223 p.
- MONTAÑÉZ, G. y DELGADO, O. (1998). “Espacio, territorio, región. Conceptos básicos para un proyecto nacional”. *Cuadernos de Geografía*, Vol. 7, No. 1-2, Universidad Nacional de Colombia, Departamento de Geografía, Bogotá.
- MURIÁ, J. M., Olveda, J. y Dorantes, A., (2004). *Historia de Zapopan*. Zapopan, México: El Colegio de Jalisco, Ayuntamiento de Zapopan.
- NAREDO, J.M., (2004). “Perspectivas de la Vivienda”, en *Información Comercial Española*, No. 815, pp. 143-154.

- NÚÑEZ, B., (2011). *Zapopan, Tonalá y Tlajomulco de Zúñiga. Disyuntivas habitacionales de la zona conurbada de Guadalajara*. 1° edición, Zapopan, Jalisco. El Colegio de Jalisco, 173 p.
- OSORIO, J., (2001). “Espesores, tiempo y espacio: tres dimensiones para desarmar y reconstruir la realidad social”, en *Fundamentos del análisis social*, México, UAM-Fondo de Cultura Económica, pp. 38-57.
- PÍREZ, P., (1995). “Actores Sociales y Gestión de la Ciudad”, en *Ciudades*, No. 28. RNIU, México, Octubre - Diciembre, 1995.
- PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA (1982). Gobierno del Estado de Jalisco/Comisión para el Desarrollo Regional de Guadalajara.
- PORTES, A. y ROBERTS, B., (2005). “The free-market City: Latin American Urbanization in the years of the Neoliberal Experiment”, en *Studies in comparative International Development* (SCID), Vol. 40, No. 1, pp.43-82.
- PORTILLO, M., (1889). *Apuntes histórico geográficos del Departamento de Zapopan*. Tipografía de Manuel Pérez Lete. Guadalajara, Jalisco, 271 p.
- PRADILLA, E., (2004). “Ciudad de México: los caminos de la privatización de lo urbano”, en *Ciudades*, No. 64, RNIU, Puebla, México, pp. 57-62.
- PRADILLA, E. y PINO, R., (2004). “Ciudad de México: de la centralidad a la red de corredores terciarios”, en *Anuario de Espacios Urbanos*, DCyAD; UAM-A, México, pp. 69-96.
- PRÉVÔT, M., (2001). “Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades”, en *Perfiles Latinoamericanos*, Vol. 9, No. 19., FLACSO, México, pp. 33-56.
- PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, (POET), (2011). Gaceta Municipal, Volumen XVIII, No. 78. Segunda Época. Fecha de publicación: 23 de mayo de 2011. Ayuntamiento Constitucional de Zapopan, Jalisco.
- RAMÍREZ, B., (2003). *Modernidad, Posmodernidad, Globalización y Territorio. Un recorrido por los campos de las teorías*. Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), México, 224 p.
- REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO (2014). Universidad de Guadalajara, Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco. Ediciones del Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño, Guadalajara, México, 215 p.
- RENDÓN, L., (2003). *Una visión de las haciendas de Zapopan*. Secretaría del Ayuntamiento, Archivo Municipal, Zapopan, Jalisco, 153 p.
- RODRÍGUEZ A. Y SUGRANYES A., (2005). *Los con techo: un desafío para la política de vivienda social*. Ediciones Sur. Santiago de Chile, 264 p.
- ROBERTS, B.R., & WILSON, R.H., (2009). *Urban Segregation and Governance in the Americas*. Palgrave-Macmillan, New York, 231 p.
- ROCA, J., (1988). *La estructura de valores urbanos: un análisis teórico-empírico*. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 251 p.
- RODRÍGUEZ VIGNOLI, J., (2001). “Segregación residencial socioeconómica: ¿Qué es?, ¿Cómo se mide?, ¿Qué está pasando?, ¿Importa?”, Santiago de Chile, CEPAL/ECLAC *Serie Urbe y Desarrollo*, Fondo de Población de las Naciones Unidas, 80 p.
- RODRÍGUEZ, J. y ARRAIGADA, C., (2004). “Segregación residencial en la ciudad latinoamericana” en *Revista Eure*, Vol. XXX, No. 89, Santiago de Chile, pp. 5-24.

- ROJAS, E., Cuadrado-Roura, J. y Fernández Güell, J.M. (Edit.), (2010). “Las regiones metropolitanas, problemas de gobierno y desarrollo”, en *Gobernar las metrópolis*, Banco Interamericano de Desarrollo, Universidad de Alcalá de Henares, pp. 35-62.
- ROJAS, E., (1995). “Government-market interactions in urban development policy”, en *Cities*, Vol. 12, No. 6, pp.399-400.
- SABATINI, F., (1999). *Tendencias de la segregación residencial urbana en Latinoamérica: reflexiones a partir del caso de Santiago de Chile*. Ponencia presentada en el seminario Latin America: Democracy, Markets and Equity at the Threshold of New Millenium, Universidad de Uppsala, Suecia.
- SABATINI, F. CÁCERES, G. y CERDA, G., (2001). “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción”. *Revista Eure*, Vol. XXVIII, No. 82, Santiago de Chile, pp. 21-42.
- SABATINI, F., (2003). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*, Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Programas Sociales, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington D C, 2003, 38 p.
- SANTOS, M., (1996). *Metamorfosis del espacio habitado*. Oikos-tau, Barcelona Esp. 170 p.
- SANYAL, B., (2003). *Comparative Planning Cultures*. Cambridge, Massachusetts. Institute of Tecnology Press, 415 p.
- SASSEN, S., (2000). *Cities in a world economy*. London, Pine Forge Press, 2000, 157 p.
- SASSEN, S., (2007). “El reposicionamiento de las ciudades y regiones urbanas en una economía global: ampliando las opciones de políticas y gobernanza”. *Revista Eure*, Vol. XXXIII, No. 100, Santiago de Chile, pp. 9-34.
- SASSEN, S., (1992). *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton Nueva Jersey, Princeton University Press, 480 p.
- SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO (SEDATU), (2015). Modelo geoestadístico para la actualización de los perímetros de contención urbana 2015. Comisión Nacional de Vivienda, México.
- SCOTT, J., (1998). *Regions and the World Economy: The Coming of Global Production, Competition and Political Order*. Oxford University Press, Urban Land Institute.177 p.
- SHOVE, E., (2002). “Rushing around. Mobility and inequality”, *ESRC Mobile Network, Meeting*, Deparment for Transport, London. Deparment of Sociology, Lancaster University, Lancaster.
- SICA, P., (1981). *Historia del urbanismo: el siglo XIX*, Volumen 1, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 622 p.
- SOJA, E., (1996). “Six Discourses on the Postmetropolis. Imagining Cities, Routledge”. Beyond postmetropolis. *Urban geography*, Vol. 32, No. 4, pp.451-469.
- SOJA E., (2008). “Take spacy personally”, en *Spatial Turn:Interdisciplinary perspectives*, ed. Barney Warf and Santa Arias. New York and London, pp. 11-34.
- SUBIRATS, J. y Gomá, R., (2017). “Áreas metropolitanas del siglo XXI. Nuevas perspectivas y retos de gobernanza”. Seminario Internacional, realizado del 23 al 26 de mayo de 2017. El Colegio de Jalisco, México.
- TELLA, G., (2014). “Planificar la ciudad. Estrategias para intervenir territorios en mutación”; en *Arquitectura y estudios en urbanismo*. Diseño Editorial, 1ª ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2014, 158 p.
- TELLA, G., (2007). *Un crack en la ciudad: Rupturas y continuidades en la trama urbana de Buenos Aires*. Buenos Aires. Ediciones Nobuko, 178 p.

- TIMMS, D., (1976), "El Mosaico Urbano, Hacia una teoría de la diferenciación Residencial", Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 458 p.
- UNIKEL L., RUIZ C. y GARZA G. (1976). El desarrollo urbano de México: diagnóstico e implicaciones futuras, México, *El Colegio de México*. Centro de Estudios Económicos y Demográficos, 1976, 466 p.
- VELAZQUEZ, L., (1993). "Importancia migratoria del municipio de Zapopan como integrante de la zona metropolitana". En *Estudios Jaliscienses* Núm. 14. El Colegio de Jalisco, pp. 57-69.
- VELAZQUEZ, M. y DMUCHOWSKY, J., (2016). "Movilidades polarizadas. Nuevos aportes teóricos para indagar la fragmentación y segregación metropolitana". En Vidal-Koppmann (Comp.) *Metrópolis en mutación*. El Café de las Ciudades. Buenos Aires, Ar., pp. 101-127.
- VIDAL-KOPPMANN, S., (2015). "Claves para la comprensión de las mutaciones recientes de la región metropolitana de Buenos Aires". Ponencia presentada durante el 55° Congreso Internacional de Americanistas ICA, *Conflicto, paz y construcción de identidades en las Américas*. Universidad Fco. Gavidia, San Salvador, El Salvador.
- VIDAL-KOPPMANN, S., (2008). "Mutaciones metropolitanas: de la construcción de barrios cerrados a la creación de ciudades privadas. Balance de una década de urbanización privada en la región metropolitana de Buenos Aires", en *Scripta Nova*, Vol. XII, No. 270, Barcelona, Universidad de Barcelona.
- WARIO, E., (1993). "Guadalajara y su región: los desafíos de la política urbana", *Espacio urbano, cambio social y geografía aplicada*, México, Universidad de Guadalajara, pp. 213-243.
- WIRTH, L., (1962). *El urbanismo como modo de vida*. Serie Urbanismo/Sociología Urbana de la Vivienda, Ediciones 3, Buenos Aires Argentina, 41 p.

SITIOS WEB CONSULTADOS

- AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN, JALISCO, (2017). Planes Parciales de Desarrollo Urbano actualizados al año 2017. Recuperado el día 16 de enero de 2017 de <<http://www.zapopan.gob.mx/transparencia/obras-publicas/planes-parciales/>>
- AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN, JALISCO, (2010). Planes Parciales de Desarrollo Urbano 2008. Recuperado el día 3 de abril de 2010 de <<http://www.zapopan.gob.mx/transparencia/obras-publicas/planes-parciales/>>
- CÁMARA DE DIPUTADOS LX LEGISLATURA (2006). Glosa del sexto informe de gobierno de Vicente Fox Quezada. Recuperado el día 14 de agosto de 2006 de <www.diputadosprd.org.mx/debate_parlamentario/articulos/LX_2006_02_37.pdf>
- CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA (CANADEVI, Jalisco). Sin fecha, recuperado de <<http://www.canadevi.com.mx/>>
- CÁMARA MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN CMIC, (2015). Recuperado el día 26 de noviembre de 2015 de <<http://www.cmic.org/>>

COMISIÓN ESTATAL DE POBLACIÓN JALISCO (COEPO), (2012). Crecimiento de la Zona Metropolitana. Recuperado el día 11 de diciembre de 2012 de <http://coepo.jalisco.gob.mx/html/I_zmg.html

CONSEJO NACIONAL DE EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA DE DESARROLLO SOCIAL (CONEVAL), (2010). Informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social. Zapopan, Jalisco, 2010. Recuperado el día 24 de agosto de 2014 de <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/43149/Jalisco_120.pdf

CRÓNICA DE SOCIALES (2010). “Pueblos de la barranca del Río Santiago”. Recuperado el día 12 de julio de 2017 de <<https://cronicadesociales.org/2010/05/17/pueblos-de-la-barranca-del-rio-santiago-en-jalisco/>

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN (DOF), (1996). Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Recuperado el día 30 de marzo de 2015 de <http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4892371&fecha=15/07/1996

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN (DOF), (1993). Ley General de Asentamientos Humanos, Publicada el 21 de julio de 1993. Recuperado el día 14 de mayo de 2017 de <http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4762297&fecha=21/07/1993.

DIRECTORIO ESTADÍSTICO DE UNIDADES ECONÓMICAS (DENUE), (2016). Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Recuperado el día 7 de agosto de 2016 de <<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/denue/default.aspx>

EL DIARIO NTR, (2016). “Con la mira en la ciudad”. Nota publicada el 13 de junio de 2016. Recuperado el día 6 de mayo de 2017 de <http://www.ntrguadalajara.com/post.php?id_nota=42029#.WVwmZIOk9DsU

EL INFORMADOR (2015). “Hay seis mil hectáreas viables para urbanizar”. Nota publicada el 23 de septiembre de 2015. Recuperado el día 7 de agosto de 2016 de <<http://www.informador.com.mx/jalisco/2015/615898/6/hay-seis-mil-hectareas-viables-para-urbanizar.htm>

EL INFORMADOR (2015). “En tres años autorizan 60 mil nuevas casas”. Nota publicada el 14 de octubre de 2015. Recuperado el día 15 de noviembre de 2016 de <<http://www.informador.com.mx/jalisco/2015/619697/6/en-tres-anos-autorizan-60-mil-nuevas-casas.htm>

FONDO DE POBLACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS (FPNU), (2010). Population división. World urbanization Prospects. Recuperado el día 11 de octubre de 2015 de <<http://esa.un.org/unpd/wup/wallcharts/>

GACETA, MUNICIPAL (2011). Reglamento del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Zapopan, Jalisco y sus anexos. Vol. XVIII, N° 78. Publicada el 23 de Mayo de 2011. Recuperado el día 28 de septiembre de 2014 de <<http://www.zapopan.gob.mx/wp-content/uploads/2011/06/39-Reg-del-Programa-de-Ord-Ecol-territorial.pdf>

GUÍAS JURÍDICAS (2017). “Derecho urbanístico”. Recuperado el día 19 de mayo de 2017 de <<http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/ListaResultados.aspx?params>

GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAPOPAN (2012-2015). Secretaría de Promoción Económica. Recuperado el día 27 de mayo de 2015 de <<http://www.zapopan.gob.mx/wp-content/uploads/2013/01/Presentacion-General.pdf>

GOOGLE EARTH (2017). Landsat /Copernicus 2017, Digital Globe. Sin fecha, recuperado de <<https://www.google.com.mx/intl/es/earth/>

GOOGLE MAPS (2016). *Panoramio*. Recuperado el día 2 de febrero de 2016 de <<https://www.google.com.mx/maps>

- INSTITUTO DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y GEOGRÁFICA (IIEG), (2015). Zapopan diagnóstico municipal. Gobierno del Estado de Jalisco. Recuperado el día 23 de noviembre de 2016 de <www.iieg.gob.mx
- INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANEACIÓN (2016). Plan de Ordenamiento Metropolitano del AMG (POT-Met).Guadalajara, Jalisco, Mx. Recuperado el día 20 de mayo de 2017 de <http://imeplan.mx/sites/default/files/IMEPLAN/POTmet_IIIFB-BajaRes.pdf
- INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANEACIÓN (2017).Open Data. Sin fecha recuperado de <<http://datamx.io/organization/imeplanamg>
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (INEGI), (2015). Principales Resultados de la Encuesta Intercensal 2015: Estados Unidos Mexicanos. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México, INEGI, 2015. Recuperado el día 17 de enero de 2016 de <<http://www.inegi.org.mx/>
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (INEGI), (2010). Mapa Digital de México, (INEGI, 2010). Sin fecha, recuperado de <<http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/mapadigital/>
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (INEGI). Censos de Población y Vivienda 1980, 1990, 2000 Y 2010. Sin fecha, recuperado de <<http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/default.aspx>
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (INEGI), (2017). Inventario Nacional de Vivienda 2016. Recuperado el día 2 de febrero de 2017 de <<http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>
- MILENIO-JALISCO (2016). “Los intereses inmobiliarios están ganando: los perímetros de la Sedatu son modificados de acuerdo a sus necesidades”. Nota de Agustín del Castillo. 10 de febrero de 2016. Recuperada el día 16 de mayo de 2017 de <<http://www.agustindelcastillo.com/>
- MILENIO- JALISCO (2015). “Carretera a Colotlán, una zona al borde del colapso urbano” Nota publicada por Agustín del Castillo el día 16 de marzo de 2015. Recuperado el día 2 de agosto de 2015 de <<http://www.agustindelcastillo.com/2015/03/carretera-colotlan-una-zona-de-riesgo.html>
- NOTIMEX (2014). “Construyen muro para evitar desplome en tramo de carretera Guadalajara-Salttillo”. Recuperado el día 7 de noviembre de 2016 de <<http://www.noticiasmvs.com/#!/noticias/construyen-muro-para-evitar-desplome-en-tramo-de-carretera-guadalajara-salttillo-535>
- PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE JALISCO (2009). Decreto 2023025-LVIII-09, con fecha 28 de octubre de 2009. Recuperado el día 15 de junio de 2015 de <<https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Decreto%2023025LVIII09>
- PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE JALISCO (2016). Valores unitarios del suelo y construcción del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. Recuperado el día 20 de febrero de 2017 de <http://periodicooficial.jalisco.gob.mx/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/11-29-16-xlvi_0.pdf
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO (PMD), ZAPOPAN, (2012-2015). Gobierno municipal. Recuperado el día 8 de agosto de 2013 de <<http://www.zapopan.gob.mx/wp-content/uploads/2013/04/Zapopan-PMD.pdf>

- PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO, (2012). Gobierno Municipal de Zapopan. Recuperado el día 4 de noviembre de 2013 de <<http://www.zapopan.gob.mx/>>
- PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (1996). Diario Oficial de la Federación, 1996 SEGOB. Recuperado el día 24 de abril de 2016 de <http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4892371&fecha=15/07/1996>
- SECRETARÍA DE MOVILIDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, SEMOV, (2016). Recuperado el día 1 de diciembre de 2016 de <<http://semov.jalisco.gob.mx/prensa/noticias>>
- SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO (SHCP), (2010). *Estado Actual de la Vivienda en México*. Fundación Cidoc y SHF con el apoyo de Conavi, Sedesol, Infonavit y Fovissste. Recuperado el día 30 de enero de 2012 de <<http://doc.shf.gob.mx/estadisticas/EdoActualVivienda/Documents/EAVM%202010>>
- SIATL INEGI, (2010). Simulador de flujos de agua de cuencas hidrográficas. Recuperado el día 9 de agosto de 2016 de <http://antares.inegi.org.mx/analisis/red_hidro/siatl/#>
- SOFTEC, México, (2012). “Tendencias de la Industria de Vivienda”, agosto 2012. Recuperado el día 4 de diciembre de 2013 de <<http://www.softec.com.mx>>
- UN-HÁBITAT, (2012). *Reporte Mundial sobre las Ciudades 2012-2013. Ciudades prósperas*, United Nations, Human Settlements Programme, 2012. Recuperado el día 6 de noviembre de 2014 de <<http://www.cinu.mx/minisitio/Ciudades/FULL-REPORT.pdf>>
- UN HÁBITAT, (1976). *Declaración de Vancouver* Conferencia de Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, 11 de junio de 1976. Recuperado el día 14 de diciembre de 2013 de <<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/353/61.pdf>>

ANEXO 1.

LICENCIAS DE URBANIZACIÓN APROBADAS EN EL PERIODO 2001-2007 EN LA PERIFERIA NORTE DE ZAPOPAN

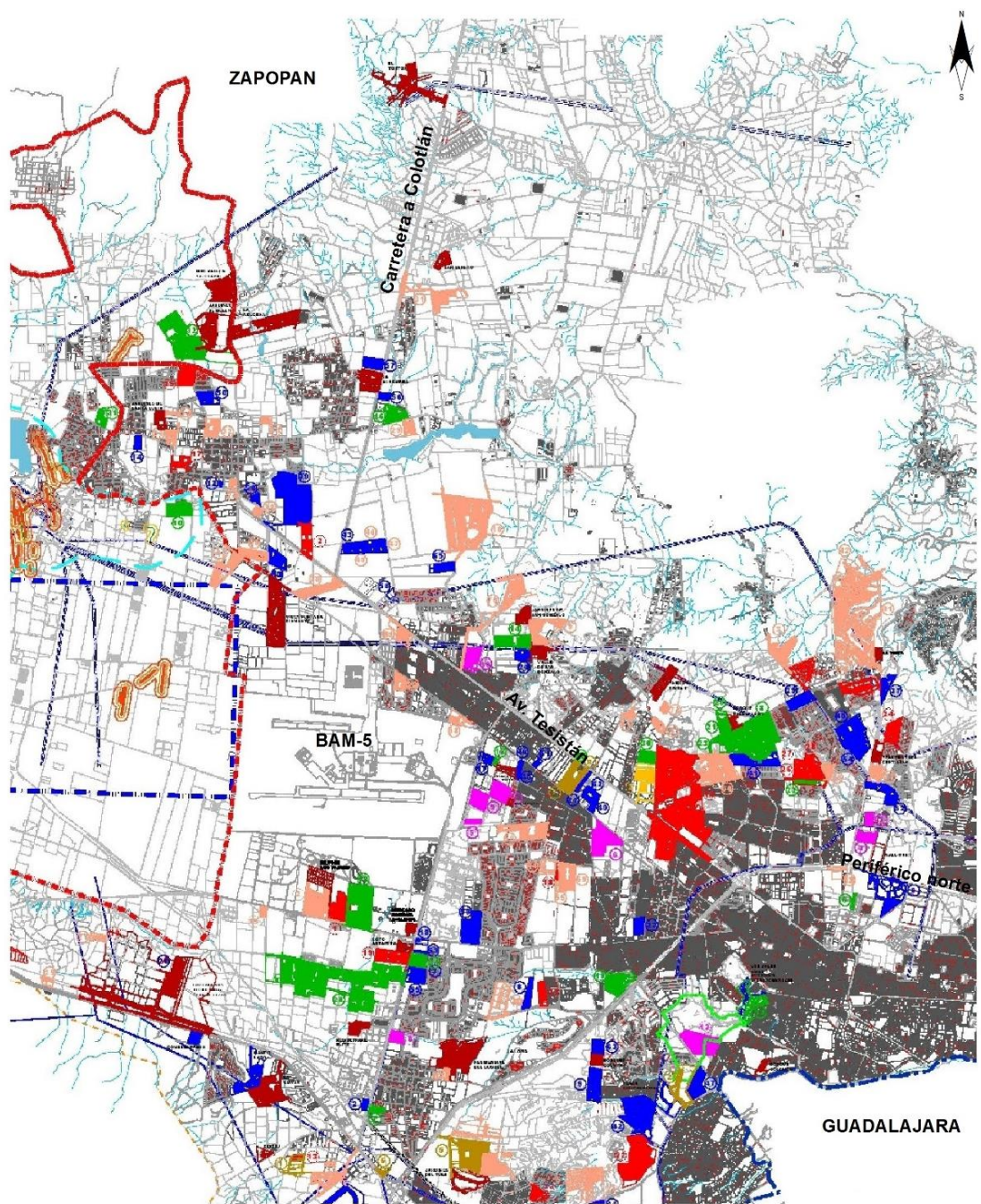
ID	Nombre del desarrollo	Fecha de autorización	Superficie m2	Nº fracctos	Total superficie urbanizada Ha
2	Parque Industrial San Ángel	21/06/2001	146,101.00	2	14.61
5	Flores del Valle	22/07/2002	45,000.00	5	40.59
6	Girasoles Acueducto II Sec.	22/10/2002	137,789.78		
7	Misión Jardines	26/03/2002	76,327.71		
9	Rinconadas del Aire	12/02/2002	58,685.00		
10	Valle de Nuevo México	26/09/2002	88,088.82		
12	Condominio San ángel Inn	02/12/2003	5,530.00	25	147.41
13	Coto Casa Blanca	16/12/2003	61,053.00		
14	Cota Santa Rebeca	11/08/2003	15,475.00		
17	El Olivo Coto Residencial	16/12/2003	20,509.00		
21	La Noria Residencial	10/12/2003	24,006.00		
22	La Soberana	10/12/2003	41,371.00		
24	Lomas de San Gonzalo II	18/07/2003	50,349.29		
26	Los Pinos	23/09/2003	16,829.00		
39	Parque de Tesistán II Sec.	16/12/2003	344,612.00		
40	Parques del Centinela	16/12/2003	123,808.54		
41	Paseos del Camichín	01/10/2003	123,749		
43	Puerta del Llano	16/12/2003	125,000.00		
45	Quintas del Valle II	10/10/2003	11,493.61		
46	Quintas del Valle III	16/12/2003	10,000.00		
49	Residencial Santa Fe	18/08/2003	27,364.00		
50	Residencial Tesistán	30/07/2003	51,853.00		
51	Rincón del Valle	03/07/2003	10,545.00		
52	Rinconada de San Isidro	04/08/2003	78,318.00		
54	San Isidro Residencial	19/12/2003	83,813.00		
56	Servicio Colotlán Express	24/07/2003	9,974.00		
57	Servicio Colotlán Express II	19/12/2003	24,136.00		
58	Tercer Milenio	09/06/2003	10,302.00		
59	Valle Esmeralda	22/12/2003	121,953.00		
62	Villa del Palmar	16/12/2003	33,018.00		
65	Villas del Valle	18/12/2002	49,000.00		
8	Hacienda del Sol	10/12/2004	109,516.09	13	115.42
10	Hacienda Las Palomas	02/09/2004	78,212.00		
14	Lomas de San Gonzalo	14/10/2004	94,914.49		
16	Misión Capistrano	01/09/2004	75,267.00		
17	Misión del Valle II	15/06/2004	7,684.00		
20	Punta Valdepeñas I	12/12/2004	29,970.00		
21	Punta Valdepeñas II	14/12/2004	10,000.00		
22	Real del Bosque	31/03/2004	41,965.00		
23	Real Valdepeñas	16/11/2004	327,705.79		
25	Residencial Toro Viejo	30/08/2004	48,080.05		
30	Ureblock II	30/08/2004	20,000.00		
31	Villas de Santa Lucía	14/06/2004	34,582.00		
32	Vistas de Tesistán	06/12/2004	276,225.00		
2	Arboledas de Tesistán	11/11/2005	72,013.64	12	58.12
14	La Cima	08/02/2005	1'080,596.85		
15	Los Almendros Res.	16/08/2005	110,882.83		
17	Los Telares	16/08/2005	34,331.64		
18	Plaza Real II	10/06/2005	17,003.95		
20	Praderas de Tesistán	14/02/2005	30,809.24		

21	Praderas del Centinela	17/03/2005	75,184.49		
24	Quintas del Bosque	23/08/2005	70,489.23		
25	Real de la Loma	19/04/2005	23,663.57		
26	Real del Bosque II A-1	14/12/2005	34,384.50		
27	Real del Bosque II A-2	14/12/2005	45,674.58		
28	Real del Bosque II B	14/12/2005	66,747.22		
1	Altus Quintas	15/12/2006	101,202.00	34	242.62
2	Arauca II	11/08/2006	177,592.86		
3	Argenta Parque Residencial	20/12/2006	86,181.27		
6	Bosque de los Encinos	21/09/2006	43,478.62		
8	Bosque Encantado	20/12/2006	21,755.80		
9	Bosques de San Gonzalo	05/12/2006	69,502.48		
10	Campo Real I	03/10/2006	153,720.75		
11	Casa de Ejercicios Espirituales	18/12/2006	24,699.38		
12	Colegio Interamericano	19/06/2006	22,715.60		
23	Haciendas Nuevo México	18/05/2006	42,262.42		
24	Haciendas Residencial	03/04/2006	16,583.76		
28	Jardines de las Fuentes	04/04/2006	83,941.13		
29	Lago Real	11/10/2006	41,522.43		
31	Los Molinos I	26/12/2006	122,228.36		
32	Martell del Valle	23/11/2006	57,469.62		
33	Mirador de San Isidro VI	15/09/2006	20,298.42		
34	Mirador de Tesistán	08/11/2006	10,688.92		
38	Parque Empresarial Tesistán	11/09/2006	15,445.57		
40	Parque San Isidro I	21/11/2006	166,779.67		
41	Parques San Isidro II	21/11/2006	290,575.67		
42	Parques San Isidro III	21/11/2006	301,172.86		
45	Puerta del Llano A	04/04/2006	19,455.77		
46	Puerta del Llano B	04/05/2006	31,566.43		
47	Puerta del Llano C	11/05/2006	24,603.34		
49	Real de Tesistán	18/12/2006	60,036.61		
50	Real de Valdepeñas II	06/12/2006	61,231.65		
52	Residencial Albaterra I	19/12/2006	209,724.15		
53	Residencial Cristo Rey	11/10/2006	33,697.30		
55	Residencial Plaza Real	15/12/2006	24,213.42		
57	Rinconada de los Sauces	17/01/2006	41,979.07		
58	Rinconadas de Zapopan	14/05/2006	29,447.60		
59	Rinconadas del Valle	31/03/2006	87,082.85		
60	San Lorenzo	20/10/2006	296,375.86		
61	Santa Luza	13/12/2006	18,820.00		
1	Villa Fontana Diamante	2007	SD	17	SD
2	Jardines de Santa Lucía	2007	SD		
3	La Alhambra	2007	SD		
4	La Azucena	2007	SD		
5	Jardines de Belén	2007	SD		
6	Dos Valle 1° etapa	2007	SD		
7	San Luisito	2007	SD		
8	El Tostón	2007	SD		
9	Jardines de San Gonzalo	2007	SD		
10	Valle de San Gonzalo	2007	SD		
11	Anexo al Tigre II	2007	SD		
12	Senderos del Centinela	2007	SD		
13	La Vista	2007	SD		
14	Mandarinos	2007	SD		
15	Lucero del Valle	2007	SD		
16	Coto Altamira	2007	SD		
17	Rancho Los Sauces	2007	SD		

Fuente: Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, 2008.

ANEXO 2.

MAPA DE UBICACIÓN DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS APROBADAS EN EL PERIODO 2001-2007 EN LA PERIFERIA NORTE DE ZAPOPAN



Leyenda

Licencias otorgadas 2001	Licencias otorgadas 2004	Licencias otorgadas 2007	Polígono Ejido de Santa AnaTepetitlán	Zona de fracturas 2006
Licencias otorgadas 2002	Licencias otorgadas 2005	Desarrollos en proceso de revisión	Fractura geológica	Área de protección
Licencias otorgadas 2003	Licencias otorgadas 2006	Parcelas	Zona declaratoria de emergencia	Área de estudio del SGM
				Área de estudio 2007

Fuente: Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, 2008.

ANEXO 3.

FORMATO DE ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

A) INSTRUCCIONES PARA EL ENTREVISTADOR	N°
1. Presentación del entrevistador 2. Informar a la persona entrevistada el motivo de la entrevista 3. Aclarar al informante que los datos proporcionados serán exclusivamente utilizados para los fines de la investigación. 4. Preguntar si está de acuerdo con la publicación de la entrevista. Lugar donde se realizó la entrevista: _____ Hora de inicio _____ Finalización _____	
B) DATOS DE LA PERSONA ENTREVISTADA	N°
1. Nombre del entrevistado _____ 2. Edad aproximada: _____ 3. Lugar de nacimiento _____ 4. Lugar (es) de procedencia: _____ 5. Breve resumen de la formación laboral: 6. Cargo o trabajo actual: _____ 7. Ámbito en el que labora : Social, Gubernamental, Privado, Académico, Otro _____ _____	

C) TEMAS DE PREAMBULO (Generales)	N°
Objetivo: Conocer la perspectiva del entrevistado, respecto al proceso de crecimiento expansivo de la periferia norte del municipio de Zapopan.	
Interrogantes:	

D) TEMAS BÁSICOS	Nº
Objetivo: Conocer la opinión del entrevistado respecto a los temas vinculados con su área de competencia laboral.	
Interrogantes:	

E) TEMAS DE REFUERZO	Nº
Objetivo: Reforzar las ideas importantes vertidas por el entrevistado, respecto a la problemática analizada.	
Interrogantes:	

F) TEMAS DE CIERRE	Nº
Objetivo: Esbozar algunas conclusiones y sugerencias de relevancia que haya identificado el entrevistado, respecto a los temas tratados.	
Interrogantes:	

ENTREVISTADOR_____

FECHA_____

ANEXO 4.

GUIONES DE LAS ENTREVISTAS POR SEGMENTO DE ACTIVIDAD DENTRO DEL CICLO INMOBILIARIO

1. GUÍA DE ENTREVISTA A PROPIETARIOS DE SUELO

- i. ¿Cómo adquirieron la tierra?
- ii. ¿Cuál era el uso original del suelo?
- iii. ¿Cómo le asigna el valor por hectárea al suelo para venta?
- iv. ¿Cuál es la secuencia en que libera el suelo para uso urbano?
- v. ¿Cómo identifica el mejor momento para vender terrenos?
- vi. ¿Con qué frecuencia adquiere Ud. nuevos terrenos?
- vii. ¿Cuáles son las características que debe tener un terreno para su posible compra?
- viii. Dentro del área Metropolitana de Guadalajara ¿cuál es el mejor municipio para adquirir terrenos para uso urbano?
- ix. ¿Qué tipo de obligaciones legales asume Usted en la compra-venta de suelos?

2. GUÍA DE ENTREVISTA A EJIDATARIOS

- i. Nombre y extensión del ejido. (Datos internos)
- ii. ¿Cuál es el nombre de la comunidad agraria a la que Usted pertenece y desde cuándo forma parte de la misma?
- iii. ¿Cuántas hectáreas tiene Usted? y ¿cómo le fueron asignadas?
- iv. ¿Han recibido alguna oferta de compra de sus tierras? ¿por parte de quién?
- v. ¿Cuál es el precio por hectárea de suelo agrícola?
- vi. ¿Cuánto consiguen por hectárea desincorporada quienes llegan a vender sus tierras?
- vii. ¿Cuál es la regulación oficial a la que deban sujetarse quienes deciden vender?
- viii. ¿Cuáles son las razones principales por las que venden las tierras?
- ix. ¿Hay quien haya decidido parcelar la tierra por su cuenta para vender directamente a particulares?
- x. ¿A qué se dedican posteriormente quienes llegan a vender su tierra?

3. GUÍA DE ENTREVISTA A DESARROLLADORES DE VIVIENDA

- i. ¿Cuál es la base sobre la que decide su participación en un nuevo proyecto de urbanización?
- ii. ¿De qué forma gestionan los recursos públicos y/o privados para la urbanización y construcción de nuevos desarrollos habitacionales?
- iii. ¿Cuál es la forma en que se liberan los recursos para un desarrollo inmobiliario?
- iv. ¿Cuál es el porcentaje de ganancia sobre la cual se decide el costo por m² de suelo urbanizado?
- v. ¿Cuál es el tiempo estimado para recuperar una inversión realizada? ¿Y cuál es el real?
- vi. ¿Cómo determinan el costo de producción de una vivienda?
- vii. ¿Cómo determinan el precio de venta de la vivienda?
- viii. ¿Cuáles son los problemas que enfrentan al momento de tramitar las licencias de urbanización y cambio de uso del suelo?
- ix. ¿Cuál es la zona de mayor plusvalía inmobiliaria dentro del AMG?

4. GUÍA DE ENTREVISTA A CONSTRUCTORES DE VIVIENDA

- i. ¿Cuál es el segmento de la población urbana con mayor demanda de vivienda?
- ii. ¿Cuál es el volumen de vivienda por desarrollo, más redituable en el mercado?

- iii. ¿Cómo establecen la calidad de los materiales empleados en la construcción de las viviendas?
- iv. ¿Cuál es el tipo y tamaño de vivienda más producida actualmente en el AMG?
- v. ¿Cómo incide el volumen de producción de vivienda en el costo final del producto?
- vi. ¿Cuáles son los problemas más comunes que enfrentan durante el proceso de construcción de las viviendas?
- vii. ¿Cuáles son los requisitos de la Dirección de Obras Públicas para la entrega-recepción de un nuevo fraccionamiento?

5. GUÍA DE ENTREVISTA A PROMOTORES INMOBILIARIOS

- i. ¿Cuáles son los elementos más atractivos de los nuevos desarrollos inmobiliarios y más promocionados en la publicidad multimedia?
- ii. ¿Cuáles son los atributos de una vivienda y/o fraccionamiento más demandados por los adquirentes?
- iii. ¿De qué factores depende el éxito de una venta?
- iv. ¿Qué tipo de financiamientos se ofrecen?
- v. ¿Cuál es el más demandado por los adquirentes?
- vi. ¿Cuál es el plazo de pago más cómodo para un adquirente?
- vii. ¿Cuáles son los problemas más comunes que enfrenta un promotor al momento de tramitar un crédito hipotecario?
- viii. ¿Cuáles son los elementos que dificultan la venta de las viviendas?
- ix. ¿Cuál es el tipo y precio de las viviendas más demandadas por la población?
- x. ¿Cuál es la zona dentro del AMG, con mayor demanda de vivienda?
- xi. ¿Existe un mercado de vivienda nueva en renta?, Y de ser así:
- xii. ¿Cuáles son las expectativas que se tienen al respecto?

6. GUÍA DE ENTREVISTA A ADQUIRENTES DE VIVIENDA

- i. ¿Cuáles factores tomó Ud. en cuenta al momento de comprar la vivienda?
- ii. ¿Cumple la vivienda con sus necesidades de espacio familiar?
- iii. ¿Contó Ud. con algún tipo de financiamiento para adquirir la vivienda? ¿Cuáles (es)?
- iv. ¿Cuál es el plazo que tiene Ud. para liquidar la vivienda?
- v. ¿Recibió algún tipo de asesoría financiera antes de adquirirla?
- vi. ¿Se siente Usted conforme con la compra de la vivienda y los métodos de pago?
- vii. ¿Cuáles son los problemas más frecuentes en el fraccionamiento?

7. GUÍA DE ENTREVISTA A POBLACIÓN AFECTADA POR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

- i. ¿Desde cuándo habita Usted en esta localidad?
- ii. ¿Cuáles son los cambios que percibe Usted en su localidad?
- iii. ¿Cómo le han afectado a Usted o a su familia?
- iv. ¿Les informaron previamente sobre los nuevos fraccionamientos que se construyen en el área? ¿participaron de alguna forma en las decisiones que se tomaron al respecto?
- v. ¿Encuentra Usted alguna ventaja, dentro de la situación actual, o por el contrario piensa que solo se crearon nuevos problemas?

NOTA: Las preguntas que aquí se incluyen representan solamente una guía para el entrevistador, quien en cualquier momento podrá ampliar la entrevista conforme surjan nuevas dudas, que requieran ser aclaradas.

Anexo 5.

RELATO DE LAS ENTREVISTAS A LOS ACTORES

1.1. Relato de la entrevista a un propietario e incorporador de suelo urbano en el municipio de Zapopan¹.

La raíz del problema del crecimiento expansivo en la periferia norte, se identifica con estos actores quienes participaron en la primera fase en la producción de suelo urbano, incorporándose al proceso mediante la mercantilización o re-mercantilización de suelos para uso urbano.

Estos eran terrenos agrícolas que mis padres heredaron de mi abuelo paterno quien las cultivaba desde siempre... luego mis padres hicieron un proceso de selección de la tierra. Había tierras que eran buenas para el cultivo, que eran las más caras, y otras en breña que eran las baratas. Esas fueron las que primero se vendieron [...]

A nosotros nos llegaron unos compradores, que más bien eran urbanizadores... ellos nos ofrecieron un 49% por la venta de los terrenos ya urbanizados y ellos se quedaban con el 51% de la venta... a nosotros nos pareció que era un buen negocio... Aceptamos el trato porque, como no siempre se tienen los recursos para urbanizar uno mismo... eso es algo muy complicado... no teníamos maquinaria ni nada para hacerlo, en todo caso teníamos el terreno y eso vale; y si quieres que el metro cuadrado para venta salga a tanto... pues va a depender de la calidad de la urbanización que se haga. Ya cuando se pone uno a multiplicar lo que te va a quedar de la venta de lotes, pues ya uno ve que queda bastante dinero. En los fraccionamientos La Toscana y Valle Imperial por ejemplo, los lotes empezaron a venderse a \$2,000 por metro cuadrado, ahorita los que quedan se venden en \$4,000 pesos o más por metro... siempre se le gana bien, por eso, si no se vende inmediatamente un fraccionamiento ya sabemos que siempre el metro cuadrado va a aumentar [...]

No es que haya un mejor momento para comprar o vender... nosotros nos fijamos para dónde va creciendo la ciudad... aunque hay muchos, que están creciendo más afuera de la ciudad para que el terreno le salga más barato... ahorita no están tomando en cuenta que hay fraccionamientos en lugares donde no hay servicios a los que te puedas conectar... agua, luz, drenaje y todo... por eso, es muy caro comprar un terreno aquí adentro de la ciudad [...]

Dependiendo de las oportunidades que se presenten y dónde estén esos terrenos... a mucha gente hay que convencerla para que venda su terreno y hay muchos que no quieren vender, piensan que su terreno vale más de lo que le ofrecemos... por eso algunos no venden, aunque vean que ya les llegó la urbanización a los lados. Nosotros buscamos más que nada, que los que nos ofrecen terrenos ya tengan sus papeles. Es muy complicado el trámite de liberación de tierras, aparte hay que comprar derechos completos. Hay derechos que tienen más de 15 o 20 hectáreas y si Usted compra nada más 5 hectáreas, no es Usted dueño del terreno, es dueño nomás de ese pedazo; entonces tenemos que buscar que se venda la parcela completa para poder urbanizarla. En los ejidos es muy complicado que lleguen a un acuerdo entre ellos... los ejidatarios son gente muy difícil.

1.2. Relato de entrevista a Ejidatario propietario de suelo en la periferia norte de Zapopan².

Sí, hubo quien desde un principio le entró al negocio de las tierras. Hace 15 años cuando comenzaron con la compra de las tierras por este lado, mi esposa me dijo que nosotros no vendiéramos... y no quería que se hablara para nada de ese asunto... En ese entonces (año 2000), el metro cuadrado de tierra lo pagaban hasta por

¹ Propietario de los terrenos donde hoy se ubican los fraccionamientos Jardín Real y Valle Real, realizada el 9 de marzo de 2016.

² Entrevista a ejidatario expropietario de las tierras donde se ubicaban actualmente el Fraccionamiento Palermo. La entrevista se realizó el día 23 de febrero de 2016.

500 pesos, y hubo algunos (ejidatarios) que se llevaron varios millones de pesos por sus hectáreas. Con el tiempo yo también vendí, ya no tenía caso seguirse negando... después de todo ya la urbanización la teníamos aquí cerquita (Colonia San José ejidal), y tarde o temprano teníamos que entrarle... Lo único que conservamos es este pedazo donde tenemos el vivero y la casa, que es más de una hectárea [...]

A mí siempre me gustaron las plantas... aunque ya tengo tiempo produciendo yo mismo algunos de los cítricos que ve Usted por ahí, la mayor parte los traigo de Colima y otros frutales de Michoacán. Lo que sí producimos aquí es mucha planta de flor, esa se nos vende todo el año... Si se fija, por el rumbo hay muchas granjas que consumen árboles frutales todo el año...aquí también les vendo abonos y hasta semillas para los que siguen cultivando maíz y frijol, pero esos pedidos solo los hago por encargo [...] Sí, si me gusta mi trabajo y no me arrepiento de haber vendido las tierras... de todos modos ya estamos viejos y dedicarnos a la siembra ya estaba difícil. Aquí como quiera tengo trabajando a dos de mis hijas y tres muchachos (empleados) de por aquí cerca... y luego pues se acostumbra uno a traer dinero en la bolsa... aquí la ganancia la ve Usted día con día [...]

Yo no quise meterme en el lío de fraccionar la tierra para vender lotes. Ese no me parece negocio... hay andan algunos vendiendo lotes en abonos y luego tienen problemas para cobrarlos, cuando ya tienen a la gente metida allí. Por eso mejor me esperé a que llegaran los que pagan en efectivo... así no batallamos con los problemas del agua, la luz las calles y los pagos por permisos al municipio... En cambio mire Usted, aquí hasta gusto me da darme mis vueltas por el fraccionamiento que construyeron en mis tierras, se siente bonito ver casas bien hechas donde antes eran casi potreros.

1.3. Ejidatarios afectados por el proceso de urbanización en la periferia norte de Zapopan³.

No todos los ejidatarios han sido contactados para vender sus tierras a los desarrolladores de vivienda. Existen casos donde la afectación a las tierras ejidales tiene que ver con el trazado de nuevas vías de conexión entre asentamientos.

Estamos con la preocupación de que nos quieren quitar terreno para hacer una “carreterita”; nos enteramos hace tiempo que en uno de los documentos del gobierno municipal está trazada una “carreterita” de 60 metros de ancho y casi un kilómetro de largo, que pasa exactamente por la parcela... (Se refiere a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano). Fuimos mi hermano y yo al Ayuntamiento para preguntar por ese documento... ahí nos enseñaron unos planos, y como yo no los entiendo, el arquitecto nos enseñó donde estaba esa “carreterita” (avenida), y donde estaban nuestras tierras. Nos dijo (el funcionario), que ese plano ya tenía tiempo... que se habían hecho esos planos cuando el gobierno de Arturo Zamora (periodo 2003–2006), pero que seguían en pie... Nosotros le dijimos que no estábamos dispuestos a que nos partieran las tierras con una “carreterita”, porque las tierras no están en venta. Luego nos dijo que iban a estudiar nuestra inconformidad, que posiblemente una comisión de técnicos iba a dar un veredicto... pero que estuviéramos al pendiente... que nos buscarían para explicarnos en lo que quedaron, pero que eso, ya no lo podíamos cambiar [...]

La culpa es del Comisariado de Tesistán [el Comisario de Bienes Ejidales de Tesistán], por haber facilitado la venta de tierras de cultivo para hacer fraccionamientos. Ahorita es una de casas que no se encuentra el fin, y me dicen que apenas van comenzando. A nosotros nos afecta por lo que ya le platiqué, pero también, porque pienso que tarde o temprano tendremos que pensar en dedicarnos a otra cosa. A la gente original de aquí nos están perjudicando mucho.

El ocultamiento de información sobre posibles afectaciones a la propiedad ejidal, por el proceso de urbanización en la zona norte es una de las estrategias de gobierno, que evidencian la opacidad y verticalidad en la toma de decisiones. Los planes parciales de urbanización para la zona norte no fueron debidamente gestionados, por lo

³ Entrevista con los hermanos Sánchez, vecinos del pueblo de Tesistán, quienes reclaman al Ayuntamiento de Zapopan la falta de información sobre los Planes Parciales de Desarrollo Urbano para la zona.

que se prevé que surjan durante el proceso más inconformidades. En el municipio no existe de facto la planeación participativa, aunque en los Planes de Desarrollo Municipal se menciona reiteradamente.

1.4. Relato de entrevista a desarrollador inmobiliario cuya actividad se concentra principalmente en el municipio de Zapopan⁴.

Para nosotros en este momento el mejor municipio para invertir es Zapopan porque es el municipio que más ganancias ha generado en los últimos diez años. Existen nuevos fraccionamientos en López Mateos, por ejemplo, que no generan las mismas plusvalías que aquí en Valle Imperial, sobre todo los que están yendo para Tlajomulco de Zúñiga. Esos desarrollos son más baratos que los nuestros, sobre todo los que están a la entrada de la ciudad porque no tienen otra salida más que López Mateos... allá no hay escuelas, no hay nada, ni servicios médicos cercanos. Además el trabajo de la mayoría de esas personas está en Guadalajara o en El Salto, por eso es muy complicado para ellos vivir bien en esos lugares. Nosotros no desarrollamos vivienda de interés social; nuestros desarrollos están más bien dirigidos a las clases medias y altas. Por eso nuestras inversiones están muy bien enfocadas [...]

Nosotros trabajamos mediante fideicomisos bancarios notariados en donde se fijan los porcentajes que le corresponden a cada quien... el Banco es el que hace que esto funcione. Cuando el Banco es el que presta el dinero para la urbanización de terrenos, nos cobran además el 5% de la transacción. Cuando esto sucede se tienen que hacer un cálculo de flujos de dinero y estar siempre al pendiente de los tiempos de pago [...]

Respecto a los tiempos de recuperación de la inversión realizada, el entrevistado afirma:

Más o menos cuando se vende el 50%, del fraccionamiento nosotros recuperamos lo invertido... lo que viene después es ganancia, que distribuimos de acuerdo a los porcentajes acordados. Muchas veces en cuanto recuperamos la inversión iniciamos un nuevo desarrollo, así es este negocio, hay que estar siempre con un pie adelante... En cuanto al tiempo que toma vender un desarrollo en su totalidad, podría decirle que entre 5 y 10 años, dependiendo del tamaño del fraccionamiento. Valle Real por ejemplo, se inició con 120 hectáreas en 1989 y todavía no deja de generar ganancias [...]

Las licencias para urbanización generalmente no representan problema alguno para este grupo inmobiliario, que ha urbanizado buena parte del norponiente metropolitano. La facilidad que representan también las alianzas con entidades bancarias, para la venta de los bienes inmuebles a los compradores finales, es una de las mayores fortalezas que ha desarrollado el grupo inmobiliario Tierra y Armonía.

Las licencias las expide Obras Públicas municipales, los encargados nuestros, que tienen contactos dentro del gobierno, hacen los trámites con quien corresponde... Por ejemplo en Valle Imperial se sacaron todas las licencias de urbanización excepto las del SIAPA, porque no abastece la zona. El ayuntamiento pide que la urbanizadora se encargue totalmente de dotar de agua al fraccionamiento, en ese caso las licencias para la perforación de pozos se tramitaron con la CONAGUA. En Valle imperial hay dos pozos por lo grande del fraccionamiento, igual el drenaje, allí se exigió que contáramos con una planta de tratamiento de aguas negras para regar lo que es el campo de golf y las áreas verdes. Son 90 hectáreas, de las que se tiene que hacer cargo el propio fraccionamiento, junto con otros servicios como luz, telefonía y servicios complementarios, pero no hay problema, esos servicios los tenemos instalados.

⁴ Entrevista realizada con el arquitecto Juan Carlos N. desarrollador integrante del grupo inmobiliario Tierra y Armonía, que se especializa en desarrollos horizontales de vivienda en el municipio de Zapopan.

1.5. Relato de entrevista a constructor de vivienda en el municipio de Zapopan⁵.

Nosotros además de urbanizar también construimos casas para venta. Mucha gente prefiere comprar casas terminadas, pero aquí en el fraccionamiento La Toscana tenemos las dos opciones: o compras solo el lote y construyes con nuestros lineamientos o compras la casa construida. Normalmente esperamos a que se vendan los primeros lotes, para que la gente comience a construir y luego entramos nosotros con casas terminadas para venta... así empieza a haber más movimiento [...]

Las casas las construimos con recursos propios... aunque también cuando tienes un buen historial crediticio con los bancos, tienes la facilidad de conseguir préstamos grandes. Subsidios federales no tramitamos, porque no construimos vivienda económica tipo Infonavit... esas viviendas dejan muy poca ganancia y como son paquetes de mil viviendas para arriba, resulta muy cara la urbanización, porque son más densas...por eso nosotros nos enfocamos en el sector medio-alto y residencial [...]

En cuanto al nivel de demanda de vivienda media y residencial, el arquitecto contestó:

Siempre hay demanda para este tipo de viviendas. La gente cuando quiere hacer una buena inversión busca su casa en Zapopan, porque saben que las casas de aquí conservan su valor con el tiempo. El nivel de precios que manejamos por nuestras casas anda entre 3 y 6 millones de pesos, dependiendo del tamaño de la vivienda y los acabados. El modelo de ciudad jardín o “coto” como muchos le dicen... sigue siendo un buen negocio para nosotros. Aunque la vivienda en condominio vertical está de moda, la gente de aquí prefiere tener una vivienda unifamiliar en terreno propio... La venta la sacamos a través de créditos hipotecarios con diferentes bancos...pero la vivienda la entregamos completa, como dicen “llave en mano” y ya el cliente se encargará de pagar su hipoteca mensualmente.

1.6. Relato de entrevista a Promotor inmobiliario en el Área Metropolitana de Guadalajara⁶

Nosotros promovemos casas de muchos fraccionamientos del área metropolitana. No nos especializamos en un solo nivel socioeconómico en particular... en nuestra cartera traemos fraccionamientos de Tlajomulco, Tlaquepaque, El Salto, Tonalá y Zapopan, principalmente. En los últimos años hemos integrado también casas usadas que entran a reventa en los mismos fraccionamientos. Nuestro trabajo es darle respuesta al comprador, busque lo que busque... Generalmente la gente prefiere la vivienda unifamiliar en “coto”, aunque la mayoría no tenga los recursos suficientes, por eso hay que tener opciones para todos [...]

La vivienda nueva sigue siendo la más buscada, especialmente en los municipios conurbados [Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá]... en Tlajomulco traemos algunas casas usadas para reventa, pero no es tan fácil colocarlas, a la mayoría de la gente le sigue pareciendo muy problemático desplazarse hasta allá, sobre todo porque la mayoría de esta gente trabaja en Guadalajara o Zapopan [...]

Aquí preferimos el trato directo con las personas... aunque tenemos nuestra página de búsqueda en Internet, no funciona igual que cuando llevas al comprador a mostrarle las casas en venta. Es más fácil cerrar un trato, una vez que le has mostrado al comprador las posibilidades de compra de acuerdo a su capacidad de crédito. Las casas que más se venden son las que fluctúan entre 500 mil y 1 millón de pesos, porque son las que tienen las mensualidades de pago más bajas.

⁵ Arquitecto Jorge Humberto Dávalos. Entrevista realizada por Josefina Lara el 9 de marzo de 2016.

⁶ Entrevista obtenida en las oficinas del grupo inmobiliario PROCASA Bienes Raíces, con la Sra. Yolanda Padilla, una de las mujeres promotoras afiliadas a la empresa, el día 7 de abril de 2016.

1.7. Relato de entrevista con adquirentes de vivienda en el Fraccionamiento *Valle de los Molinos* en el municipio de Zapopan.

Para conocer las características de los adquirentes de vivienda en la periferia norte del municipio de Zapopan se realizó una charla informal con algunos vecinos del Fraccionamiento *Valle de los Molinos*, ubicado a 32 Km. del centro de Guadalajara. El fraccionamiento con más de 15 mil viviendas corresponde al tipo de vivienda unifamiliar y multifamiliar de alta densidad, con unidades que no sobrepasan los 60 m² por vivienda. Algunas de las opiniones vertidas por los residentes del fraccionamiento fueron las siguientes:

- 1) A mí me gusta el lugar, pero es muy problemático vivir aquí... No hay muchos servicios; el transporte es escaso y mi trabajo me queda muy lejos, normalmente hago una hora de ida y otra hora de vuelta, pero también camino mucho aquí en el fraccionamiento para poder tomar el transporte (Sr. Mauro)
- 2) Mire, yo quedé muy inconforme con la casa... le entregan a uno los puros muros y luego tenemos que terminarla casi toda. Hace poco le puse la cocina, pero me faltan los pisos y los closets en los cuartos... yo creo que me voy a gastar otro tanto de lo que me costó la casa (\$240,000), pero ni modo... es para lo que me alcanzó (Sr. Enrique).
- 3) Llevo un año viviendo aquí y le hemos batallado mucho con las escuelas, no hay espacio para los niños... nos hace mucha falta una escuela secundaria. Yo anduve buscándole lugar a mi hijo aquí en Tesistán pero tampoco me lo admitieron, lo tengo que llevar hasta Zapopan [centro] todos los días y de regreso igual, pero en eso se me va la mañana (Sra. Norma).
- 4) Nosotros nos venimos para acá a rentar porque nos dijeron que las casas eran baratas. Sí son baratas las rentas, pero aquí no hay manera de vivir... yo pago mil pesos de renta mensual pero gastamos más en transporte... a final de cuentas me sale más caro vivir aquí, que donde vivíamos (Colonia Nuevo México) (Sra. Agustina).
- 5) Pusimos esta tiendita aquí en la cochera, porque la gente todo el día anda con el apuro de comprar las cosas del "lonche"... allá en la entrada hay un Oxxo, pero ahí todo es más caro, la gente necesita el pan y el "virote" del día... sobre todo las verduras que faltan para cocinar cualquier cosa (Sra. Alicia).
- 6) Yo pienso que nos hace falta una farmacia bien surtida. Aquí no hay a dónde ir si se enferma Usted de repente, dicen que van a construir una Cruz Verde, pero yo lo dudo, necesitamos por lo menos consultorios, aunque sea de paga (Sr. Efraín).

1.8. Relato de entrevista con habitantes de localidades pre-existentes en la periferia norte de Zapopan⁷.

San Francisco Tesistán, es desde hace décadas la segunda localidad más poblada de Zapopan después de la cabecera municipal, al grado que hoy tiene una población equivalente al de una ciudad de mediano tamaño. La población habla sobre los problemas derivados de la gran cantidad de gente recién avecindada en la zona:

- 1) Aquí la vida se ha encarecido mucho, sobre todo los servicios de luz y el transporte... ya los precios de todo subieron, y la inseguridad que llegó junto con la gente de fuera, también se está haciendo notar. Los robos en la calle son cosa de todos los días... los vagos también se tomaron la calle y ya no puede uno caminar agusto.

⁷ Charla informal con mujeres originarias de San Francisco Tesistán, realizada en la plaza principal del poblado el día 28 de diciembre de 2015.

- 2) Las rutas de camión que vienen para acá son muy pocas... y casi no hacen recorridos por las colonias, que cada día está más pobladas... 'orita tenemos los moto-taxis que también ayudan, pero esos sí son más caros, hasta \$40.00 pesos nos cobran por llevarnos a Santa Lucía entre brinco y brinco... ya ve como están de “pozudas” las calles.

El empleo para las mujeres de Tesistán está cambiando.

- 3) Las mujeres que ayudábamos antes en la siembra, ya no lo hacemos... como ellos [los maridos] se dedican a otros trabajos, como albañiles y choferes, también tenemos que buscar nuestra propia labor... yo trabajo en un puesto de comida aquí en el mercado, y con eso ayudo a mis hijos. Pero pienso que el empleo lo tengo más seguro yo que mi esposo.

Otra mujer habla sobre el abandono de las autoridades municipales.

- 4) La gente del Ayuntamiento ya no viene para acá... y menos 'orita que la gente está enojada con tanta obra vial para las casas nuevas. A nosotros nos tienen abandonados, ya no vienen, más que en tiempo de votaciones. A veces, como hoy, nos mandan camiones con despensas para ayudarnos un poco, pero tampoco podemos vivir así para siempre, ¿verdad?

Como se observa, la distribución inequitativa de los recursos municipales entre la población de Tesistán crea un sentimiento de injusticia. La principal desigualdad social está ligada al ingreso de la población, lo que refuerza y multiplica otra serie de desigualdades como el acceso a la vivienda digna, al transporte, los espacios recreativos y la movilidad.

1.9. Especialista en desarrollo urbano habla sobre el problema de la urbanización descontrolada en la periferia norte de Zapopan⁸.

El exdirector de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Zapopan, Juan Ángel Demerutis Arenas, explica los problemas que la autorización de miles de viviendas en la periferia norte, atraerá al municipio zapopano:

Esa zona tiene un valor que es mejor mantener en el estado natural, zona de barrancas, de arroyos, de corredores biológicos, y que además no se necesita ocupar, porque ya tenemos una reserva muy amplia para crecimiento en el municipio; hablamos de 900 hectáreas que albergarían hasta dos veces la población que se estima crecerá en 500 mil habitantes en el municipio hasta el año 2030 [...]

En cualquier caso [la urbanización] tendría que venir acompañada de infraestructura, como agua, drenaje, caminos, porque lo único que tenemos es la carretera; tenemos 5 km asegurados a cuatro carriles y es un problema porque el municipio no tiene los recursos para invertir, y tendríamos que adherirnos a recursos del gobierno y la federación; ahora, si la idea es generar un desarrollo ordenado en esa zona, eso es solamente en temas como tráfico y movilidad, pero en agua y drenaje nosotros detectamos un problema grave porque el acuífero de donde sale toda el agua de la zona es un sistema que está bajando; ya las profundidades de los pozos andan en 300 o 400 metros, eso ya es muy profundo, y no olvidemos que es una zona de grietas.

En la zona habitan actualmente más de 100 mil personas sin escuelas, agua y movilidad suficientes, reconoce el Ayuntamiento de Zapopan; no obstante, la expedición de licencias de urbanización no cesa. Recientemente

⁸ Nota publicada por Agustín del Castillo en Milenio Jalisco. Lunes, 16 de marzo de 2015. Recuperado de <http://www.agustindelcastillo.com/2015/03/carretera-colotlan-una-zona-con.html>

el propio Tribunal Administrativo del Estado de Jalisco (TAE), falló en favor del presidente de la Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda, autorizando la construcción de 33 mil viviendas más en 281 hectáreas, proyecto que fue rechazado inicialmente por el Ayuntamiento de Zapopan. Al respecto el consultor en desarrollo urbano Jesús García Rojas, opina:

Sin duda es reprobable la aprobación del TAE al proyecto [...] porque se extralimita en sus facultades. El TAE autoriza más cambios de uso del suelo que los municipios, viola el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, el plan de desarrollo urbano, el plan de desarrollo urbano de centro de población, los planes parciales de desarrollo urbano; contradice las actuales políticas públicas federales, estatales y municipales en materia de desarrollo urbano y vivienda de evitar la expansión urbana, de la cual la Canadevi es corresponsable [...]

El desacuerdo entre el gobierno municipal y el organismo estatal, pone en la mesa del debate el tema de la gobernanza metropolitana. Mientras tanto, el gobierno zapopano ha señalado públicamente que no permitirá ese proyecto, que viola todas las disposiciones de uso de suelo previstas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes —incluida la violación de usos de suelo forestal regulados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat)—, por lo que actualmente se analizan las estrategias jurídicas para afrontar la decisión del TAE.

1.10. Relato de entrevista a un funcionario público en materia de conflicto territorial y urbano⁹.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), es un organismo conformado para dar seguimiento a los juicios en materia de desarrollo urbano. La Prodeur tiene detenidos más de 150 juicios en proceso, todos de gran importancia para el desarrollo de la metrópoli. “Entre ellos el Reglamento de Construcción del municipio de Zapopan, y algunos juicios de particulares para gestionar usos del suelo y densidades, lo que supone distintos intereses públicos y privados” (Milenio Jalisco, 14 de octubre de 2015).

La mayoría de las demandas que la Prodeur atiende tienen que ver con denuncias presentadas por violaciones a los planes parciales, los usos del suelo y al otorgamiento de licencias de construcción, que incluso violan el Código Urbano [...] Existe una impugnación del TAE al Reglamento de Desarrollo Urbano Construcciones y Ordenamiento Territorial de Zapopan, pero no creo que haya un desistimiento del TAE durante la presente administración [se refiere a la administración de Héctor Robles Peiró 2012-2015] [...]

El reglamento fue aprobado por el Ayuntamiento durante la presente administración, aunque se prevé que no sea posible su aplicación en fechas próximas, ya que se aproxima el cambio de gobierno en el municipio. En lo particular pienso que este reglamento pondría orden a la urbanización fuera de control de la zona norte... pero ahí hay muchos intereses en juego.

Lo que asoma en esta charla es el juego político propio de la vida pública local. Mientras existan impugnaciones a los reglamentos del municipio de Zapopan, seguirá la urbanización desenfrenada de la que participan activamente distinguidos miembros de los organismos paraestatales del gobierno del Estado de Jalisco.

1.11. Relato de entrevista con un miembro consultor de CANADEVI-Jalisco.

Recientemente un equipo de consultores miembros de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda (CANADEVI, Jalisco) ha presentado una iniciativa, para distribuir las cargas presupuestales en materia de infraestructura básica, para fraccionamientos de interés social. Uno de sus miembros explica esta iniciativa:

⁹ Entrevista realizada en las instalaciones de Prodeur- Jalisco, el día 18 de marzo de 2016.

Bien, estamos hablando básicamente de proyectos de co-inversión en materia de vivienda social, especialmente. Por eso nuestra iniciativa lleva el nombre de “Todos ponen”. Esta iniciativa va encaminada a mejorar la calidad de vida de los habitantes de vivienda nueva, en lugares a donde es difícil llevar la infraestructura de la ciudad [...] Actualmente tenemos el problema de la vivienda económica, mejor conocida como “de interés social”, que es una vivienda que rápidamente pierde su valor por el deterioro de los materiales con que fueron construidas. Igual circunstancia observamos en cuestiones de infraestructura y equipamientos. Y eso sin hablar del deterioro social que se da en esos entornos [...]

La iniciativa involucra tanto a los desarrolladores inmobiliarios como a la estructura de gobierno en sus tres niveles.

Queremos hacer conciencia de que más que simples urbanizaciones, estamos construyendo entornos humanos, donde se hace necesaria la colaboración entre las instancias municipales, estatales y federales y los desarrolladores de vivienda. La lógica nacional ha sido la de edificar primero las casas y después ocuparse de brindar servicios y atención, que impactan en elementos tan básicos como vialidades, escuelas, centros de salud, comercios, etcétera, elevando así el costo de vida de los moradores [...]. Sabemos que se están otorgando licencias para fraccionamientos que van de 15 a 30 mil viviendas económicas... entonces no estamos hablando solo de fraccionamientos, sino de construir ciudades pequeñas y medianas que requieren de todos los servicios igual que una ciudad [...]

El consultor habla de la propuesta específica del proyecto colaborativo y de las políticas públicas necesarias para apuntalar este tipo de iniciativas:

Se trata, que las instituciones de gobierno se hagan coparticipes con inversión pública en este tipo de desarrollos. Hasta ahora los municipios no han podido acompañar con inversión pública o servicios, en este proceso de desarrollo urbano y edificación de vivienda. En el caso de las instituciones públicas, existen limitantes porque sus objetivos están encaminados a distribuir los subsidios a la población marginal para solventar la pobreza, que es el caso de la SEDESOL. Pero tampoco los municipios tienen recursos suficientes, o los que llegan están etiquetados para otros fines, como el rescate de espacios públicos, pero no para la prevención, mantenimiento y mejora en los espacios públicos de los nuevos desarrollos de vivienda... por eso cuando se deterioran esos espacios, no hay subsidios de ningún tipo para rescatarlos [...] Nosotros creemos que deberíamos pasar de las políticas públicas de atención a la pobreza, a las políticas de prevención, pues si dejamos que las familias jóvenes que adquieren una vivienda en propiedad, pierdan la calidad de vida en su entorno, entonces es más fácil caer en la pobreza, y su rescate es más difícil y más costoso [...]

Respecto a la posibilidad de alcanzar nuevos acuerdos en cuestiones de vivienda social, dado el alto abandono que se reporta en este tipo de fraccionamientos, el consultor opina:

Yo creo que no nos queda de otra, en cada reunión anual de desarrolladores de vivienda surge el tema del abandono y vandalización de la vivienda vacía en el país. Según las cifras anuales se demuestra que sí hace falta desarrollar viviendas nuevas, pero bajo otros criterios y condiciones. No se puede abandonar a la gente a su suerte en entornos alejados de la ciudad y de los servicios, empezando por el transporte público. La gente necesita moverse para trabajar y hacerse de un futuro, por eso hay que insistir en cambiar las reglas del juego: primero asegurar la infraestructura y los servicios y luego construir las casas. A la larga eso resulta mucho más redituable para todos.

Aunque el discurso del gobierno federal se orienta a la construcción de ciudades menos segregadas, la realidad nos muestra lo contrario: las periferias de las grandes ciudades siguen urbanizándose aceleradamente con millares de viviendas. El proceso se ha vuelto incontrolable, presentando además fuertes signos de irreversibilidad, lo que refuerza la necesidad de una profunda reflexión e intervención del poder del Estado en sus tres niveles, en la elaboración de nuevos instrumentos de planeación urbana y territorial y de una nueva actitud frente al problema de la expansión urbana.