



Verticalización residencial y los instrumentos de planeación urbana en el AMG. Estudio de Casos: Distritos Colomos Providencia y el Country

Residential Verticalization and Urban Planning Instruments in the Metropolitan Area of Guadalajara. Study Cases: Colomos Providencia and Country districts

Dinorah Patricia Velázquez Razo

Doctorado en Ciudad Territorio y sustentabilidad en Universidad de Guadalajara, Calzada Independencia Norte No. 5075, Huentitán el Bajo, Guadalajara, Jalisco, México.

dp_velazquez@hotmail.com; <https://orcid.org/0009-0002-4941-5752>

Elizabeth Rivera Borrayo

Universidad de Guadalajara, Calzada Independencia Norte No. 5075, Huentitán el Bajo, Guadalajara, Jalisco, México.

elizabeth.rivera@academicos.udg.mx; <https://orcid.org/0000-0002-4516-1372>

Recibido: 02-07-2025 **Revisado:** 08-07-2025 **Aceptado:** 21-05-2026

Resumen

En los últimos diez años la producción de la vivienda se ha transformado, y parte de las consecuencias de las políticas económicas nacionales y globales (entre otras causas multifactoriales) han derivado en el encarecimiento de la vivienda, rentas altas, abandono, financiarización y aumento de precios del suelo a razón de la gestión del suelo, las políticas urbanas, los instrumentos de planeación y la intervención especulativa de la propiedad privada. El objetivo de la investigación es analizar la verticalización del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), en el área de la Minerva marcada por la transformación de su territorio perfil y paisaje urbano. Se estudió el fenómeno a partir de un análisis cuantitativo, en el que se realizó un análisis poblacional y demográfico de la AMG; se comparó la oferta y la demanda de vivienda vertical de algunas zonas residenciales del AMG como el Distrito 2 Minerva Subdistrito Urbano Colomos Providencia (D2SDo2) y Subdistrito Urbano Country (D2SDo3) de los últimos 10 años conforme a datos oficiales como el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), el Registro Único de Vivienda (RUV) y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) en Casos de estudio Distritos Colomos Providencia y el Country para examinar los costos de la vivienda y las densidades, que permitan identificar áreas centrales de la ciudad y los efectos de la verticalización por falta de regulación del mercado inmobiliario conforme las políticas actuales de densificación del suelo y la normatividad vigente.

Palabras clave: Verticalización, redensificación, políticas urbanas, especulación inmobiliaria.

Abstract

In the last ten years, housing production has been transformed, and part of the consequences of national and global economic policies (among other multifactorial causes) have led to higher housing prices, high rents, abandonment, financialization and increased land prices due to land management, urban policies, planning instruments and speculative intervention of private property. The objective of the research is to analyze the verticalization of the Guadalajara Metropolitan Area (AMG), in the Minerva area, marked by the transformation of its territory, profile and urban landscape. The phenomenon was studied based on a quantitative analysis, in which a population and demographic analysis of the AMG was carried out; a comparison was made of the supply and demand for vertical housing in some residential areas of the AMG, such as District 2 Minerva Colomos Providencia Urban Subdistrict (D2SD02) and Country Urban Subdistrict (D2SD03) over the last 10 years, according to official data such as the National Housing Information and Indicators System (SNIIV), the Registro Único de Vivienda (RUV) and the Plan Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) in Case Studies Colomos Providencia and Country Districts to examine housing costs and densities, which allow identifying central areas of the city and the effects of verticalization due to lack of regulation of the real estate market according to current land densification policies and current regulations.

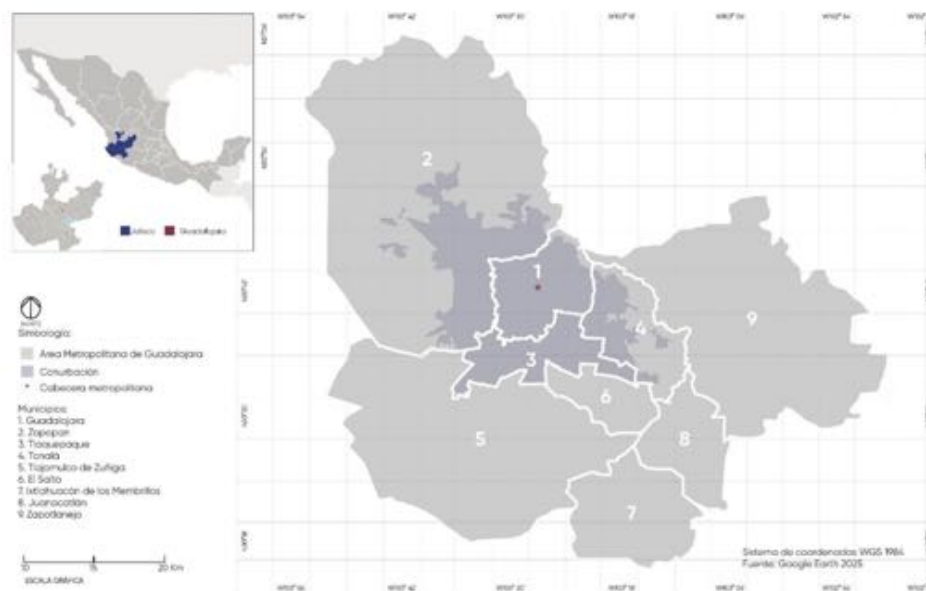
Keywords: Verticalization, redensification, urban policies, real estate speculation.

Introducción

En las ciudades mexicanas, desde hace una década han transitado por importantes transformaciones en el territorio que están relacionadas con múltiples factores que han incrementado la velocidad de la urbanización del paisaje, hacia la complejidad que conduce a un proceso de metropolización. Las metrópolis tienen en común un crecimiento acelerado y una alta demanda en infraestructura y, por ende, recursos, lo que las hace elementos relevantes de analizar. Un factor fundamental para analizar el crecimiento de las ciudades tiene que ver con la gestión del suelo urbano, el cual es un elemento limitado no reproducible fundamental en las actividades humanas, debido a que cada vez es más valorado y requerido por diversos factores: primero por su escasez, segundo por el aumento demográfico y tercero por las actividades económicas. Es por ello por lo que su valor tiende a plusvalizarse e incrementarse conforme pasa el tiempo a razón de factores externos como el aumento en la densidad de ocupación permitida, el tipo de infraestructura y la consolidación progresiva futura que las ciudades proyectan sobre los predios (Basilio, 2013, pp. 16-17).

Guadalajara, ciudad metropolitana y capital del estado de Jalisco en México (Figura 1), es la segunda ciudad de importancia en este país a nivel comercial y la tercera por número de habitantes después de la Ciudad de México (SEDATU, CONAPO, INEGI, 2020). Se localiza al occidente del territorio mexicano, en la zona geográfica del valle de Atemajac. Su ubicación territorial es clave, ya que la ciudad se ha constituido históricamente como un foco importante de estructuras materiales y sociales, cuyo desarrollo se sitúa actualmente como territorio comercial de inversiones nacionales y extranjeras, base fundamental para el modelo económico neoliberal desde finales del siglo XX y principios del siglo XXI (Olivares, 2021, p. 31).

Figura 1. Mapa localización Guadalajara Jalisco y Área Metropolitana de Guadalajara (AMG)



Fuente: Elaboración propia a partir de plano de IEEG e IMEPLAN, marzo 2025.

El Área Metropolitana de Guadalajara (AMG)¹ recientemente ha tenido importantes transformaciones a razón de las políticas urbanas e instrumentos de planeación, así como la intervención especulativa de la propiedad privada². El suelo está regulado por los gobiernos a través de una serie de normativas como los Planes Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU)³ con base al Código Urbano del Estado de Jalisco y su Reglamento de Zonificación.

Si bien se cuentan con significativos instrumentos de planeación urbana en el estado de Jalisco, se han detectado vacíos legales e inconsistencias en referencia a sus políticas del suelo que permitan atender el déficit de habitacional⁴ y un claro acceso equitativo a una vivienda digna y asequible para la gran mayoría de la población.

De acuerdo con un estudio de la SEDATU del año 2021, se menciona que las macroregiones con precios de vivienda más altos son las del centro del país y algunos estados del centro occidente (que incluyen el AMG), que van de 600,000 a 1 millón 300 mil pesos promedio, lo cual es inaccesible para la gran mayoría de la población⁵ que están por debajo de los seis deciles de ingreso, ya que las instituciones promotoras de vivienda y la banca comercial no tienen opciones de crédito para estos estratos, lo que se traduce en un aumento del rezago habitacional dentro del sector más pobre de México (SEDATU, 2021). Para 2024 los precios siguen aumentando como lo confirma la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) el precio promedio nacional fue de un millón 736 mil 349 pesos y el precio mediano de 1 millón 70 mil pesos, lo que representa un aumento de 9.2% en relación con el año 2023. En Guadalajara el aumento fue de 9.4% (SHF, 2024).

El fenómeno inmobiliario conocido como financiarización de la vivienda, ha generado que la mayoría de los desarrollos verticales sean acaparados por inversionistas para producir plusvalía, pero gran parte de ellos se encuentran deshabitados (De la Peña, 2021). Al haber un aumento en los precios del suelo, se encarece la venta y la renta de la vivienda, lo que contribuye a la expulsión de la población que se ubica en torno a ellos, resultando insostenible. De la Peña y Jaramillo observan tres tendencias claves en el comportamiento de la producción de vivienda⁶: primero, la proporción de viviendas construidas en estratos más caros es cada vez mayor; segundo, la reducción de la diversidad en la producción entre la vivienda Popular “B3”, la Tradicional “C” y Media “D” y tercero, la reducción considerable en el número de unida-

1 El cual contempla 9 municipios: Guadalajara (como municipio central), Zapopan, Tlaquepaque, Tonalá, Tlajomulco de Zúñiga, El Salto, Ixtlahuacán de los Membrillos, Juanacatlán, y en 2015 se incorpora Zapotlanejo.

2 Según ONU HÁBITAT (2020), la tierra privada es propiedad de individuos, corporaciones, instituciones u otros organismos privados

3 Estos son los instrumentos normativos de planeación urbana que determinan la organización y regulación del territorio, sus usos del suelo, intensidades de construcción y lineamientos de gestión, todo ello regulado por cada entidad municipal, y puede dividirse en zonas específicas.

4 Situación relacionada principalmente a la escasa oferta de suelo de bajo costo en zonas centrales y consolidadas, que permitan esa vida digna.

5 SEDATU estima que alrededor del 24.3% de las viviendas en México se encuentran en situación de rezago habitacional. Por su parte CONEVAL, estima que hasta el 2022, el 36.3 % de la población se encontraba en situación de pobreza, el 29.3 % en pobreza moderada y el 7.1 % en pobreza extrema. Asimismo, el 9.1 % de la población presentaba carencia por calidad y espacios de la vivienda y el 17.8 % por servicios básicos en la vivienda.

6 De la Peña y Jaramillo realizan la clasificación de tipología de viviendas por Unidades de Medida de Actualización (UMA) tomada del código de edificación de vivienda 2017 dividida en: A. Económica, B1, B2, B3. Popular, C. Tradicional, D. Media, E. Residencial y F. Residencial Plus.

des producidas por bienio⁷; dicha producción está concentrada en vivienda de rangos elevados y categorías menos diversas (De la Peña y Jaramillo, 2023).

A partir de este contexto preliminar, el objetivo de la investigación es analizar el fenómeno de la verticalización en algunas zonas del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), que presenta una transformación en el territorio derivada de la *planeación estratégica*⁸ y de la falta de regulación al mercado inmobiliario. Se utilizó un enfoque metodológico cuantitativo, donde se revisaron y compararon las dinámicas de población, densidad y vivienda a partir de datos de acceso público del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), Registro Único de Vivienda (RUV), el Plan Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) vigente de Guadalajara, todo ello con el fin de identificar los efectos de la verticalización en áreas centrales de la ciudad por falta de regulación del mercado inmobiliario conforme las políticas actuales del suelo y la normatividad vigente. La propuesta busca también reflexionar sobre el problema de la vivienda y además generar mecanismos de gestión de suelo preliminares que reduzcan estos y otros desequilibrios territoriales (alineados con ONU-Hábitat) que contengan la expansión y densificación no regulada que recae en una especulación, a medida que la población vaya incrementándose.

El presente estudio forma parte de un análisis preliminar de la verticalidad en la AMG en una investigación más profunda de tesis de Doctorado, por lo que aún quedan cuestionamientos y reflexiones por debatir. Se exponen algunos de los resultados en un área específica de estudio – en la colonia Providencia en el municipio de Guadalajara – que se considera un reflejo de dichas consecuencias, en el que analizan el proceso de verticalización y las raíces estructurales que generan las desigualdades y la exclusión territorial.

2. Introspectiva de los instrumentos de la planeación urbana en la vivienda de Guadalajara

La planeación urbana en México se ha enfocado en elaborar normativas y programas de desarrollo urbano como principal herramienta para impulsar el crecimiento ordenado de las ciudades y garantizar el derecho a la ciudad y a la vivienda⁹. Sin embargo, existen una serie de controversias relacionadas con la pugna del territorio debido a las irregularidades y los vacíos urbanos derivados – no solo en lo mencionado en la parte legal – sino en los procedimientos y aplicabilidad de dicha planeación. Ejemplo de ello es la proliferación de asentamientos precarios en ejidos y periferias urbanas donde se carece de servicios básicos públicos, debido a que son casi las únicas áreas en las que pueden apropiarse de un

7 El Registro Nacional de Vivienda (RUV) menciona que en el 2024 se construyeron 128,147 viviendas, lo que corresponde 2.22 % menos que el año anterior (en 2023 se produjeron 130,995 viviendas) y representa el nivel más bajo de producción de vivienda desde el 2013, que inicia registros el RUV.

8 González (2019) explica que la planeación estratégica se enfoca en proyectos urbanos o intervenciones urbanísticas impulsados por la iniciativa gubernamental, como instrumentos clave para impulsar el desarrollo de las ciudades.

9 Que parten de los preceptos jurídicos de leyes como la Constitución Mexicana en su artículo 27, de la *Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*, la *Ley General de Asentamientos Humanos* entre otras.

espacio donde residir, en consecuencia se generan una exclusión de familias de bajos ingresos al mercado formal de vivienda, debido al encarecimiento progresivo de la vivienda en zonas céntricas consolidadas, con mejor equipamiento y servicios; y la notable debilidad institucional de los municipios mexicanos.

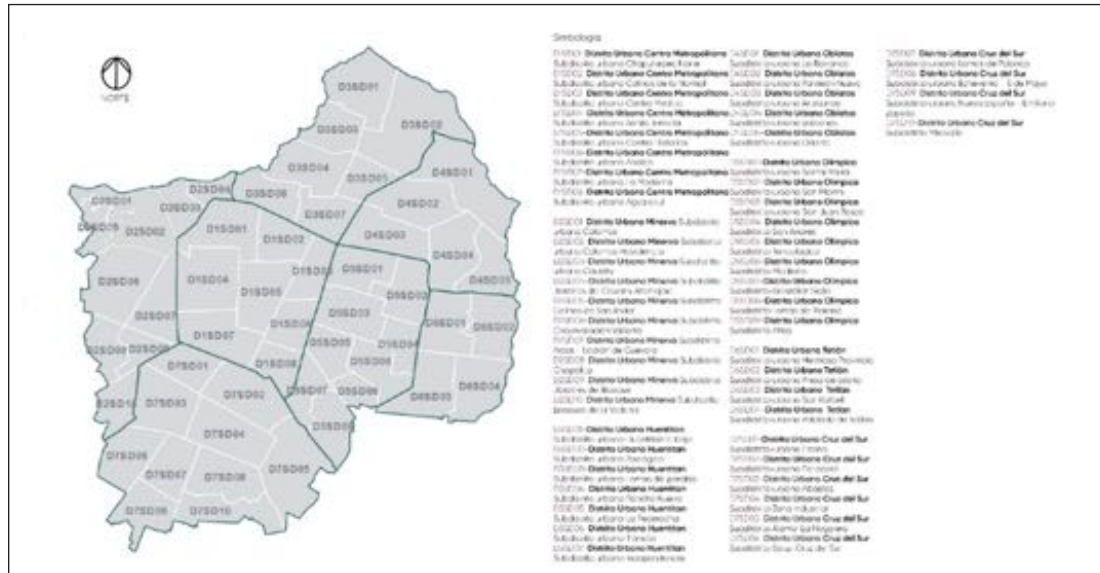
Arellano (2022, p. 5) y García (2016, pp. 92-98) mencionan cuatro momentos claves en la planeación urbana: primero, la voluntad política para enfrentar el crecimiento metropolitano; segundo, el modelo de desarrollo económico neoliberal que ha atenuado las desigualdades sociales; tercero, la incapacidad del Estado para cubrir y enfrentar las necesidades actuales de servicios e infraestructura y cuarto, los gobiernos federales, estatales y municipales, que inician con una alta expectativa política sin dar una continuidad a las propuestas de planeación. De acuerdo con García (2016), los cambios más trascendentales derivados de la planeación urbana en Guadalajara sucedieron en el periodo de 1933-1999, al que llamamos periodo neoliberal, que es cuando la estructura territorial se fragmenta y en donde el agente inmobiliario sustituye al propietario individual (con el apoyo del municipio), quienes actúan como principales promotores de planeación de la ciudad. Ambos actores no han participado de forma efectiva en el desarrollo de la estructura urbana y son los que han promovido la fragmentación y la exclusión territorial.

En ciudades latinoamericanas ocurre algo similar, por ejemplo, en las ciudades chilenas la investigadora Rojas (2019) ha expresado la existencia de una trayectoria neoliberal, materializada recientemente en la evidente disminución de las capacidades de planeación del Estado, la creación de nuevas formas de subsidios y una creciente dependencia del sector privado en la implementación de políticas urbanas que han resultado en una precariedad habitacional y desigualdades estructurales. En el caso de Guadalajara, es a partir de las reglamentaciones de los años ochenta que comienzan a surgir problemáticas relacionadas con la extensión de la mancha urbana, derivadas de los planes y la gestión municipal. Según estudios de García (2016), Olivares (2021) y Arellano (2022), la planeación urbana, si bien está en manos del gobierno, ha estado supeditada a las decisiones de los desarrolladores inmobiliarios, quienes han sido clave fundamental en la generación de nuevos modelos de hacer ciudad.

En Guadalajara detectamos dos sucesos legislativos que transformaron al territorio: primero, la promulgación de la Ley Agraria en 1992 donde grandes extensiones de tierra ejidal se privatizaron de manera legal que incitó a un proceso especulativo de suelo acelerado, donde el capital inmobiliario se fortaleció, invirtiendo sumas importantes de recursos en proyectos inmobiliarios privados junto con el gobierno, encargado de la planeación; segundo, la promulgación del Plan de Desarrollo Municipal de 1991 que “estableció los criterios de la dosificación y la densificación de las zonas de acuerdo a sus características” (García, 2016, p. 93).

El documento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Guadalajara (PPDU) integran siete planes parciales organizados por zonas o distritos urbanos: Centro Metropolitano, Minerva, Huentitán, Oblatos, Olímpica, Tetlán y Cruz del Sur (Figura 2), enfocados en la urbanización, el paisaje urbano y el medio ambiente y funciona como el instrumento más importante de gestión y de incidencia urbana, que derivó en la generación de nuevas centralidades.

Figura 2. Mapa que integran las siete zonas del AMG de acuerdo con el PPDU: Centro Metropolitano, Minerva, Huentitán, Oblatos, Olímpica, Tetlán y Cruz del Sur



Fuente: Elaboración propia a partir de PPDU 2018, mayo 2025.

Tal como fue la conformación de la zona o distrito Minerva, que se consolidó en el área financiera a lo largo de Av. de las Américas, y donde se desarrolló exponencialmente de los edificios corporativos mercantiles, incitando un coeficiente de ocupación de suelo (C.U.S.) mayor que promovió la verticalidad de la ciudad.

Es importante señalar y hacer un paréntesis que a nivel metrópoli, es hasta el presente siglo XXI, que sucedió un cambio importante con relación a la planeación urbana en Guadalajara, ya que en 2016 se decretó formalmente el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara (POTmet)¹⁰. Su importancia reside en establecer las estrategias de ordenamiento y equilibrio territorial metropolitano a partir del Modelo Policéntrico de Ciudad y Estructura Urbana Metropolitana¹¹ (POTmet, 2016, p. 13), con la finalidad de revertir el despoblamiento paulatino de la ciudad. El POTmet, propone una metodología de planeación urbana centrada en la construcción de barrios compactos y densos alrededor de estaciones de transporte público, tomado de modelos colombianos y que han tenido éxito en su implementación (POTmet, 2016, p. 16). A la fecha, existen múltiples controversias sobre su aplicabilidad por parte de los go-

10 El primer instrumento de planeación metropolitana fue el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara (POZCG) realizado por el gobierno estatal en 1982, y contemplaba solo 4 municipios: Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá; posteriormente hubo otros intentos de establecer una planeación metropolitana (2007-2008) pero fracasaron por intereses y desavenencias sociales y políticas entre municipios. Fue hasta el POTmet que, después de 34 años se incorporó dicho instrumento, en el que se incluyeron diversos Institutos de planeación metropolitana (IMEPLAN).

11 Su estructura recae principalmente en instancias metropolitanas: la Junta de Coordinación Metropolitana, como instancia principal y de acuerdos políticos; el Consejo Ciudadano Metropolitano, que modula las acciones del gobierno; el Consejo Consultivo de Planeación Metropolitana, que coadyuva las capacidades de los gobiernos en la toma de decisiones; y el Instituto Metropolitano de Planeación, que aporta los estudios, proyectos y propuestas técnicas de manera integral.

biernos municipales, dada la competencia que ellos tienen de decidir lo que sucede en cada municipio, señalando al POTmet como una intrusión en sus competencias particulares, lo que lo ha llevado a recibir impugnaciones legales.

En general, ante la deficiencia en los instrumentos de planeación en Jalisco van desde una obsolescencia en los marcos normativos de ordenamiento territorial, irregularidades en los planes parciales que incentivan la redensificación descontrolada, hasta un debilitamiento del Estado que obliga a una planeación municipal, estatal y federal de un modo vertical que privilegia principalmente a los actores con el capital financiero para decidir que se hace sobre el territorio; dejando a un lado los aspectos transversales que Kunz (2011) y Lomelí (2019) mencionan en sus investigaciones donde lo social, territorial, urbano y ambiental, son elementos imprescindibles para entender los problemas estructurales de segregación. La implementación de los instrumentos metropolitanos ha servido actualmente para gestionar la ciudad de manera integral (Arellano, 2022) pero siguen sin atenderse sus problemas relacionados con la regulación del mercado inmobiliario, responsables de la construcción de la ciudad y sus problemáticas.

3. Situación del despoblamiento y densificación de Guadalajara

El despoblamiento que se ha presentado Guadalajara en los últimos 15 años responde a dinámicas de migraciones intraurbanas, evidenciando los procesos de expulsión del centro hacia la periferia. Tan sólo del Censo del 2010 al 2020, puede identificarse que ha perdido el 7.3% de su población mientras que Zapopan ha aumentado su población en 18.7%, Tlaquepaque en 13% y Tlajomulco en 19.1% en comparación con los demás municipios del AMG (tabla 1).

Tabla 1. Población del AMG 2005 - 2020.

Municipio	2005	2010	2015	2020
Guadalajara	1,600,940	1,495,189	1,460,148	1,385,629
Zapopan	1,155,790	1,243,756	1,333,272	1,476,491
Tlaquepaque	563,006	608,114	664,193	687,127
Tonalá	408,729	478,689	536,111	569,913
Tlajomulco	220,630	416,626	549,442	727,750
El Salto	111,436	138,226	183,437	232,852
Zapotlanejo	55,827	63,636	68,519	64,806
Ixtlahuacán	23,420	41,060	53,045	67,969
Juanacatlán	11,902	13,218	17,955	30,855
TOTAL AMG	4,151,680	4,498,514	4,866,122	5,243,392
TOTAL Jalisco	6,752,113	7,350,682	7,844,830	8,348,151

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Censos de Población y Vivienda INEGI (2005 - 2020).

Y de acuerdo con esa relación, desde 1990 la población del municipio de Guadalajara se ha reducido paulatinamente. Mientras que en 1990 tenía 1'650,205 habitantes, y en 2020 se redujo a 1'385,629 habitantes, lo que representa una pérdida del 16% de su población (tabla 2), lo que obligó a instancias municipales y gubernamentales a atender dicha problemática a través de normativas y regulaciones enfocadas al repoblamiento de la ciudad.

Tabla 2. Análisis de despoblamiento y densidad en Guadalajara 1990 - 2020¹²

Año	Población	Decremento Población	%	Extensión territorial (Ha)	Densidad de Población (Hab/Ha)
1990	1,650,205	-	-	15,140	109
2000	1,646,319	3,886	0.23	15,140	108
2005	1,600,940	45,379	2.75	15,140	105
2010	1,495,189	105,751	6.61	15,140	98
2015	1,460,148	35,041	2.34	15,140	96
2020	1,385,629	74,519	5.1	15,140	91

Fuente: Elaboración propia a partir de Censos de Población y Vivienda INEGI (2000 - 2020), IIEG.

La creciente concentración de población en áreas metropolitanas – como la de Guadalajara – ha intensificado la demanda de vivienda; sumado a esto, tanto la intervención del mercado inmobiliario como principal productor de vivienda, como el mercado informal de suelo, han dado origen a un patrón de urbanización particular de las ciudades latinoamericanas que el investigador Brasileño Pedro Abramo (2012) ha catalogado como la ciudad com-fusa: una estructura urbana híbrida donde el uso del suelo es intensivo y compacto en las zonas centrales y consolidadas, mientras que el uso del suelo es extensivo y difuso en las periferias.

En el AMG durante el periodo del 2005 al 2020 puede identificarse el aumento del parque de habitacional, pero esto se encuentra asociado a otra problemática respecto a los porcentajes de vivienda deshabitada por municipio (tabla 3).

Tabla 3. Porcentaje de Vivienda desocupada AMG 2005 - 2020.

AMG	2005			2010			2020		
Municipio	VT	VDH	% VDH	VT	VDH	% VDH	VT	VDH	% VDH
Guadalajara	427,333	38,298	9.0%	429,620	40,946	9.5%	454,874	44,990	9.9%
Zapopan	324,765	41,185	12.7%	374,790	43,270	11.5%	494,654	53,505	10.8%
Tlaquepaque	148,779	22,238	14.9%	171,549	23,735	13.8%	209,978	21,513	10.2%
Tonalá	105,635	17,834	16.9%	134,600	22,626	16.8%	175,986	21,715	12.3%
Tlajomulco	84,638	28,715	33.9%	171,729	57,151	33.3%	304,504	77,709	25.5%
El Salto	33,441	8,034	24.0%	42,916	8,780	20.5%	80,505	18,995	23.6%
Juanacatlán	3,447	363	10.5%	4,173	627	15.0%	12,428	3,075	24.7%
Ixtlahuacán	7,678	1,046	13.6%	21,889	9,588	43.8%	34,492	11,858	34.4%
Zapotlanejo	16,836	2,879	17.1%	20,496	3,319	16.2%	24,167	3,853	15.95%
TOTAL	1,152,552	160,592	13.93%	1,371,762	210,042	15.31%	1,791,588	257,213	14.35%

Simbología: VT = Vivienda Total; VDH = Vivienda Deshabitada, %VDH=Porcentaje de vivienda deshabitada.

Fuente: Elaboración propia a partir de González Contreras (2018) y Censos de Población y Vivienda INEGI (2005 - 2020).

12 Para promover una densidad adecuada de población y detener la tendencia de la expansión urbana en todo el mundo, ONU-Hábitat (2013) recomienda un mínimo de 150 habitantes por hectárea.

En el caso de Guadalajara, presenta un despoblamiento, también hay un aumento en el total de viviendas, sin embargo, el porcentaje de vivienda deshabitada se ha elevado en un 0.9%; a su vez, municipios como Zapopan, Tlaquepaque, Tonalá y Tlajomulco, que han incrementado su población, también hay un ascenso en el total de viviendas, pero a diferencia de Guadalajara, han disminuido el porcentaje de vivienda deshabitada. A pesar de que el porcentaje de vivienda deshabitada ha descendido en estos cuatro municipios, es necesario evidenciar el caso de Tlajomulco que concentra un 25.5% de vivienda deshabitada; esto derivado del modelo de fraccionamientos de vivienda de interés social que han proliferado en el municipio, alejados de equipamientos, servicios y transporte público, sin embargo, las dinámicas de despoblamiento de Guadalajara han impulsado a la población a buscar vivienda de menor costo en la periferia.

Abramo (2012, p. 47) reconoce que los predios en los bordes de las ciudades “constituyen el principal vector de expansión de la malla urbana y de la dinámica de perifерización precaria, cuya característica principal, en las grandes ciudades latinoamericanas, es la inexistencia o precariedad de infraestructuras, servicios y accesibilidad”, y con ello reconocemos, que es necesario correlacionar el crecimiento desmedido de vivienda hacia áreas periféricas degradadas y las limitaciones que existen para tener una vivienda asequible en los centros consolidados así como reconocer que el problema de despoblamiento en el AMG presenta diferentes características y responde a diferentes lógicas, como será abordado en los siguientes apartados.

3.1 Los PPDU y la relación con los C.O.S, C.U.S e I.C.U.S.

En el entendido de que los Planes Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU) son instrumentos de planeación que permiten el ordenamiento territorial, su objetivo primordial de acuerdo con el artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Jalisco es, (además de delimitar áreas de centros de población), planear, gestionar y regular los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial enfocadas a ciudades más justas, equitativas, accesibles y sostenibles.

Los PPDU están alineados con el objetivo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) Visión: Quinto Centenario, que es “impulsar el repoblamiento ordenado del municipio, enfocado en zonas de alta centralidad y corredores de transporte público, que contribuyan a ciudades más ordenadas y sustentables” (PPDU, 2017, p. 8).

En Guadalajara, los PPDU se han actualizado en tres ocasiones: en 2003, 2008 y 2011, y recientemente en 2017¹³. Aunque éstos deben de ser revisados cada tres años de acuerdo con el artículo 138 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, es así como durante varios años la planeación urbana permaneció

13 De los cuales, las actualizaciones del 2008 y 2011 no fueron aprobados por las impugnaciones legales por parte de organizaciones civiles, por lo que durante 14 años operaron los planes del 2003, hasta que se aprobaron los del 2017 y publicados oficialmente en el 2018, generando un gran vacío legal en la planeación municipal durante ese periodo.

obsoleta a los acelerados cambios que se estaban suscitando y con múltiples vacíos normativos. Su actualización es de suma importancia ya que son instrumentos que deben proveer y mitigar los impactos relacionados con aspectos económicos, políticos y sociales que transforman las ciudades. En el ámbito de la planeación y los parámetros normativos, algunos investigadores como Kunz y Morales (2023), han reconocido académicamente aspectos importantes sobre las densidades:

[..] tienen un efecto de encarecimiento del suelo (mayor precio relativo del suelo entre menor es la calidad y tamaño de las viviendas, que no es intencional, sino producto de la falta de comprensión que algunos parámetros normativos ejercen sobre el funcionamiento del mercado del suelo. (Kunz y Morales, 2023, pp. 798-799)

De ahí la importancia de analizar los parámetros normativos de los planes parciales en Guadalajara. Por ejemplo, las bajas densidades de algunas colonias de la ciudad, como las de la colonia Colinas de San Javier con siete viviendas por hectárea, con un consumo alto de suelo, alto costo por metro cuadrado de construcción y mantenimiento que otras colonias que tiene densidades mayores, como la zona conocida como “Santa Tere”¹⁴ – oficialmente como colonia Villaseñor (Santa Teresita) – con treinta y seis viviendas por hectárea, lo que hace imposible la construcción de viviendas de menor tamaño y más económica. La vivienda en Santa Tere, según datos de costo de IIEG es 87% más accesible en costo por consumir menos metros cuadrados construidos (Tabla 4).

Tabla 4. Análisis de costo y densidades por Colonias en Guadalajara.

Zona	Colonia	Precio m2	Precio x vivienda	Superficie lote	Densidad Habitacional	C.O.S
Zona Minerva	Colinas de San Javier	\$52,560	\$26,140,000	800 m2	7 viviendas/ha	0.4
Zona Minerva	Country Club	\$61,632	\$12,600,000	120 m2	14 viviendas/ ha	0.7
Zona Minerva	Providencia Segunda Secc.	\$45,540	\$8,593,396	300 m2	22 viviendas/ha	0.6
Zona Minerva	Ladrón de Guevara	\$51,540	\$6,203,826	120 m2	13 viviendas/ha	0.7
Zona Centro	Americana /La Moderna	\$54,718	\$5,431,894	120 m2	17 viviendas/ha	0.7
Zona Centro	Villaseñor (Santa Teresita)	\$36,484	\$3,368,360	90 m2	36 viviendas/ha	0.8

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de costo de viviendas de IIEG (julio, 2024) y datos del PPDU vigente.

14 Oficialmente lleva el nombre de “Villaseñor (Santa Teresita)” en <https://secturjal.jalisco.gob.mx/colonias-area-metropolitana-de-guadalajara>

Los datos anteriores confirman que el uso de parámetros basados en mínimos (tamaño de lote, superficie construida de vivienda, etc.) o en densidad (viviendas por hectárea, índices de edificabilidad, metros de suelo por vivienda, etc.) lo que impone una enorme desventaja a las viviendas de menor tamaño y calidad porque la relación valor del suelo y costo de construcción es más desfavorable (Kunz y Morales, 2023, p. 810), lo que deriva en desigualdades sociales y económicas para acceder a una vivienda y obliga a la población a desplazarse a áreas en las periferias donde el suelo y vivienda es más barato.

Actualmente los PPDU que rigen son los del 2017 (publicados oficialmente en enero 2018). Durante el 2017, estuvieron impugnados por la ciudadanía debido a irregularidades e inconsistencias que evidencian riesgos en la calidad de vida, la subutilización de infraestructura y la pérdida del patrimonio natural y cultural protegido (Del Castillo, 2017).

Los principales problemas relacionados con la densificación se derivan de los índices con los que calculan la ocupación y utilización de un terreno ya que los márgenes de Coeficiente de Utilización de suelo (CUS), en el PPDU (2017) son más elevados y se adiciona a la norma un Incremento en el Coeficiente de Utilización de Suelo (ICUS) que permite densificar aún más. Además de que los índices de edificación¹⁵ son inexistentes o no aplican, su importancia reside en que permite conocer cuántas viviendas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio.

En la normativa actual al no aplicar o al no estar determinada, se deja a la interpretación o al beneficio del desarrollador. Además de los PPDU, en el ámbito de organizar el territorio en México – así como Guadalajara, nuestro municipio de análisis – se sigue utilizando la zonificación como instrumento de gestión de usos de suelo, para asignar a los diferentes predios usos de suelo determinados y establecer parámetros normativos como pueden ser superficie mínima de predio, frente mínimo, restricciones, densidad habitacional, entre otros. Para conocer la máxima utilización y ocupación que puede tener un terreno se utilizan principalmente dos factores, el C.O.S¹⁶ y el C.U.S¹⁷. Por ejemplo, un terreno de 800 m² con un C.O.S de 0.6, permitiría construir 480 m² construidos y un C.U.S de 2.4, permitiría 1,920 m² de utilización máxima que vinculados con el C.O.S permitiría construir hasta 4 niveles.

Los cambios recientes en la normativa han afectado algunas zonas centrales de la ciudad, ya que según especialistas:

15 El índice de edificación se obtiene dividiendo la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica, por ejemplo, si el lote tiene una superficie de 300 m² y un índice de edificación de 300 m² se permitirá construir una vivienda.

16 De acuerdo con el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S) corresponde al factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos.

17 Por su parte el C.U.S es el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación los sótanos.

[...] Si en el área mencionada al principio se introduce un cambio en la normativa que posibilite incrementar su intensidad de uso, podrá producirse una rehabilitación del potencial edificatorio de la misma. De esta manera, sus precios relativos podrán volver a crecer de manera significativa (Basilio, 2013, p. 21.)

El análisis anterior confirma la hipótesis de Kunz (2011) y Arellano (2022) en donde las proporciones del C.U.S. normativo se relaciona con el segmento de vivienda, ya que en colonias con modelos de vivienda residenciales como Colinas de San Javier, la densidad es muy baja y el costo de suelo es más elevado.

4. La verticalización e hipermercantilización de Guadalajara: caso Zona Minerva

Para finales del siglo XX y principalmente en la segunda década del XXI, la re-densificación ha surgido como respuesta a la necesidad de maximizar el uso del espacio en las ciudades y como una posible solución al crecimiento urbano, por lo que es evidente que el fenómeno que ha predominado sea el modelo de ocupación de vivienda vertical impulsado por los actores del capital y las empresas inmobiliarias. Raquel Rolnik (2017), reconoce en la propiedad inmobiliaria genera nuevas y poderosas formas de expansión del capital económico; donde la vivienda se ha venido configurándose como una mercancía que enriquece a unas cuantas personas por su articulación con el sistema financiero.

Esta dominación de la vivienda por parte del sector inmobiliario es señalada por Madden y Marcuse (2016) como la hipermercantilización, un fenómeno potenciado por tres factores: la desregulación financiera, asociada a la política de no intervención gubernamental; la financiarización de la vivienda y la globalización.

Surge entonces la pregunta del ¿Por qué la verticalización ha cobrado relevancia en la hipermercantilización de la vivienda? A lo que se responde que es por la capacidad de aprovechamiento que tiene el suelo, la cual, de acuerdo con Kunz (2011), depende de tres aspectos: a) la localización, que es entendida como las ventajas comparativas que tiene una ubicación geográfica sobre otra; b) el nivel de inversión (generalmente de naturaleza pública) para el acondicionamiento y accesibilidad al suelo y c) el grado de escasez del suelo como bien único. Bajo esta lógica, se evidencia que el valor del suelo no está en función del suelo como objeto, sino en la posibilidad de maximizar su uso, y el hecho de que la capacidad de aprovechamiento sea la base de su valor en el mercado lo convierte en un bien costoso, por tanto, la verticalización se introduce como una estrategia para producir el mayor valor sobre un mismo bien.

La verticalización ha sido una de las evidencias más claras de la hipermercantilización de las ciudades, ya que se presenta en áreas donde la altura sirve para maximizar el uso y rendimiento de las mejores localizaciones. Como lo expone Carlos Basilio (2013), las primeras áreas a desarrollarse serán las que están mejor localizadas hasta alcanzar el aprovechamiento constructivo máximo, asociado a

las normativas urbanas vigentes; si estas normativas aumentan la intensidad de uso, aumentará también el valor potencial de los inmuebles, que superará el precio actual del mismo, derivando así en una renovación urbana a expensas de las construcciones preexistentes. Estas renovaciones que representan un incremento de precios, lo que eventualmente impedirá o excluirán el acceso de la población con menores recursos.

En relación con la producción de vivienda vertical en México, de acuerdo con datos de SNIIV, en 2014 se edificaron 68,639 viviendas verticales y en 2024, 370,729 viviendas, lo que significa que, en un periodo de diez años, hubo un incremento de 5.39 % por ciento de vivienda vertical. En ese mismo periodo se edificaron 285,289 unidades de vivienda horizontal y en 2024, disminuyó a 90,418, un 5.39 % menos de porcentaje de vivienda horizontal. Las proyecciones indican que al consumir el suelo disponible en las ciudades mexicanas los porcentajes se han revertido y las dinámicas de producción de vivienda vertical también. Ahora bien, el principal cuestionamiento a dichas proyecciones se deriva de las acciones que se están tomando a nivel de planeación para que dichas dinámicas no repercutan en una especulación de suelo¹⁸. La especulación inmobiliaria entendida como “apropiación privada de un valor de cambio que establece el mercado; es decir la sesión de uso, sancionado legalmente y que se valora según la relación de cambio existente en el mercado” (García y González, 1980, p. 93).

Aunque en el caso del proceso de verticalización en Guadalajara, con la que se pretende dar respuesta mediante la redensificación a la contención de la expansión de la periferia urbana y a las necesidades de vivienda de su población, la poca disponibilidad de suelo urbano y los altos valores del suelo han generado una oferta vertical más para sectores económicos de nivel medio alto y alto, es decir, para un segmento limitado de la población. Zonas de alta plusvalía como la Zona Centro y la Zona Minerva están marcadas por el desarrollo vertical, pero ¿abonan a la redensificación de la ciudad o responden a la lógica de la hipermercantilización?

A través del portal de transparencia de Obras Públicas del Municipio, se identificó la zona con mayor cantidad de Licencias de Construcción emitidas en el periodo de 2010 a 2025 (tabla 5), en la que resultó la Zona Minerva (Figura 3 y 4) con mayor concentración de licencias con un porcentaje de 23.27%. Posteriormente se identificó la zona con mayor cantidad de Licencias de Construcción de obra mayor (10D) asociadas a inmobiliarias y constructoras emitidas en el periodo de 2010 a 2025 (tabla 6), nuevamente la Zona Minerva es aquella que concentra el mayor porcentaje con un 30.79%. Finalmente se identificaron las colonias dentro de la Zona Minerva que concentraban las características previamente mencionadas, evidenciando que el grupo de colonias que conforman Providencia tiene un 15.9%¹⁹, Chapalita con el 7.56%, Country Club y Ladrón de Guevara con el 5.88

18 El Código Urbano para el Estado de Jalisco reitera que es obligación del estado generar: “Acciones para regular el mercado de los terrenos y combatir la especulación inmobiliaria, así como para revertir en favor de la sociedad las plusvalías generadas por el crecimiento urbano.

19 Datos proporcionados a partir de un grupo de colonias conformados por: Providencia 1ra sección, Colomos Providencia, Providencia 2da sección, Providencia 3ra sección, Providencia 4ta sección, Colomos providencia, Italia Providencia y Prados Providencia.

Figura 4. Mapa de usos de suelo del Distrito 2 Minerva, Subdistrito Urbano Country (D2SD03), Guadalajara, 2018.



Fuente: Elaboración propia 2025, a partir de Planos de usos de suelo de los Subdistrito D2SD02. PPDU de Guadalajara vigentes (2018).

Tablas 5 y 6. Porcentaje de Licencias de Construcción y Porcentaje de Licencias de Construcción 10D asociadas a Inmobiliarias en Guadalajara por Zonas 2010 – 2025.

2010		
Zona	Cantidad	Porcentaje
1 Centro	2,520	21.25 %
2 Minerva	2,760	23.27%
3 Huentitán	1,314	11.08%
4 Oblatos	833	7.02%
5 Olímpica	1,682	14.18%
6 Tetlán	1,041	8.78%
7 Cruz del Sur	1,707	14.39%
9 Externa	4	0.03%
TOTAL	11,861	100%

2025		
Zona	Cantidad	Porcentaje
1 Centro	91	23.16 %
2 Minerva	121	30.79%
3 Huentitán	35	8.91%
4 Oblatos	21	5.34%
5 Olímpica	51	12.98%
6 Tetlán	26	6.62%
7 Cruz del Sur	48	12.21%
9 Externa	4	0.00%
TOTAL	393	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de información de Obras Públicas del Municipio de Guadalajara (2024).

A finales del siglo XIX e inicio del siglo XX, la colonia Providencia adquiere su nombre por la antigua Hacienda la Providencia, relevante debido a su cercanía a manantiales naturales de los Colomos y el Colli que abastecían el poniente de Guadalajara.

En sus cercanías se encuentra el bosque Los Colomos, parque urbano al poniente de Guadalajara, localizado entre los límites con el municipio Zapopan, y la

asociación privada del Guadalajara Country Club (Figura 5 y 6), que ha representado desde entonces un símbolo de estatus social privilegiado y un foco de atracción para los desarrolladores y actores del capital (García, 2016).

A partir de datos de los Censos de Población y Vivienda, INEGI del 2005 al 2020, se pudo identificar que por ejemplo el área – integrada por las colonias Providencia, Providencia 2a sección, Providencia 3a sección, Providencia 4a sección, Colomos Providencia, Lomas de Providencia, Prados Providencia e Italia Providencia²¹ – (Figura 7) se presenta, un descenso poblacional y un envejecimiento de la misma, al disminuir la población total en 4,684 habitantes y aumentar la población de sesenta años en adelante en 2,185 habitantes.

A pesar de este despoblamiento, el parque de viviendas se ha incrementado en 523 unidades, sin embargo, el porcentaje de vivienda deshabitada también aumentó de un periodo a otro. Finalmente, otros datos relevantes son la disminución del promedio de ocupantes por vivienda, que pasó de 3.9 a 2.6; y la densidad de población, que ha disminuido de 53.8 a 42.8 habitantes por hectárea, más o menos un 20% en quince años (tabla 7).

Tabla 7. Población y vivienda en Providencia 2005 - 2020.

	2005	2010	2020
Población	22,934	19,297	18,250
Población 60+	3,179	3,507	4,323
Población 65+	2,291	2,585	3,332
Vivienda Total	*	7,771	8,294
Vivienda Deshabitada	*	854	935
% de Vivienda Deshabitada	*	10.99%	11.27%
Promedio de ocupantes por vivienda	3.9	2.9	2.6
Densidad de población	53.8 hab/ha	45.3 hab/ha	48.5 hab/ha

Fuente: Elaboración propia a partir de Censos de Población y Vivienda 2005, 2010 y 2020 (INEGI).

Ante esta situación, surgen diversos cuestionamientos: ¿Qué se puede inferir a partir de estas estadísticas y cómo se asocia a lo que se observa en el área de estudio? Se puede aludir que, en primer lugar, es la identificación de los tres factores, presentes en Providencia que llevan a la subutilización de los equipamientos y servicios que se concentran en áreas centrales y antiguas: la declinación poblacional, el envejecimiento poblacional y las bajas densidades habitacionales. En segundo lugar, el reconocimiento de las nuevas tendencias habitacionales con el aumento de las viviendas unipersonales y la disminución del promedio de ocupantes por vivienda, que como identificó Álvaro Lomelí (2019):

21 Cálculo correspondiente a las AGEBS 1403900010026, 1403900010280, 1403900010295, 1403900010308, 1403900010577, 1403900010596, 1403900010609, 1403900010613, 1403900014457, 1403900014461.

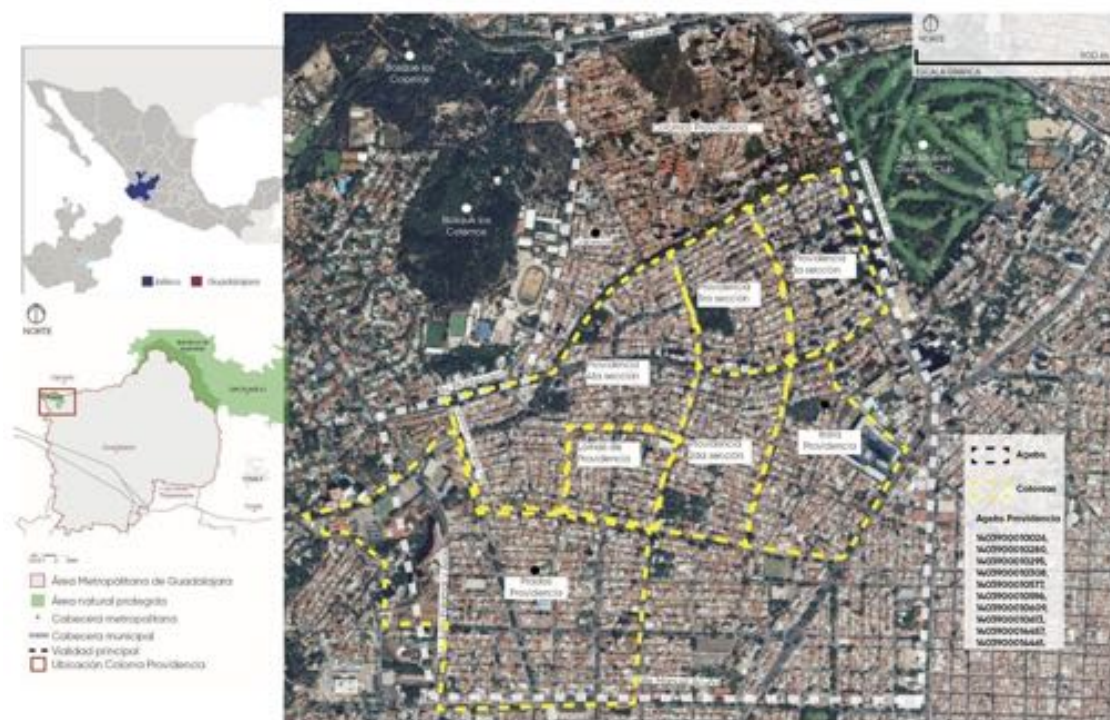
[...] Se demanda más vivienda y de menor tamaño, y al mismo tiempo plantean el reto de utilizar de mejor manera el parque vigente para ofrecer espacios a estos nuevos grupos que requerirán de estándares distintos de diseño y construcción, para lo cual es menester la flexibilización en las normas y patrones de cómo se concibe habitualmente una vivienda (p. 40).

Figura 5 y 6. Bosque Los Colomos (Izq.) y Guadalajara Country Club (Der.)



Fuente: Fotografía Bosque los Colomos, acervo personal Dinorah Velázquez y Club de Golf en página oficial Guadalajara Country Club <https://www.gcc.com.mx/>

Figura 7. Mapa de Providencia delimitando los AGEBS urbanos



Fuente: Elaboración propia a partir de Censos de Población y Vivienda 2005, 2010 y 2020 (INEGI), Google Maps y delimitación territorial de IEEG 2018.

Finalmente, la exploración de los motivos en el aumento de la vivienda deshabitada en un área donde la vivienda se visualiza como una mercancía, y no como un derecho (Figuras 8 y 9).

Figuras 8 y 9. Nuevos desarrollos Inmobiliarios Zona Minerva.



Fuente: Acervo propio (enero, 2025).

La tendencia hacia la verticalización ha sido replicada en una metrópoli como Guadalajara, donde el sitio de análisis de colonias como Providencia y El Country, como se ha mostrado, ha generado un proceso de transformación de su modelo habitacional unifamiliar residencia horizontal (H3) al modelo habitacional vertical (H5), lo que, por consiguiente, también ha desencadenado una mayor oferta de suelo e incremento de costos de la vivienda.

4.1 Análisis de costos de suelo y de vivienda

A nivel mundial, el abastecimiento de suelo urbano avanza más rápido que la población urbana, de acuerdo con la ONU-Hábitat (2020, p. 48) entre 1990 y 2015 “En las ciudades de los países en desarrollo, la densidad urbana promedio ha disminuido a una tasa promedio anual del 2.1% entre 1990 y 2015, lo que muestra un aumento en el consumo de suelo urbano per cápita”.

En el caso de la AMG la densidad ha disminuido en quince años un 13% y en colonias centrales de Guadalajara como Providencia, hasta un 20%. Según el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del AMG, de las 15,036 Ha de superficie total que dispone el territorio, 13,815 a se encuentran urbanizadas; es decir el 92% y el resto son áreas no urbanizables (áreas protegidas o de reserva urbana). Entendemos que el valor del suelo reside o depende en virtud del grado

de la cercanía a áreas urbanas consolidadas, la infraestructura y/o servicios disponibles, aunque algunas veces las expectativas se relacionan a elementos subjetivos de los propietarios sobre su uso, lo que incide en una valoración más cara de valor real. Por su parte, el espacio construido dentro de ese suelo adquiere un alto valor a partir de la demanda –con la Teoría de la demanda, en relación con la oferta– de producción de vivienda, lo que se traduce en una circulación de capital especializado que exige una plusvalía, donde la rentabilidad del capital se verá comprometida (Jaramillo, 2009). Con el agotamiento del suelo²² interurbano asequible del municipio de Guadalajara, ha generado que parte de la población migre a las periferias y/o municipios conurbados (Tlajomulco, Zapopan, Tonalá, Tlaquepaque), debido a que difícilmente se puede costear una vivienda nueva o en renta dentro de la ciudad central, como sucede en la mayoría de las ciudades.

Entendemos que el valor del suelo es de suma importancia para optimizar el precio de una propiedad, y se supone que se regula por parte de una administración municipal (con los organismos de catastro en ciudades mexicanas) lo que permite que a propietarios particulares o privados calcular el impuesto predial y definan el precio de venta de un inmueble con fines recaudatorios fiscales (valor catastral²³), no siempre este valor está acorde con los valores del mercado y, en ocasiones, no están actualizados²⁴, lo que resulta difícil poner en práctica elementos regulatorios sobre dicho valor comercial. Reconocemos la función de los Catastros y su base de datos, resultan un elemento de referencia que nos permite obtener información física, económica y jurídica detallada de los bienes inmuebles.

Por lo tanto, a partir de un análisis realizado con cifras de acceso público desde la página de Catastro de Guadalajara el precio de suelo en la colonia Providencia ha aumentado 368% en un periodo de seis años (2018-2024) (tabla 8 y gráfico 2). Se detectó que el pico más elevado se muestra entre 2019 y 2021, de 116% aproximadamente, con algunas variaciones de incremento en 2021 y una ligera disminución en 2023. Lo anterior indica que el que el valor del suelo tiende a incrementarse con el tiempo y su valor incluso prescinde de todo factor de tipo inflacionario (Basilio, 2013, p. 15).

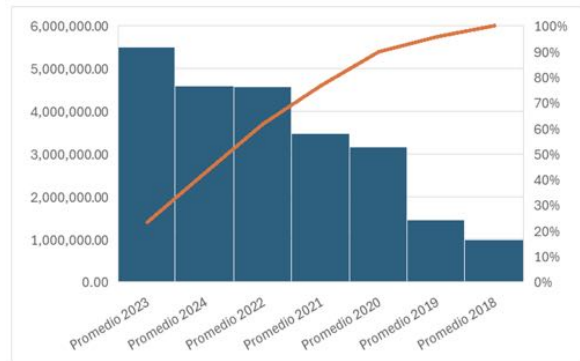
22 Según el artículo 187 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, fracción III, el costo del suelo es un bien regulado por el Estado, los municipios, en coordinación con el Gobierno Federal, quienes se encargan de regular y frenar la especulación.

23 El valor catastral incide también en el Impuesto sobre la renta (ISR) o el impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI).

24 En el caso de Jalisco, esa responsabilidad se transfirió de la entidad estatal a cada municipio, lo que hace que cada ayuntamiento disponga de recursos humanos y presupuesto propios para actualizarlo, lo que resulta en disparidades la actualización de dicha información.

Tabla 8 y Gráfico 2. Diferencia costo de suelo Providencia 2018 – 2024

Periodo	Diferencia costo del suelo (\$)	%
2018-2019	478,610.25	48.75
2019-2020	1'697,056.00	116.21
2020-2021	329,527.00	10.44
2021-2022	1'086,336.00	31.15
2022-2023	926,593.00	20.26
2023-2024	906,303.00	-16.48



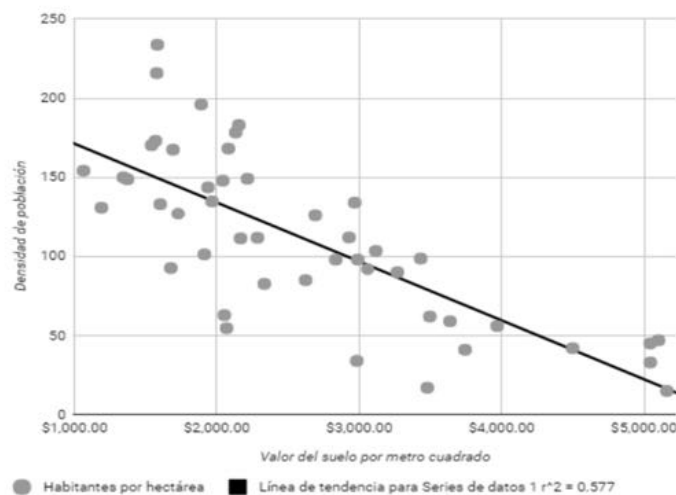
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Catastro 2018-2024.

De acuerdo con las cifras, es en la etapa de la crisis sanitaria del COVID-19 donde se dio un mayor incremento en los costos, situación que ha prevalecido esa tendencia de aumento de los costos. Según el Banco Mundial, la pandemia ocasionó un debilitamiento en las economías mundiales conectadas a la salud financiera de los hogares, las empresas, las instituciones financieras y los gobiernos, lo que ha derivado en un aumento de pobreza y una desigualdad interna entre países, y México no fue la excepción.

Se puede concluir que a partir de datos revisados en el PPDU (2017), el precio del suelo actúa como una limitante en la oferta de vivienda, debido el aumento de los precios de los terrenos dificulta la construcción de vivienda asequible en áreas centrales.

La siguiente gráfica del PPDU confirma que para el municipio de Guadalajara en general “la densidad de población es inversamente proporcional al precio del suelo, entre más caro sea el suelo, menor población tendrá en municipio” (PPDU, 2017, p. 123) (gráfico 3).

Gráfico 3. Valores del suelo



Fuente: PPDU (2017) Distrito 2 Minerva, a partir de información de Catastro 2017.

4.2 La oferta en renta y venta: Providencia y El Country

En el ámbito de la vivienda, el análisis está relacionado con la disparidad actual entre la oferta de vivienda que recae en una especulación, debido a los altos costos de renta y venta de vivienda que actualmente se oferta en algunas colonias. Guadalajara, según un análisis de venta-renta presentado por el Instituto de Información Estadística y Geográfica (IIEG) del estado de Jalisco en 2024, se presenta como la segunda ciudad más cara para comprar y rentar después de Zapopan²⁵.

La renta mensual promedio de las viviendas en el AMG es de \$26,311, siendo Guadalajara la segunda más cara con un promedio de \$26,448 pesos mensuales. La colonia con el precio de renta más alto es Vallarta Poniente con \$50,500 pesos mensuales. Para el análisis de venta-renta, se seleccionó la colonia Providencia debido a que, en el análisis mostrado anteriormente, se presentó la mayor declinación y envejecimiento poblacional, bajas densidades habitacionales y está catalogada según el POTmet como una centralidad de impulso periférica con alta concentración de equipamientos y actividades económicas que la hace susceptible para que sea uno de lugares más buscados para comprar y rentar.

El análisis arrojó a partir de datos del IIEG los precios de venta y renta de viviendas durante los periodos de 2019-2024, obtenidos por dicha dependencia a partir de diferentes sitios web de venta-renta de propiedades. Es relevante mencionar que la información disponible en IIEG es imprecisa ya que los datos pueden contemplar viviendas duplicadas, si se reportó en más de una fuente de información, pero brinda un panorama aproximado de las dinámicas del mercado inmobiliario vertical de la colonia Providencia.

Se identificó que el área, integrada por las colonias Providencia, Providencia 2a sección, Providencia 3a sección, Providencia 4a sección, Colomos Providencia, Lomas de Providencia, Prados Providencia e Italia Providencia, el costo de venta durante el periodo 2019-2024 ha tenido un aumento del 5.2%. El costo promedio de venta de un apartamento en 2019 (con un promedio de 2 recámaras por unidad) era de \$5,048,327.76²⁶ y en 2024, \$6,280,144²⁷ pesos (tabla 9 y gráfico 4). Por su parte la revista Obras en expansión mencionan que el precio por metro cuadrado ha tenido un aumento de \$38,866 pesos en 2019 a \$47,172 pesos en 2024, un 21.4%; en contraste, el tamaño promedio de las unidades disminuyó de 106 a 73 (Obras por expansión, 2024).

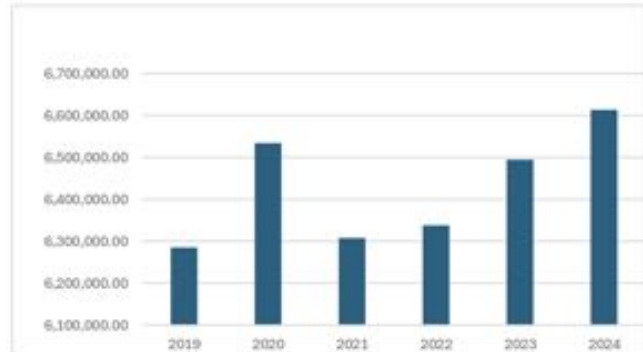
25 El análisis se realizó en el periodo de julio del 2024. Se puede consultar el análisis completo del informe en <https://iieg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2024/06/Ficha-informativa-Precio-venta-y-renta-enero-2024-04062024.pdf>

26 La información de venta en 2019 se obtuvo de 1,445 departamentos de la información reportada en datos del sector inmobiliario durante los meses de octubre y noviembre de 2019 en IIEG.

27 La información de venta en 2024 se obtuvo de 13,657 departamentos de la información reportada en las plataformas durante los meses de julio de 2024 de IIEG.

Tabla 9 y gráfico 4. Precio promedio de viviendas en venta en colonia Providencia 2019 – 2024

Año	Precio venta	%
2019	\$6'286,009.00	-
2020	\$6'533,955.14	3.94
2021	\$6'308,595.00	-3.45
2022	\$6'338,093.00	0.47
2023	\$6'493,894.87	2.49
2024	\$6'613,318.40	1.84

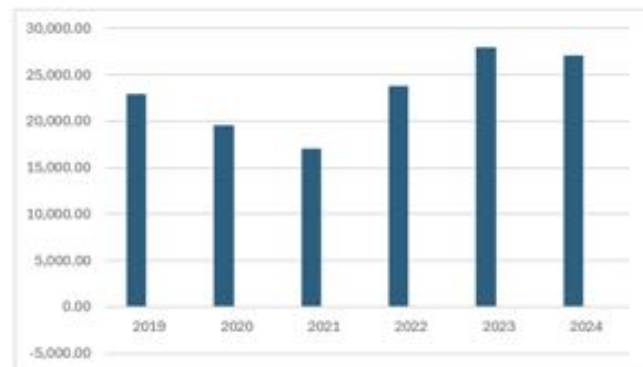


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IIEG, periodo abril 2019-2024.

En el caso de la renta, la diferencia fue mayor, de 18.12% en el mismo periodo. Los datos anteriores confirman que el acceso de vivienda en renta y venta ha aumentado en los últimos años, obligando aún más la expulsión de población hacia vivienda más accesible de acuerdo con sus posibilidades (tabla 10 y gráfico 5)

Tabla 10 y Gráfico 5. Precio promedio de viviendas en renta en colonia Providencia 2019 -2024

Año	Precio renta	%
2019	\$22,930	-
2020	\$19,569	-14.66
2021	\$17,015	-13.05
2022	\$23,808	39.23
2023	\$27,968	17.47
2024	\$27,087	-3.15



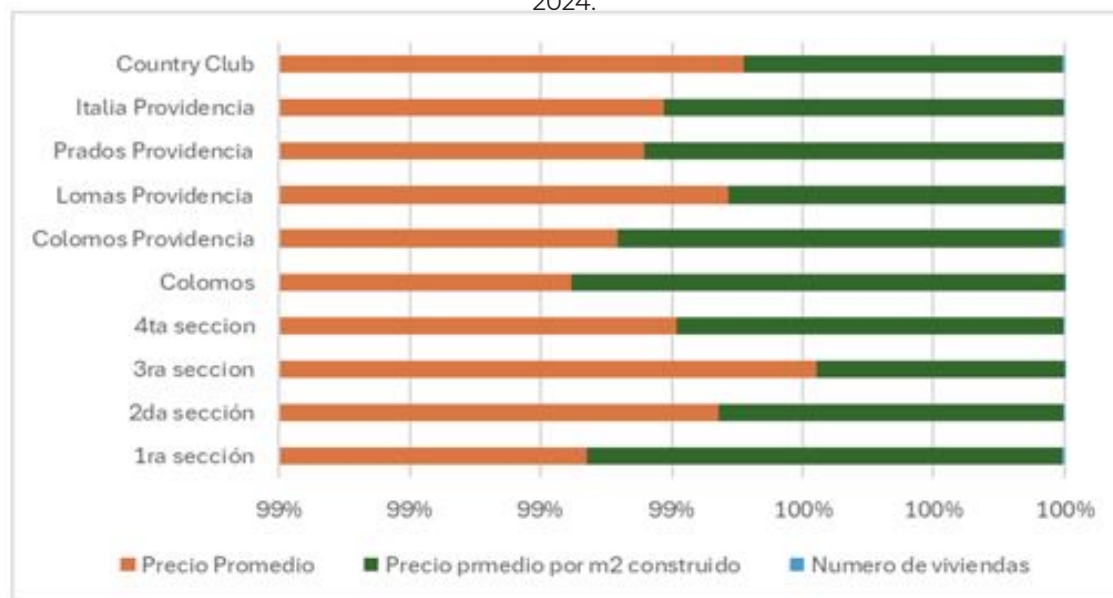
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IIEG, periodo abril 2019-2024.

A través de datos abiertos del inventario de precios de vivienda del Instituto de Información Geográfica de Jalisco (IIEG) se identificó que las tres colonias con precios más elevados de vivienda en 2024 fueron: Country Club con \$12'600,000 seguido de Providencia 3ra sección con \$10'750,000 y Colomos Providencia con \$8'790,000 aproximadamente con los precios promedios más elevados en costo de vivienda. Los datos anteriores son relevantes considerando que el salario mínimo mensual en el 2025²⁸ ronda en los \$8,364 pesos y no alcanzan a cubrir el

²⁸ Salario mínimo mensual calculado del salario diario general de \$278.80 pesos publicado en el Diario Oficial de la Federación vigente a partir del 1 de enero de 2025.

resto de las necesidades básicas y que las tres colonias anteriores tienen en común dos aspectos: están localizadas en puntos estratégicos cercanos a zonas naturales como el bosque Los Colomos y el Country Club, y tienen acceso cercano a equipamientos y servicios como centros comerciales, escuelas, etc. Con lo anterior se puede afirmar que en Guadalajara estas zonas son las que se encuentra concentrando las zonas de alta plusvalía y Providencia se identifica como una de ellas.

Gráfico 6. Precio promedio de viviendas en venta en colonia Providencia y el Country en 2024.



Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto de Información geográfica y estadística de Jalisco (IIEG).

Por tanto, se proponen una serie de mecanismos preliminares que puedan apoyar en una gestión del suelo responsable que reduzcan estos y otros desequilibrios territoriales, alineados con ONU-Hábitat, para fomentar la densificación urbana con la prevalencia de generar vivienda para habitar como un derecho, no como una mercancía.

5. Reflexiones sobre los mecanismos para una gestión de suelo responsable

En el ámbito gubernamental se requiere establecer contribuciones estatales y políticas fiscales claras y adecuadas para el desarrollo urbano de la ciudad de Guadalajara conforme su crecimiento, establecidas en los códigos financieros del Estado como pudiera ser: impuestos, derechos, contribuciones por mejoras y aprovechamientos entre otros. En este ámbito Smolka ubica a México como el grupo de países con un atraso en la implementación de contribución de mejoras: “Por ejemplo, en México, sólo cuatro estados (Coahuila, Estado de México, Sonora y Zacatecas) contabilizaron 86% del total nacional de ingresos por contribución de mejoras” (2013, p. 19). Smolka estudio ubica a México con un déficit en implemen-

tación de contribuciones y mejoras a nivel nacional, lo que deriva a acentuar las desigualdades socioterritoriales derivadas de la “planeación estratégica”. Con lo anterior nos resulta imprescindible diseñar políticas e instrumentos de planeación y control de suelo para reestructurar zonas urbanas centrales de la ciudad hacia un crecimiento óptimo, equitativo y de justicia espacial, donde se debe considerar lo siguiente propuesto por Kunz (CONAVI, 2010):

- a) Cambios demográficos (promover crecimiento demográfico diferenciado);
- b) Cambios económicos (la inflación en México en el periodo 2021-2022, aumento considerablemente en un promedio de 7.6%);
- c) Cambios tecnológicos (implementación de la IA y su impacto en las ciudades), y
- d) Cambios normativos (los PPDU actuales se encuentran impugnados a raíz de irregularidades en su gestión).

Dentro de nuestro análisis preliminar, se consideraron algunas estrategias²⁹ relevantes realizadas en otras latitudes latinoamericanas a partir de una serie de políticas urbanas que podrían ser replicadas en nuestras ciudades mexicanas como Guadalajara, considerando su contexto y con su situación, cultural, política, social y territorial actual, para poder discernir su posible aplicación:

1. Sobretasa de baldío: en ciudades latinoamericanas como Argentina, Chile y con mayor éxito en Colombia se aplican tasas de impuesto predial para diferentes tipos de suelo³⁰.
Por ejemplo: en ciudades latinoamericanas como Brasil, además de las sobretasas, desde el 2001 existe la Ley Nacional, que permite establecer un impuesto creciente a futuro a la tierra vacante y así asegurar la ocupación de los baldíos en no más de tres años.
2. Instrumentos de planeación urbana para regular y congelar precios del suelo en zonas de captación o de alta plusvalías.
3. Establecer tasas de mejora de acuerdo con los diferentes tipos de suelo. Ejemplos latinoamericanos sobre recuperación de plusvalías en América Latina “se encuentran en Colombia, en la Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, y en Brasil, en la Ley 10.257 de 2001” (Smolka, 2013, p. 15).
4. Reglamentar la acumulación de rentas en un mismo dueño (actualmente se desconoce y no está reglamentado).

²⁹ Algunas con como casos exitosos o relevantes en su aplicación, dada la tradición que algunos de estos países tienen respecto a programas de densificación y verticalización de sus ciudades, más avanzados que nuestro contexto particular como lo es la ciudad de Guadalajara.

³⁰ En Colombia desde el año 2021 se aplican tasas de 1.2% para terrenos baldíos, de 1.6% para terrenos de menos de 100m² y tasa de 3.3% para terrenos mayor a 100m².

5. Revisar con mayor profusión las normas y mecanismos dentro de los planes de desarrollo urbano (PDU) para la aplicabilidad de lo que se denomina Generación y Transferencia de Derechos de Desarrollo (GTD) y (TDD), dado que estas normas se gestionaron principalmente en las áreas histórico-tradicionales o en edificaciones de valor histórico, artístico, fisonómico y cultural, ya sea que cuentan con algún tipo de protección patrimonial.

Respecto al último punto, es necesario mencionar la situación que la reglamentación actual en los PPDU de Guadalajara se observa que áreas de (TDD) se ubican en avenidas o zonas de alta plusvalía por ejemplo la zona corporativa de Guadalajara ubicada en la Av. Américas desde Av. Patria hasta la Av. López Mateos viene marcada con transferencia de derechos (TDD) que por ende permite una mayor densificación. Dicha condición permite que desarrolladoras plusvalicen zonas de nivel socioeconómico alto generando desequilibrio territorial. Al mismo tiempo se requiere que dichas normas puedan extenderse en otros ámbitos urbano-territoriales, como es el carácter social (vivienda social o popular) y medio natural (reservas ecológicas o ambientales). En nuestro ámbito local, esta norma se encuentra ambiguas en su aplicación normativa en las edificaciones en altura y su adecuada equidistribución de dichas cargas urbanas, tal y como se hace en otros contextos internacionales, pero se entiende que requiere de un estudio más profundo para su propuesta en nuestro contexto.

6. Conclusiones

El carácter exploratorio del presente análisis demostró la incipiente relación entre la verticalización residencial y los efectos de la falta de regulación del mercado inmobiliario en la estrategia de Redensificación, como es el caso del municipio de Guadalajara.

En el Estado es el que, por lo general, recae el compromiso de la regeneración y renovación de zonas centrales con equipamiento e infraestructura, lo que ha permitido que las inmobiliarias y la construcción habitacional vertical privado se genere una revalorización del suelo y plusvalización de las zonas donde se ubican sus desarrollos.

El análisis cuantitativo sobre la verticalización residencial en Guadalajara permite deducir que el neoliberalismo económico, la falta de regulación del mercado inmobiliario, así como la poca participación del Estado en la gestión y aplicación de dicho marco regulatorio, han exacerbado las desigualdades socioterritoriales. La reforma de los planes parciales en 2017 agravó estos desequilibrios, que ha favorecido solo a ciertos sectores privilegiados de la población, como lo tiene el poder de decidir en el mercado inmobiliario. De acuerdo con la normatividad de los planes y programas se ha establecido que las zonas con mayor potencial para la redensificación, como lo son las grandes avenidas y concentración de actividades económicas, es decir, que cuentan con mejores condiciones en infraestructura y servicios necesarios. Elementos que ponen de manifiesto la contradicción del

modelo de densificación y compactación urbana, dado que las reglas del mercado, dicho suelo se plusvaliza y no queda al alcance de la mayoría de la población, al alcance de especuladores y sectores de mercado privados.

Por tanto, una de las contradicciones y consecuencias es que, ante el aumento de los costos de alquiler y venta en el centro de la ciudad, ha provocado un despo- blamiento de sus zonas centrales. Además, la hipermercantilización de la vivienda ha llevado a la verticalización de áreas de alta plusvalía, como Providencia y el Country, con problemas de subutilización de servicios y envejecimiento. En cuanto a la renta y venta, estas colonias son de las más caras para alquilar y comprar, y se ha detectado una proliferación de promociones inmobiliarias en altura sin ocu- pación permanente.

La verticalización en las ciudades revela una compleja desigualdad estructural que transforma los modos de habitar las ciudades por lo que resulta crucial des- mitificar que una ciudad compacta no es lo mismo que una ciudad densa. Para es- tablecer verdaderos mecanismos hacia la verticalización, sería necesario, entre uno de los más importantes aspectos, el regular los precios del suelo de acuerdo con los salarios promedio o al índice inflacionario³¹, ya que el modelo económico actual busca aumentar tanto la densidad como la rentabilidad. Otro mecanismo sería transparentar y emitir a conciencia la dictaminación de los usos y potenciales del suelo, con respeto a los instrumentos de planeación, los cuales llegan a ser concretados por su carácter técnico sino por ajustes administrativos. Por otra parte, debe permitirse que cada desarrollo se pueda ofertarse para vivienda ase- quible o social – con edificios no de 15 o más niveles, sino de cuatro o cinco pisos – con una mixticidad de usos que permitan un aprovechamiento del suelo y ge- nerar una mejora significativa en el entorno urbano, situación que es poco factible bajo el modelo de ciudad en crecimiento que se ha gestado.

Finalmente, la planeación urbana en Guadalajara atraviesa por un retroceso importante debido a la falta de regulación del desarrollo inmobiliario, lo que causa verticalización acelerada y acaparamiento de vivienda para especulación.

Si bien, el derecho a la vivienda digna está ya en la Constitución federal y estatal, en la práctica no se designa como debería. Una posible solución implicaría que las instituciones encargadas de la planeación, por su condición de órganos técnicos, deben y puedan exigir a las inmobiliarias – dentro de sus atribuciones –, meca- nismos que contribuyan al mejoramiento de infraestructuras y servicios básicos que permita un entorno urbano digno a la par de la vivienda. Así también, el de- mandar al gobierno estatal y municipal que, desde el ámbito legal, se pueda pro- poner un tope a las rentas y los costos de la vivienda³², esto permitirá proteger los sectores que no pueden adquirir una vivienda en propiedad. Entendiendo que re- gular no es atacar al mercado, es hacer justicia social a los que lo requieren.

31 Como ya está sucediendo en entidades como la Ciudad de México. Revisar sitio oficial del Gobierno de la Ciudad de México: <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-congreso-capitalino-modifica-legislacion-materia-renta-vivienda-5429-1.html>

32 En el caso del gobierno de la Ciudad de México, se ha empezado aplicar un tope que no rebase el índice inflacionario na- cional.

Debemos seguir en la discusión sobre cómo se construyen ciudades compactas y densas en nuestro contexto particular ante las condiciones globales y locales actuales, para crear ciudades equitativas, ordenadas y sustentables como lo establecen los preceptos de la ONU-Hábitat – y que no quede en el discurso –, que prioricen un verdadero derecho a la vivienda común sobre los intereses particulares económicos.

Referencias bibliográficas

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 38(114), 35-69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Arellano Ríos, A. (2022). El área metropolitana de Guadalajara: recorrido urbano y travesía político-institucional. *Revista Territorios y Regionalismos*, (6), 1-7. <https://doi.org/10.29393/RTR6-1AMAA10001>.
- Basilio, C. (2013). Principios y determinantes de la valuación masiva de inmuebles. En D. Erba (Ed.), *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina: Teoría y práctica* (pp. 13-23). Lincoln Institute of Land Policy.
- Consejo Nacional de Población (s. f.). Secretaría de Gobernación. <https://www.gob.mx/conapo>
- Consejo Nacional de Vivienda (2010). *Guía para la redensificación habitacional en la ciudad interior*. www.gob.mx
- De la Peña, A. (2021, 6 de noviembre). La ciudad inhabitable: ¿Redensificación o destrucción de vivienda? *Zona Docs*. <https://www.zonadocs.mx/2021/11/06/la-ciudad-inhabitable/>
- De la Peña, A., & Jaramillo-Molina, M. E. (2023, 14 de diciembre). Evidencias de la financiarización de la vivienda en México: Análisis cuantitativo de la producción y la demanda. *Revista Vivienda Infonavit*. <https://maximojaramillo.mx/wp-content/uploads/2024/06/de-la-pena-and-jaramillo-molina-2023-evidencias-de-la-financiarizacion-de-la-vivienda-en-mexico-analisis-cuantitativo-de-la-produccion-y.pdf>
- Del Castillo, A. (2017, 7 de julio). Planes Parciales con densificaciones a la carta. *Milenio Diario*. <https://www.milenio.com/estados/planes-parciales-de-guadalajara-con-redensificaciones-a-la-carta>
- García, J. & González, L. (1980). *Para comprender la ciudad: claves sobre los procesos de producción del espacio*. Editorial Nuestra Cultura.
- García, M. (2016). *Guadalajara. Antecedentes y retos de la planificación urbana*. Universidad de Guadalajara. <https://hdl.handle.net/20.500.12104/73690>
- González Malagón, L. (2019). Tres décadas de planes y excepciones. En A. Azuela, L. González Malagón y C. Saavedra Herrera (Coords.), *Ciudad de México. Inercias urbanísticas y proceso constitucional* (pp. 47-74). Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE).

- González, F. (2018). Localización y caracterización de las viviendas deshabitadas en el Área Metropolitana de Guadalajara, a partir del análisis de los AGEBs con el mayor número de deshabitación, 2005-2010. En F. Córdova Canela y L. Díaz Núñez (Eds.), *Avances y estudios de vivienda en México* (pp. 333-364). Universidad de Guadalajara.
- Instituto de Información Estadística y Geográfica del estado de Jalisco (s. f.). <https://iieg.gob.mx/ns/>
- Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo del Área Metropolitana de Guadalajara (2016). *Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano de la AMG*. <https://www.imeplan.mx/potmet/>
- Instituto Metropolitano de Planeación. (2024). Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara. POTMET <https://es.scribd.com/document/841181748/Pdm-Potmet-Vf-23-Sep-2024-1>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (s. f.). <https://www.inegi.org.mx/>
- Jaramillo González, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Ediciones Uniandes.
- Kunz B., I. (2011). *Mercado del suelo en la zona conurbada de Querétaro*. Observatorio Urbano Metropolitano de Querétaro.
- Kunz, I. & Morales, G. (2023). Encarecimiento de la vivienda y exclusión por el uso de densidades en la zonificación. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 38(3), 797–827. <https://doi.org/10.24201/edu.v38i3.2149>
- Lomelí Cobarrubias, A. (2019). *Políticas públicas para la redensificación urbana en el municipio de Guadalajara: mecanismos e instrumentos para su gestión y financiamiento* [Tesis de maestría] Universidad Nacional Autónoma de México. <https://repositorio.unam.mx/contenidos/3424736>
- Madden, D. & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing. The Politics of Crisis*. Verso Books.
- Olivares, A. (2021). *Centralidad: Componente estructural de la dinámica espacial de la ciudad hispanoamericana. Guadalajara, México, del siglo XVI a la primera mitad del siglo XX*. Universidad de Guadalajara.
- ONU-Hábitat. (2020). *La Nueva Agenda Urbana ilustrada*. <https://unhabitat.org/es/the-new-urban-agenda-illustrated>
- Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024. Gobierno de México. Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/programa-nacional-de-ordenamiento-territorial-y-desarrollo-urbano-2021-2024>
- Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Guadalajara. (2017). *Planes Parciales de Desarrollo*
- Registro Único de Vivienda (s. f.). <https://portal.ruv.org.mx/index.php/quienes-somos/>
- Rojas Symmes, L. (2019). *La precariedad habitacional en el contexto del neoliberalismo urbano chileno: reflexiones en torno al proceso de verticalización de la comuna de Estación Central, Santiago de Chile*. QUID 16. Revista del Área de Estudios Urbanos, núm. 12, 96-113. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/5031>

- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM Ediciones.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2021). *Programa Nacional de Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda* (s. f.). <https://sniiv.se-dat.gov.mx/>
- Smolka, M. O. (2013). *Implementación de la recuperación de plusvalías en América Latina: Políticas e instrumentos para el desarrollo urbano*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Sociedad Hipotecaria Federal. (2024). Índice SHF de precios de la vivienda en México, primer trimestre de 2024. Gobierno de México. <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primer-trimestre-de-2024-364383>