

# PROCESOS DE EXPANSIÓN URBANA Y ARTEFACTOS DE LA GLOBALIZACIÓN EN LA ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA.

1960-2015<sup>1</sup>

*Dr. Sergio Manuel González Rodríguez<sup>2</sup>*

*Dra. María Amparo del Carmen Venegas Herrera<sup>3</sup>*

## RESUMEN

La zona conurbada de Guadalajara (ZCG), en 50 años ha experimentado un proceso de expansión urbana acelerado y mal planeado, el cual han rebasado los límites territoriales de la zona urbana y ha alcanzado a las comunidades rurales incorporándolas a la mancha urbana. Esto ha sido fomentado por los siguientes sucesos: El primero tiene que ver con el propósito de las autoridades locales de hacer de Guadalajara competitiva para atraer inversión extranjera directa no solamente con incentivos fiscales sino también modificando la ley de desarrollo urbano que permitió que el capital pudiera satisfacer sus necesidades de suelo urbano, acotando a los gobierno municipales en la regulación del suelos urbano, en segundo lugar la aparición de lo que De Mattos llama los artefactos de la globalización, es decir los centros comerciales, las torres de oficina (centros de negocios) urbanizaciones cerradas y los centros comerciales mixtos, lo cual han contribuido a que el espacio urbano de la ZCG se configure una segregación socioeconómica, fragmentación y policentralidad. El propósito de este trabajo es el realizar una revisión de las consecuencias que han traído consigo al espacio urbano la aparición de estos artefactos de la globalización.

**Palabras clave:** Expansión urbana, Globalización, artefactos de la globalización.

---

<sup>1</sup> Este trabajo son algunos de los resultados del proyecto titulado "Impactos del proceso de globalización en los procesos urbanos de las ciudades de la región centro-occidente de México"

<sup>2</sup> Doctor en Ciencias Sociales por la Universidad de Guadalajara profesor-investigador del Departamento de Estudios Regionales-INESER Universidad de Guadalajara, email [sergiom@ucea.udg.mx](mailto:sergiom@ucea.udg.mx)

<sup>3</sup> Doctora en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad por la Universidad de Guadalajara, Profesora-investigadora del Departamento de Estudios Regionales, Universidad de Guadalajara, email [cvenegas@ucea.udg.mx](mailto:cvenegas@ucea.udg.mx) y [venegascarmen@hotmail.com](mailto:venegascarmen@hotmail.com)

## **Introducción.**

**Globalización, ciudad global y expansión urbana:** El término globalización ha sido el más utilizado en el discurso de las ciencias sociales y el más debatido; es la palabra de moda, la usada durante las discusiones en diferentes ámbitos de la vida social. Sin embargo, carece de una definición precisa y teóricamente respaldada; de hecho no cuenta con una acepción unívoca y se refiere más bien a una totalidad vinculada de cosas.

Para los fines de este trabajo, se considera que la globalización es una fase histórica del modo de producción capitalista, de carácter inédito, que se origina en el último cuarto del siglo XX. En esta etapa el sistema capitalista experimenta cambios en su función y organización que la distingue de las anteriores porque ahora los sistemas de producción, circulación y consumo se han expandido a escala global, junto con la libre circulación de los componentes de la producción (Sassen, 1999; Hall, 1998; Dabat, 2001).

Los estudios de Sassen (1999) Méndez (1994) y De Mattos (2002) coinciden en que uno de los principales impactos en el ámbito urbano y territorial, que trajo consigo el proceso de globalización económica, fue la recuperación de la importancia y el crecimiento de las grandes ciudades. Hoy en día, éstas se han convertido en los lugares donde se maneja y se crea la riqueza en el mundo. Donde sobresalen los casos de Londres, Nueva York y Tokio, los cuales fueron ampliamente estudiados por Sassen, y los consideraban como los nodos principales de la economía mundial. Como consecuencia de esta nueva función, las grandes ciudades, cuenta con nuevas modalidades en su expansión urbana tales como la suburbanización, la policentralización y la fragmentación urbana.

Las grandes ciudades de América Latina, como Sao Paulo, Rio de Janeiro, Buenos Aires, Santiago de Chile, Montevideo, La ciudad de México, entre las más importantes, no han sido la

excepción, ya que estas han experimentado nuevas modalidades en su expansión urbana, estas, además de contar con una expansión urbana fragmentada y policéntrica, también son acompañadas de un aumento en su polarización social y una segregación residencial.

La pregunta que aquí cabría plantear es ¿hasta qué punto, estas nuevas tendencias de la expansión urbana se le pueden atribuir al proceso de globalización? Carlos de Mattos (2002) responde a esta interrogante e identifica cinco áreas de transformación en las ciudades de América Latina, que pudieran estar relacionadas con la globalización.

La primera tiene que ver con los **cambios en la organización y el funcionamiento de la ciudad**. Según De Mattos estas transformaciones se generalizan en aquellas más "tocadas por la globalización". Aquí se deriva una nueva base económica metropolitana, altamente terciarizada, y de la consecuente estructuración de una nueva arquitectura productiva.

Una segunda área, son todo lo referente a los efectos de la reestructuración económica sobre los **mercados metropolitanos de trabajo**, y de éstos, a su vez, sobre la estructura y el funcionamiento de las grandes ciudades. Esto ha propiciado, que en los últimos años (en cualquier visión que se adopte: "ciudad dual" o "ciudad fractal") se han puesto en evidencia un generalizado aumento de las desigualdades, de la polarización social, de la exclusión social, de la segregación residencial, etc., fenómenos que encuentran su expresión culminante en las grandes áreas metropolitanas en proceso de globalización.

Una tercera área de transformaciones, es resultado de la creciente **financierización de la economía mundial**, que ha impulsado una incontenible movilidad y autonomización de los capitales; bajo esta dinámica se ha intensificado a escala mundial una oferta creciente de capital inmobiliario legal e ilegal, altamente especulativo y crecientemente oligopolizado.

Una cuarta área, se refiere a los cambios en la **morfología urbana**, vinculados a la transición hacia la nueva organización reticular metropolitana. Bajo el vertiginoso incremento de la utilización del automóvil, del transporte automotor y de la difusión de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, lo cual estimula que la localización de empresas y personas, sea más alejada de los centros tradicionales, lo cual estimula la tendencia a la **metropolización expandida**.

Una quinta y última área, es que todos los cambios señalados hasta aquí, han contribuido a impulsar una singular modificación de **la imagen y el paisaje urbano**. En la configuración del paisaje urbano de esa nueva ciudad juegan un papel fundamental diversos tipos de nuevas actividades y artefactos urbanos, condicionados y modulados por los requerimientos de la globalización; en particular, cada ciudad -a medida que se va globalizando- comienza a alojar en su interior un conjunto de artefactos arquitectónicos destinados a acoger y servir de soporte a actividades y a empresas globales.

De hecho, la mayor parte de ellos resultan de una prolongación y actualización de algunos que ya habían comenzado a aparecer en pleno período fordista, como es el caso de los *shopping malls* o de los grandes edificios corporativos, pero remodelados y reconvertidos conforme a las nuevas exigencias de las empresas globales, y diseñados en función de las posibilidades que ofrecen los avances de las tecnologías de la construcción. Así como los núcleos de actividades empresariales; centros comerciales; hoteles de cinco estrellas; recintos para conferencia y eventos; complejos de esparcimiento; y conjuntos residenciales protegidos y segregados (De Mattos, 2002:42,50,51)

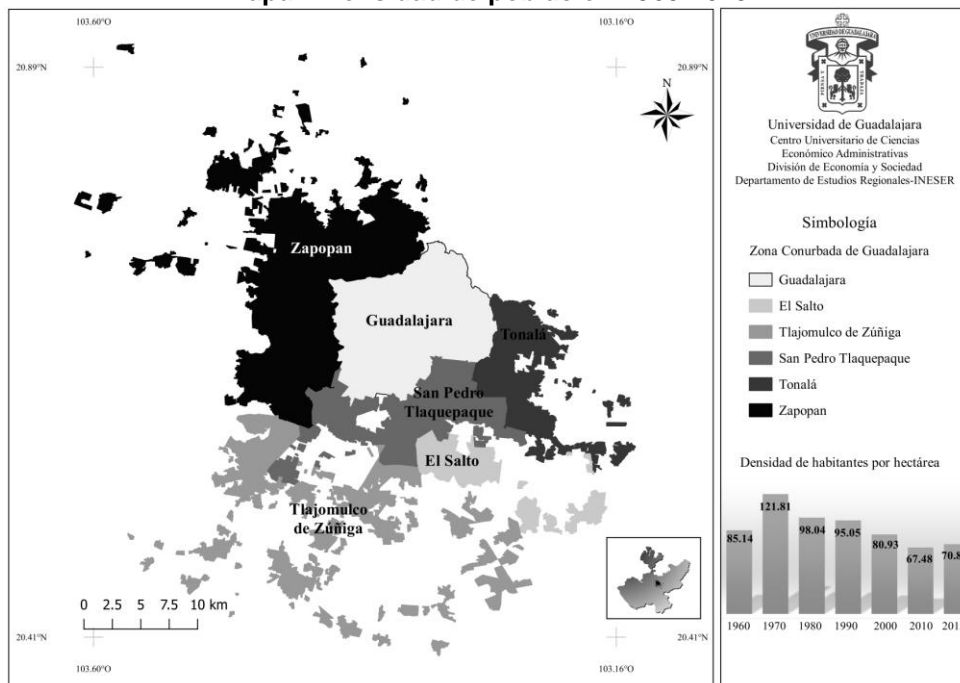
Con base a estos cinco aspectos trataremos de analizar las transformaciones que ha experimentado la expansión urbana de la zona conurbada de Guadalajara, y que tanto se relaciona con el fenómeno de la globalización.

### **Antecedentes: La zona conurbada de Guadalajara.**

La zona conurbada de Guadalajara (ZCG), capital del estado de Jalisco es la segunda metrópolis más poblada del país, según estimaciones de la encuesta intercensal 2015 del INEGI, esta metrópolis cuenta con 4 millones 770 mil 603 habitantes, que es la suma total seis municipios conurbado como son Guadalajara, Zapopan, San Pedro Tlaquepaque, Tonalá, Tlajomulco de Zúñiga y El Salto. El proceso de crecimiento de la población y de la superficie urbana de esta metrópolis se empezó a gestar durante los años cuarenta y cincuenta del pasado siglo XX, esto como fruto del modelo sustitutivo de importaciones, el cual permitió un crecimiento económico de la ciudad mediante su industrialización, de esta forma aumento la migración poblacional del interior del estado, y de otros estados vecinos. De esta manera, Guadalajara en el año de 1940 contaba con 236,557 habitantes y 1,994 hectáreas, para 1960 llego a la cifra de 894,216 habitantes y 9,470 hectáreas, es decir, entre 1940 y 1960 la ciudad creció casi cuatro veces en población y casi cinco en superficie, que ya tendía a urbanizarse con las cabeceras municipales de Zapopan y Tlaquepaque. En el mapa 1, nos muestran los datos por décadas del tamaño de población y de la superficie urbanizada y su densidad poblacional por hectárea. De esta forma para 1960 se tenía una densidad de población de 85.54 habitantes por hectárea. Para 1970 hay un aumento considerable de la densidad de población al pasar de 85.54 a 121.81 habitantes, en este año ya se habían incorporado las cabeceras de los municipios de Zapopan y Tlaquepaque a la mancha urbana. De esta forma durante principios de los años setenta la ZCG se caracterizaba por ser una metrópolis concéntrica, es decir, conformada a partir de anillos urbano que en la medida que se alejaba del centro principal, disminuye su población, su uso del suelo cambia a industrial, agrícola y

habitacional. Sin embargo, durante los siguientes treinta años, la metrópolis deja de ser una ciudad compacta a una expandida, y presentaba en su espacio urbano una prevalencia de policentralidad y la suburbanización. Esto motivado por los cambios en la localización residencial, comercial e industrial. Así tenemos que para el año 2000 el ZCG ya había incorporado a la mancha urbana algunas de las localidades de los restantes tres municipios (Tonalá, Tlajomulco de Zúñiga y El Salto). También su tamaño físico aumento hasta en un 300 por ciento, al llagar en el año 2000 a las 43,931 hectáreas, lo que disminuyo considerablemente su densidad de población al registrar 80.93 habitantes por hectárea. En la primera década del siglo XXI se registra el mínimo de la densidad poblacional al tener 62.96 habitantes por hectárea, esto como resultado de 67,350 hectáreas urbanizadas y un tamaño de población de 4 millones 240 mil 426 habitantes. Esto muestra que es mayor el proceso de expansión urbana que el mismo crecimiento de la población.

**Mapa 1 Densidad de población 1960-2015**



Fuente; Elaboración propia con base a los datos de los censos de población de su respectivo año, del “Proyecto de Plan de ordenamiento de la zona metropolitana de Guadalajara” (versión preliminar), Mayo de 2000, página 61, y al Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano de AMG (POTMET). IMEPLAN, Guadalajara, Jalisco, 26 de febrero del 2016, página 62.

Lo anterior se comprende si revisamos las tasas de crecimiento poblacional de los seis municipios conurbados. Como podemos ver en cuadro 1 el crecimiento poblacional de la ciudad se ha dirigido del municipio central de Guadalajara a los municipios periféricos de la metrópolis. Podemos observar que en el periodo 1960-1970, todavía el municipio de Guadalajara presentaba una tasa positiva de población con cercas del 5 por ciento, pero en la medida en que pasa el tiempo, sus tasas de crecimiento son significativamente menores a la de los municipios conurbados hasta llegar a ser negativas. Por ejemplo para ese mismo periodo Zapopan registra una tasa mayor al 11 por ciento, y durante tres décadas fue el municipio con mayor tasa de crecimiento de la ZCG. Guadalajara por su parte, a partir del periodo 1990-2000, registra tasas negativas en su población de alrededor del  $-0.02$ , municipios como El Salto, Tonalá y Tlajomulco de Zúñiga, presentaron tasas de crecimiento anual muy elevadas, del 8.17, 7.23 y 6.14 por ciento respectivamente. Los municipios de Zapopan y Tlaquepaque tienen un crecimiento moderado, con tasas del 3.49 y 3.37 por ciento respectivamente.

**Cuadro 1: Tasa de crecimiento media anual de los municipios de la zona conurbada de Guadalajara, 1960-2015.**

| Municipios  | 1960-1970 | 1970-1980 | 1980-1990 | 1990-2000 | 2000-2010 | 2010-2015 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Guadalajara | 5.13      | 2.98      | 0.15      | -0.02     | -0.95     | -0.47     |
| El Salto    | 3.33      | 4.69      | 6.93      | 8.38      | 7.26      | 7.14      |
| Tlajomulco  | 3.09      | 3.60      | 3.11      | 6.37      | 16.18     | 11.22     |
| Tlaquepaque | 6.25      | 5.60      | 6.88      | 3.51      | 2.38      | 2.18      |
| Tonalá      | 4.66      | 7.51      | 12.76     | 7.42      | 3.25      | 3.24      |
| Zapopan     | 11.08     | 9.26      | 6.38      | 3.58      | 2.29      | 1.94      |
| ZCG         | 5.43      | 4.09      | 2.61      | 2.17      | 1.77      | 2.38      |

Fuente: Cálculos propios con base a los resultados de los censos de población de sus respectivos años y a la encuesta intercensal 2015, INEGI.

Este decrecimiento que registra Guadalajara se sigue manifestando en los periodos 2000-2010 y 2010-2015, en los cuales se sigue manifestando tasas de crecimiento negativas. En esto mismo periodos sobresalen las tasas de crecimiento de los municipios de Tlajomulco de Zúñiga y El Salto. El primero registra tasas de 16.18 y 11.22, mientras que El Salto crece a un ritmo de 7.26 y 7.14. Esta disminución en las tasas de crecimiento de Guadalajara se ve reflejado en la

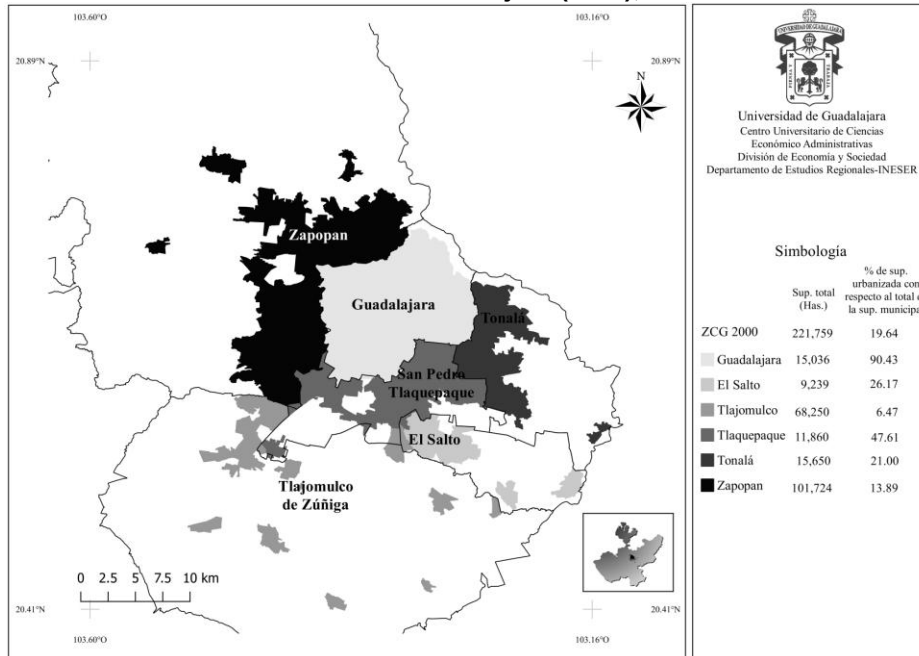
ZCG en su totalidad ya que desde el periodo 1960-1970, que registraba una tasa de crecimiento del 5.43 por ciento, hasta la más mínima que es 1.17 en el periodo 2000-2010, aunque para el periodo 2010-2015 tiene un ligero aumento al registrar 2.38.

Como podemos ver desde principios de la década de los noventa, el municipio central, Guadalajara, transfirió su población hacia los municipios periféricos, posiblemente motivado por la abundancia de terrenos para uso habitacional (regular e irregular) y para uso comercial e industrial. Esto lo podemos comprobar al revisar el ritmo de urbanización de los municipios conurbados de Guadalajara. El mapa 2 muestra la superficie total y urbana de cada uno de los municipios de la ZCG. A primera vista podemos observar que el municipio central de Guadalajara casi ha agotado su superficie para urbanizar, ya que el año 2000, representaba el 90.43 por ciento y para el año 2010 hasta el 91.88.

Esto propicia que muchos de los desarrollos residenciales, de comercio e industria tiendan a localizarse en los municipios con mayor superficie sin urbanizar, el principal ejemplo lo constituye el municipio de Zapopan, este cuenta con un total de 101,724 hectáreas de las cuales para el año 2000 solo se habían urbanizado el 13.89 por ciento, pero para el año 2010, prácticamente se duplico al llegar al 21.75 por ciento, es decir 22,129 hectáreas. Gran parte de esta superficie urbanizada, muestra un gran contraste, ya que si bien en este municipio se han establecido, los más grandes desarrollos inmobiliarios como son centros comerciales, zonas residenciales (urbanización cerrada), complejos de oficinas y parques industriales, pero también prevalece una gran cantidad de zonas pobres representados por los asentamientos irregulares.

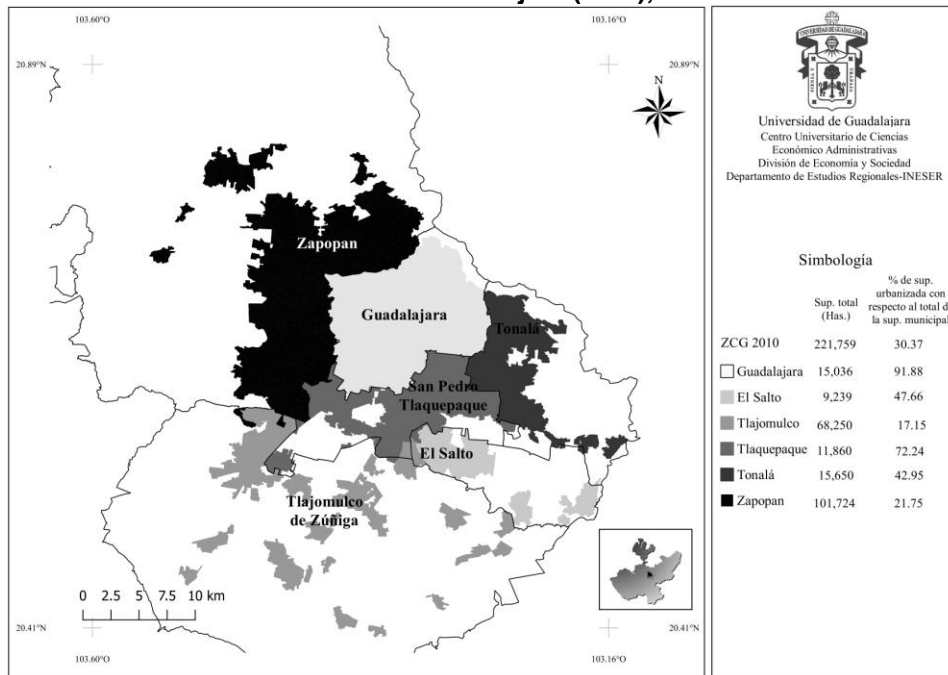


**Mapa 2a: Superficie total y porcentaje del suelo urbanizado de los municipios de la Zona Conurbada de Guadalajara (ZCG), 2000.**



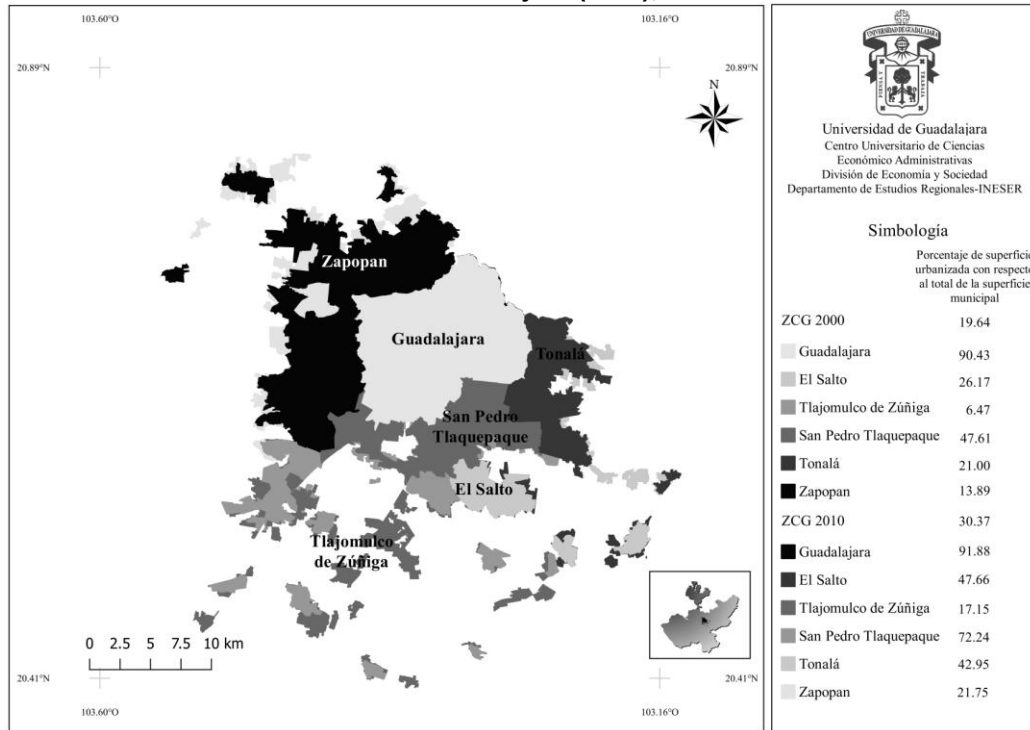
**Fuente:** Cálculos propios con base a los datos del “Proyecto de Plan de ordenamiento de la zona metropolitana de Guadalajara” (versión preliminar), Mayo de 2000, pagina 61, y al Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano de AMG (POTMET). IMEPLAN, Guadalajara, Jalisco, 26 de febrero del 2016, Pagina 62.

**Mapa 2b: Superficie total y porcentaje del suelo urbanizado de los municipios de la Zona Conurbada de Guadalajara (ZCG), 2010.**



**Fuente:** Cálculos propios con base a los datos del “Proyecto de Plan de ordenamiento de la zona metropolitana de Guadalajara” (versión preliminar), Mayo de 2000, pagina 61, y al Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano de AMG (POTMET). IMEPLAN, Guadalajara, Jalisco, 26 de febrero del 2016, Pagina 62.

**Mapa 2c: Superficie total y porcentaje del suelo urbanizado de los municipios de la zona conurbada de Guadalajara (ZCG), 2000-2010.**



**Fuente:** Cálculos propios con base a los datos del “Proyecto de Plan de ordenamiento de la zona metropolitana de Guadalajara” (versión preliminar), Mayo de 2000, pagina 61, y al Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano de AMG (POTMET). IMEPLAN, Guadalajara, Jalisco, 26 de febrero del 2016, Pagina 62.

El municipio de San Pedro Tlaquepaque también ha presentado un proceso de urbanización que abarca la gran mayoría de su superficie, este se ha incrementado a través del tiempo, para el año 2000 solamente se habían urbanizado poco menos de la mitad, el 47.61 por ciento, pero en el transcurso de 10 años llegó al 72.24 por ciento (8,568 hectáreas). Una buena parte de sus hectáreas urbanizadas corresponde a espacios de industrialización pero también a zonas de marginalidad social y de asentamientos irregulares. Tonalá al igual que el caso de Tlaquepaque ha experimentado un acelerado procesos de urbanización de su superficie, ya que el año 2000 solamente el 21 por ciento (3,285 hectáreas) para el año 2010 ya había alcanzado las 6,723 hectáreas urbanizadas, lo que representaba el 42.95 por ciento de su superficie. Tonalá a diferencia de los otros cinco municipios, su urbanización no se debe a un proceso de industrialización, sino que principalmente ha sido de índole habitacional, el cual una tercera

parte son asentamiento irregulares y vivienda de interés social. El municipio de El Salto, desde los años setenta se ha constituido en un corredor industrial y ha albergado industrias tanto nacionales como trasnacionales, por lo que, la urbanización de la superficie municipal eran para la creación de parques industriales, y pocas eran para los desarrollos de vivienda que se construían en el municipio, en el año 2000 solamente el 26.17 por ciento de su superficie se había urbanizado. Para el año 2010, existe un aumento significativo en la superficie urbanizada al llegar al 47.66 por ciento, cerca del doble con respecto al año 2000. Por último Tlajomulco de Zúñiga, este municipio junto Zapopan, son los que aun cuenta con porcentajes bajos de su superficie urbanizada. Tlajomulco para el año 2000 solamente contaba con el 6.47 por ciento y para el año 2010 aumento al 17.5 por ciento, no obstante de que es el doble de lo que representaba en el año 2000, sigue siendo un porcentaje muy bajo de urbanización mucho menor que los demás municipios de la ZCG. La superficie de Tlajomulco se ha caracterizado por una heterogeneidad de sus desarrollos inmobiliarios, ya que cuenta con parques industriales, áreas de comercio, zonas residenciales de alto costo, de interés social, hasta asentamientos irregulares. Al igual que Zapopan existen grandes contrastes entre la clase de ingresos altos (que quieren vivir cercas del bosque) hasta los de bajos ingresos. Desarrollo habitacionales (urbanización cerrada) con grandes centros comerciales, entretenimiento, hospitales, vivienda de interés social para clase media y baja, y asentamientos irregulares.

En general la ZCG, tiene bajos porcentajes de urbanización, en el año 2000 representaba solo el 19.64 por ciento y para el año 2010 alcanzo el 30.37. Es decir, aun quedaría poco menos del 70 por ciento por urbanizar, sin embargo la superficie que en los último años que se ha incorporado, ha sido más fragmentado, principalmente en el caso de Tonalá y Tlajomulco, es decir alejada de las cabeceras municipales y carentes de servicios de transporte y vialidades, lo cual ha obligado a sus habitantes a caminar hasta tres kilómetros para poder acceder a una estación de transporte, o se ven obligados al uso del automóvil. A continuación vamos a revisar

la posible relación que tiene este fenómeno con el proceso de urbanización de la ZCG. Serían dos tipos de bienes inmuebles a analizar; las urbanizaciones cerradas o cotos privados y los centros o Plazas comerciales.

### **Urbanización cerrada.**

Janoschka y Georg Glasze (2003) señalan que el enfoque teórico, en ciencias sociales, que relaciona más a la urbanización cerrada con la globalización es el de la ciudad- global-dual. Ya que este enfoque teórico aclara tanto la dimensión internacional del origen de las urbanizaciones cerradas como su formación dentro del mundo contemporáneo. Sin embargo, para Janoschka y Glasze, esta explicación desde una escala universal presenta limitaciones si se quiere medir las consecuencias o igualmente, si se intenta explicar la diferenciación social o regional del fenómeno de las urbanizaciones cerradas. Por lo que es necesario relativizar la importancia de la dualización de las sociedades como la explicación de la difusión de la urbanización cerrada. Según varios estudios que se han realizado en los países de América Latina, no únicamente la elite social, es la que se muda a las urbanizaciones cerradas, sino que, sobre todo, lo hacen ciudadanos con ingresos medios (Janoschka y Glasze, 2003:13).

Janoschka y Glasze, señalan que se puede identificar algunas consecuencias políticas, económicas y culturales que aumentan el atractivo de la urbanización cerradas desde el punto de vista de la demanda, la oferta y los actores estatales:

- La reducción de la prestación de servicios públicos
- La desregulación del mercado inmobiliario
- La transformación del ideal del Estado jerárquico a un Estado moderno y mínimo
- El aumento subjetivo de la inseguridad
- La urbanización cerrada como parte de una “cultura global”
- La difusión de un producto inmobiliario exitoso (Janoschka y Glasze, 2003:14)

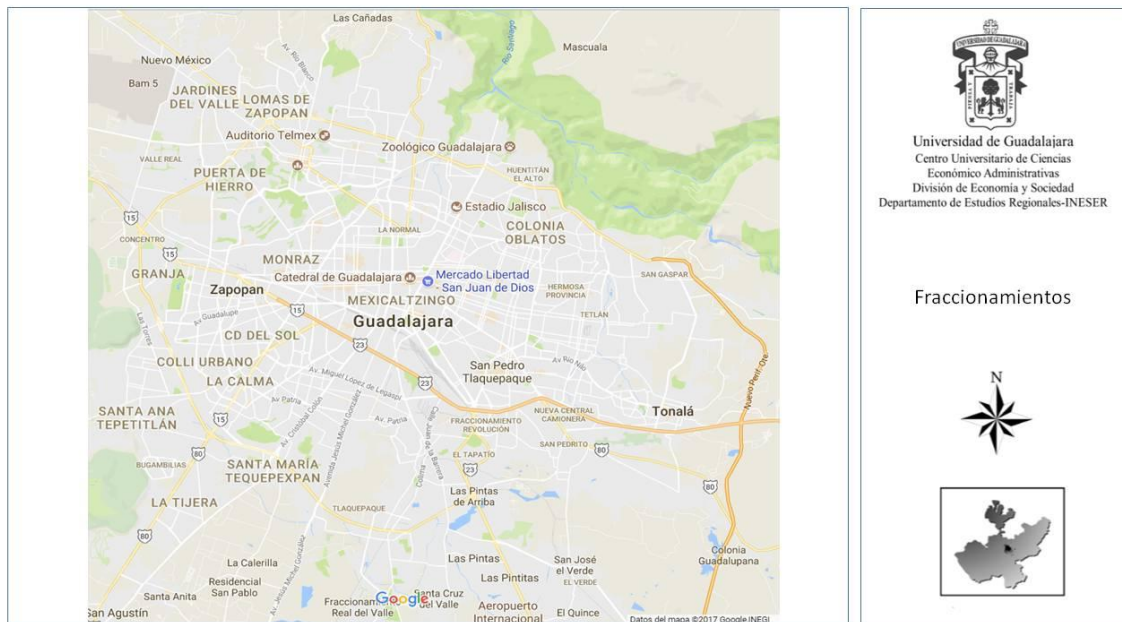
Para el caso de Guadalajara estos puntos señalados por los autores de una u otra forma han influido en la aparición de este nuevo modelo de zona residencial, principalmente los que se refieren al aumento de la inseguridad, la urbanización cerrada como parte de una cultura global y a la difusión de un producto exitoso.

La presencia de la urbanización cerrada en la zona conurbada de Guadalajara, ha sido de una forma paulatina a través del tiempo y tiene mucho que ver con la creciente demanda que ha tenido este producto inmobiliario. El origen de esta demanda, según Cabrales y Canoso(2002) se debió a la llegada, en los años sesenta, a nuestra ciudad de directivos, técnicos y empleados europeos, estadounidenses y de la ciudad de México, que venían contratados por las empresas como KODAK, Motorola, Ralston Purina y otras. Siendo los primeros Rancho Contento y Club de golf Santa Anita. Este podríamos decir fueron una promoción de una cultura distinta a la nuestra, traída por esta personas. Para los año setenta aparecieron los tres primeros ejemplos de urbanización cerrada en la ciudad, por ejemplo el Fraccionamiento San Isidro (hoy las Cañadas), Bugambilias y El Palomar, los cuales tenían mayor parecido a los suburbio estadounidenses. Los años ochenta se triplica el modelo al surgir diez fraccionamientos de este tipo. Y en los noventa, cinco proyectos más, de esta forma, para el periodo de 1967 a 1994 existían veinte de estos proyectos residenciales los cuales contaban con un total de 2,800.4 hectáreas.

Factores como la inseguridad, la falta de servicios y el éxito comercial de este producto propició que en la última década del siglo veinte, este producto inmobiliario se arraigara en la población de la ciudad, no solo de estratos de ingreso altos, sino también de los medio y bajo. Wonne Ickx (2002) identificó alrededor de 150 cotos y urbanizaciones cerradas, que en su gran mayoría no eran de lujo. El hecho de que la urbanización cerrada se hubiera popularizado trajo consigo que en la ciudad se presente una gran heterogeneidad en las características de este tipo de

fraccionamientos. Ickx también encontró que los fraccionamientos grandes estimularon la promoción de desarrollos más pequeños en sus alrededores. Por ejemplo, después de la fundación de Ciudad Bugambilias, se agregó en 1985 Rinconada del Iris, y luego siguieron los condominios El Bosque, Las Azaleas y Vista del Sol. En la actualidad, unos doce fraccionamientos se agregaron al conjunto de Ciudad Bugambilias. Lo mismo ocurrió a los alrededores de Bosques de San Isidro (Las Cañadas), por el camino que conecta a este fraccionamiento con el Periférico norte se empezaron a desarrollar, simultáneamente, el fraccionamiento Colinas del Centinela y el gran proyecto del Valle de San Isidro que contempla unos once cotos privados, de los cuales en la actualidad solamente unos cinco están realizados. (Véase mapa 3)

**Mapa 3. Ubicación de fraccionamientos cerrados o cotos privados**



Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps

Otro ejemplo es el Parque de la Castellana y el Parque Regency, en la Avenida Naciones Unidas. En la misma época se construyó el conjunto callejón del Parque, que consiste en tres cotos; y un poco más al sur, en la Avenida de los Novelistas, se desarrolló a principios de los años noventa el fraccionamiento privado Jardines Vallarta (Wonne Ickx, 2002;125).

En la actualidad según, Pfannenstein, Herrera y Sevilla (2016) existe alrededor de 2,500 cotos o urbanizaciones cerradas en la ZCG que representan el 20 por ciento de la superficie urbanizada de esta metrópolis, Zapopan es el municipio con la mayoría de estos fraccionamientos al contar con 1,267 unidades residenciales, es decir poco más del 50 por ciento de la ZCG, lo que representa 39.67 kilómetros cuadrados y el 19.07 por ciento de su superficie urbana. Mientras que las clases de menores ingresos, en su mayoría siguen habitando, en la parte oriente de la ciudad, en particular en los municipios de Tonalá, Tlaquepaque, El Salto y Guadalajara (nororiente). Para el primer lustro de este siglo XXI y ante el encarecimiento de suelo urbano que en los últimos 10 años ha vivido la metrópolis, ha surgido una nueva modalidad de urbanización cerrada, como son las torres de departamentos, las cuales ofrecen espacios lujosos, con jardines alrededor, alberca, club deportivo, canchas de golf, sistema de seguridad y vigilancia. Para el periodo 2000-2005, se habían construido alrededor de 12 torres de departamento de lujo, cuyo precio por departamento, para el año 2004, se encontraban entre un mínimo de 4 millones a un máximo de 22 millones de pesos, y con un tamaño de 10 a 28 niveles, con un mínimo de 16 a un máximo de 69 departamentos.

**Cuadro 2: Proyectos de condominios horizontales de lujo en la zona metropolitana de Guadalajara, 2004-2006.**

| Torre                  | Precio por departamento                                | Tamaño  | Ubicación  | Fecha de terminación de la obra |
|------------------------|--|---|--|---------------------------------|
| <b>Torre SKY</b>       | De 4 a 7 millones de pesos                             | 10 niveles con 16 departamentos dos Penthouses y dos townhouse      | Calle Montevideo y Colomos Providencia, Guadalajara        | Mayo del 2006                   |
| <b>Torre de Hierro</b> | De 673 mil a 2 millones 173 mil dólares.               | 12 niveles, con 36 departamentos, con dos Penthouse y dos townhouse | Plaza Corporativa Zapopan                                  | Enero de 2006                   |
| <b>Torre Cima Real</b> | 4 millones 500 mil pesos                               | 12 niveles, con 69 departamentos                                    | Paseo Valle Real 100, Zapopan                              | Diciembre del 2004              |
| <b>Torre Marseille</b> | De 2 millones 624 mil pesos a 5 millones 940 mil pesos | 14 niveles, con 20 departamentos y un Penthouse                     | Paseo Lomas Altas, Zapopan                                 | Mayo del 2005                   |
| <b>Torre Aura</b>      | De 527 mil dólares a 2 millones de dólares             | 28 niveles, con 28 departamentos y dos penthouses                   | Plaza Corporativa Zapopan                                  | Junio del 2006                  |
| <b>Torre Cobalto</b>   | De 478 mil dólares a 686 mil dólares                   | 11 niveles, con 33 departamentos, dos penthouses y tres townhouses  | Avenida Río de la Plata, Colomos Providencia, Guadalajara. | Abril del 2005                  |

Fuente: Periódico Mural 22 de noviembre del 2004, sección de negocios pagina 1

Pero los tiempos actuales, se tiene un boom de torres de departamentos de lujo, lo que hemos encontrado en la diferentes propaganda que promueve estos desarrollos, entre los ya construidos y los que están en proyecto, oscilan entre 50 a 70 torres de departamentos para clase media y alta, que además de ofrecer todos los anteriores servicios, han incorporado nuevos complejos inmobiliarios como son torres de oficina (o centros de negocios), centros comerciales de entretenimiento, con certificaciones de sustentabilidad y hoteles de gran turismo.

Para mejor ilustración de dicho fenómeno, describiremos el caso del proyecto de desarrollo: ICONIA CUBOS LUXURY LIVING, la cual está en proyecto, y tiene que edificar dos torres de 28 niveles con cien departamentos cada una, con vigilancia, jardines, club privado, ludoteca, SPA, biblioteca, alberca y además de que el desarrollo cuenta con un centro comercial de entretenimiento, centro de negocios y un hotel con 240 habitaciones.

Aquí se vuelve a reproducir la segregación social del espacio urbano, ya que tiene el concepto de exclusividad y de realizar todas sus actividades cotidianas urbanas en estos grandes mega-desarrollos.

### **Centros comerciales: transformación y evolución.**

Los centros comerciales son un conjuntos de comercio agrupados por afinidades operativas, ubicados en puntos estratégicos de áreas de consumo; incorporan establecimientos ancla –y grandes tiendas departamentales de cadenas comerciales conocidas- y comercios especializados, construidos de tal manera que son experiencias ilustrativas de puntos de exhibición comercial (Méndez, Sáinz, 2002; 80).



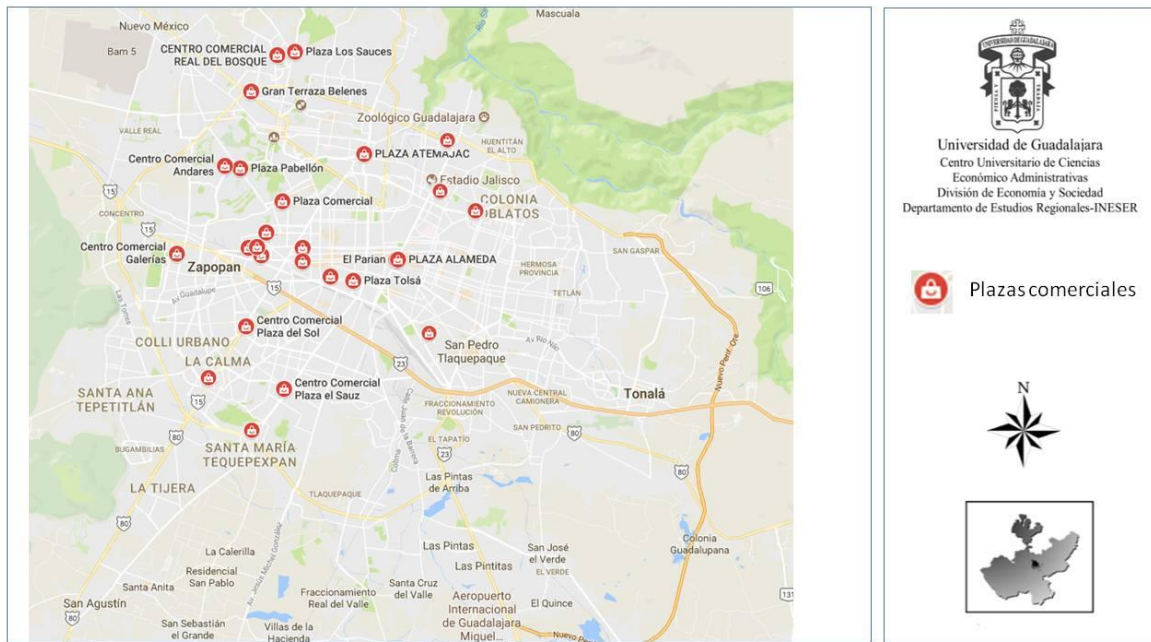
El centro comercial forma parte de una cultura global, ya que este produce una cultura desterritorializada, es decir, los puntos de referencia simbólica son universales; logotipos, siglas, etiquetas, filmes, no requieren que sus intérpretes estén afincados en ninguna cultura previa o distinta del mercado. Los objetivos que ahí se muestran pierden la relación con el territorio originario (Ochoa Tinoco, 2001: 14).

Los centros comerciales son transformaciones espaciales que han producido transformaciones sociales y culturales en el entorno urbano. Estos espacios de consumo moderno, se distinguen por conjugar en grandes proyectos al comercio organizado al capital financiero e inmobiliario y a la industria de la construcción. También destacan por ser ámbitos articulados a través de la dimensión del consumo, a la dinámica económica global (Ramírez Kuri, 1998: 68-69).

En lo que respecta a la zona conurbada de Guadalajara, el primer centro comercial que se fundó, fue el centro comercial plaza del Sol, en el año de 1969, el cual se construyó a imagen y semejanza de los *shoppin mall* norteamericanos. En los treinta y uno años que restaban del siglo XX, se habían construido cerca setenta centro y plazas comerciales de diversos tamaños. El éxito de esta plaza propicio el surgimiento de otras más como fueron Plaza Patria, Plaza México, Concentro, La Gran Plaza, Centro Magno y otros más que en un principio atendían la demanda de aquella población de estratos socioeconómicos medios y altos, principalmente se localizan en parte poniente de la ZCG donde se localiza la mayoría de los segmentos de población de ingresos Altos y muy altos. No obstante, a finales de los años ochenta y principios de la década de los noventa, los centros comerciales se expanden a la población de niveles de ingreso más bajo. Algunos de estos ejemplos lo constituye Plaza Independencia y Plaza Estadio, localizado en la parte norte-oriental del municipio de Guadalajara, Plaza Río Nilo y Plaza Lomas, en el municipio de Tonalá, Plaza San Isidro y Plaza Belenes en el norte del municipio de Zapopan, y más recientemente Plaza Oblatos (año 2012) cuya tienda ancla es

Liverpool. Dicho centros comerciales se localiza en colonias y fraccionamientos de bajo y mediano ingreso. Regularmente la tienda ancla de estas plazas comerciales los constituyen las tiendas de supermercados como son Gigante, Soriana, Comercial Mexicana, Wal-Mart, Carrefour y Aurrera.

**Mapa 4 Centros comerciales.**



**Fuente: Elaboración propia con base en información de Google Maps**

Cabe señalar que los centros o plazas comerciales, al igual que la urbanización cerrada o los cotos privados, son muy heterogéneos tanto en el tamaño como en el diseño. Lo importante de este fenómeno es que se han diseñado de acuerdo al poder adquisitivo y en cierta forma al perfil de los habitantes donde se han localizado dichos inmuebles. Por ejemplo Plaza Galerías (inaugurada en noviembre del año 2003), cuenta con acabados arquitectónicos de lujo y vanguardista, que trata de apegarse a sus otras similares en el país y en el mundo. Como Anclas cuenta con la tienda departamental más lujosa y exclusiva del país, como lo es Liverpool. Como sub ancla a la tienda de ropa “Sara” y la empresa “Cinopolis” que ofrece el servicio de sala de cine VIP. Además cuenta con tiendas de marca transnacionales como es C&A, Sccappioni, Nike, Prada, Gelden, Adidas así como una gran variedad de restaurantes de

comida internacional y Boutiques. Esta plaza comercial atiende a la población de Ciudad Granja, Patria Universidad, Fraccionamiento Coto del rey, Lomas Universidad, Residencial Jacaranda y otros.

Por otro lado, Plaza Independencia ubicada entre la Calzada Independencia Norte y Periférico Norte en Guadalajara. Esta plaza cuenta con una arquitectura simple, muy parecida en parte a los mercados municipales o a los locales del centro de la ciudad de Guadalajara. Como ancla la tiendas COPPEL, una tienda departamental parecida a Liverpool pero en contraste esta atiende a la población de mediano y bajos ingresos. También como tienda ancla esta Aurrera, así como, la empresa de "Multicinemas" cuyas salas no son de lujo, así como varios establecimientos de venta de ropa, calzado y alimento propios para la población de medianos y bajos ingresos. Las colonias que atiende este centro comercial son la colonia Ricardo Flores Magon, Unidad habitacional Colonias, Infonavit zoológico, Huentitan el Alto, Lomas Independencia, Lomas del Paraíso, La Cantera, Lomas Independencia y Parques Independencia, entre las más cercanas.

Los centros y plazas comerciales son un éxito así como los fraccionamientos cerrados, ya que en los tiempos actuales existen proyectos que buscan construir un mayor número de estos inmuebles. Por ejemplo, según una publicación del periódico Mural, se tiene planeado construir, para los dos próximos años doce nuevos centros comerciales con una inversión de 60 millones de pesos. Esto en cierta forma se comprende, dado que en la medida que la ciudad crece hacia las orillas, también se proyecta la construcción de centros comerciales que atiendan las demandas de bienes básicos de estas poblaciones. Sin embargo, pensamos que estamos en un momento en que ya existe una saturación de este tipo de inmuebles que ha ocasionado que varios de los locales de centros comerciales estén abandonados. Un ejemplo es Plaza Bonita, la cual abrió sus puertas en el año de 1988, si bien en aquel entonces tenía cubierta el cien por

ciento de sus establecimientos, con la crisis financiera de 1994 ocasiono que solo el 50 por ciento de sus establecimientos fueran ocupados. En la actualidad Plaza Bonita ha tenido cierta recuperación al llegar ya al 80 por ciento de ocupación en sus 366 locales. Sin embargo, estos han sido ocupados por oficinas de empresas que ofrecen diversos servicios muy diferente a lo que en un inició se había planeado está plaza (Periódico "Mural" 26 de marzo del 2004, sección negocios, pagina 1). Así como el caso de Plaza Bonita se encuentra los centros comerciales como CONCENTRO, Plaza del Ángel, Plaza san Isidro y otros, Plaza La Luna, centro comercial Tepeyac, Plaza Colon, Plaza Las Águilas, Plaza Inglaterra y Plaza Exhimoda, los cuales tiene entre el 40 al 70 por ciento de sus establecimientos ocupados y que ante la escasez de tiendas o negocios de comercio han optado por albergar otro tipo de negocios o usos para dar ocupación a sus establecimientos.

Hoy en día se siguen ofertando plazas o centros comerciales así como las urbanizaciones cerradas y torres de departamentos, los cuales tratan de adecuarse a los perfiles socioeconómicos de la población en donde se ha localizado. Lo cual podríamos decir que son inmuebles muy segmentados bajo este criterio. Sin embargo, en la primera década de este siglo XXI, ha surgido un nuevo producto donde se ensambla una serie de edificaciones destinadas a los diferentes servicios que se presentan en una ciudad, como es el trabajo, el consumo, el entretenimiento, la salud, hospedaje y la vivienda. Con el objetivo de no recorrer grandes distancias. En el caso de la ZCG empieza a aparecer, en particular en tres municipios Guadalajara con Plaza Sania y Punto Sao Paulo; Tlajomulco con punto Sur y Las Villas El Palomar, y en Zapopan el más grande y complejo, Plaza Andares, este cuenta con poco más de 13 hectáreas de extensión, conformado por un centro comercial, 9 torres de departamentos, 2 torres de corporativo de negocios, un hotel de categoría gran turismo con residencias y una torre de usos mixtos. Las cuales tienen las siguientes características:

**Andares centro comercial (Plaza Andares):** cuenta 230 establecimientos lo que equivale a los 113,000 metro cuadrados de construcción, sus tiendas ancla son Palacio de Hierro, Liverpool y una serie de tiendas y restaurantes de alta categoría. Andares Corporativo Paseo: tres niveles de zona comercial, 23 niveles de oficina y 2 niveles de amenidades exclusivas para inquilinos. Andares Corporativo Patria: Edificio corporativo clase A de 12,000 m<sup>2</sup> con inquilinos como Citibank, Banamex, Dow AgroSciences, EY, entre otros. Andares Campus Corporativo: Edificio corporativo clase A y A+ de 12,000 m<sup>2</sup>, que ofrece un complejo de oficinas altamente eficientes, en proceso de certificación LEED para el Edificio Central, Loft 2, 3 y 4. Andares 5065: Alberga un hotel Hyatt Regency Categoría Gran Turismo con 255 llaves premium y 117 residencias de lujo con servicios de hotel a la carta, en pleno corazón de Paseo Andares. Y Andares Vida: 9 torres con 188 departamentos que se alzan a lo largo de Paseo Andares.

Los demás centros comerciales mixtos cuentan con características similares pero en lugares diferentes. Por ejemplo **Punto Sao Paulo** se encuentra en el área financiera de la ZCG, en el corredor Américas, y ofrece servicios de restauran, bares y hotel de gran turismo. **Plaza Sania**, localizado por la céntrica avenida Vallarta, del municipio de Guadalajara, esta ofrece su área comercial con tiendas de Gourmet, salas de cine Premium, también cuenta con un edificio de cuatro niveles de oficina. **Punto Sur**, que se localizara en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, es prácticamente una pequeña ciudad, ya que ofrece la construcción de un paseo peatonal que une a la avenida López Mateos Sur, con la avenida camino real a Colima, en dicho pase se piensa edificar en sus dos lados un centro comercial y de entrenamiento, edificios de oficinas y a sus espaldas una urbanización cerrada con alrededor de 800 lotes para edificación de vivienda, y la construcción de 100 viviendas en coto privado con servicio de casa club, jardinería, control de ingreso y vigilancia. Cabe mencionar que dicho megaproyecto inmobiliario esta aun en fase de construcción.

## **Conclusiones.**

Con base a la revisión de la literatura especializada sobre el tema, podríamos decir que el proceso de globalización económica es una nueva etapa histórica de la humanidad, donde el sistema capitalista de producción se ha hecho presente en todos los rincones del mundo. Esto ha sido posible gracias a los avances en la tecnología de comunicación y producción que permite a las empresas y al capital localizarse en aquellos lugares donde puedan reproducirse. Estos lugares son las ciudades que cuentan con una importante aglomeración de infraestructura en comunicaciones avanzada que les permitan desempeñar funciones de servicios financieros a escala mundial; son sedes de las matrices de las grandes empresas transnacionales; y aquí se toman las decisiones en materia de producción, consumo y distribución que va afectar a la economía de todas las partes del mundo. De esta forma las grandes ciudades se han constituido como los nodos centrales de esta nueva economía global, desde el último cuarto del siglo XX hasta nuestros días.

La expansión urbana que han experimentado las grandes ciudades, ha reflejado los cambios en que se están generando en la economía mundial y ésta al igual de la economía de regiones y ciudades se ha visto transformada. La estructura urbana de las grandes ciudades, presenta una fragmentación, donde sobresalen aquellos espacios donde se tiene presencia de aquellas actividades integradas a la globalización. Este proceso de fragmentación ha propiciado que las ciudades experimente procesos de expansión física, de suburbanización y segregación al interior estas. Estos procesos son más claros en aquellas ciudades que aglomeran los sectores de la economía con más éxitos de la economía mundial como son los casos de las ciudades de Nueva York, Londres y Tokio.

En el caso de las ciudades latinoamericanas, estas se transformarán dependiendo de qué tan “tocadas” estén por la globalización. Es decir se van a transformar dependiendo de la integración que tengan sus economías con la economía global. De esta forma, en la medida en

que la economía de estas se integre al proceso de globalización encontraremos en el paisaje urbano espacios de uso residencial exclusivo (fraccionamientos cerrados), espacios de oficina (edificios corporativos o inteligentes), centros comerciales (shomppin mall) y los centros comerciales mixtos.

La aparición en el paisaje urbano de la zona metropolitana de Guadalajara, de la urbanización cerrada, del centro comercial y de entretenimiento (salas de cine, restaurantes, antros, etc.) reflejan que la población en general ha adoptado nuevas formas de consumo y estilos de vida. Estos nuevos estilos de vida y formas de consumir fueron traídos, a principios de los años setenta, por aquellos directivos y empleados que inmigraron a la ciudad para trabajar en las empresas transnacionales que recientemente se habían instalado en la ciudad. En la medida en que la actividad económica de la metrópolis se fue modernizando, estos inmuebles fueron aumentando en número y tamaño. Hoy en día estos espacios, que anteriormente eran exclusivos de las clases pudientes, se han generalizado para todos los estratos socioeconómicos de la metrópolis. Es decir, estos inmuebles se han diseñado de acuerdo al nivel socioeconómico de los habitantes que atienden, lo cual ha hecho que la ciudad presente una muy marcada segregación socio económica en la expansión urbana de la ZCG.

## REFERENCIAS

**Borja Jordi y Castells Manuel;** *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información.* Edit. Taurus, Madrid, España, 1997.

**Cabrales, Felipe y Canosa, Elia** (2002) “Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara. En Felipe Cabrales (Coodinador) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas.* Universidad de Guadalajara, Naciones Unidas, UNESCO, 2002.

**Dabat, Alejandro;** “Globalización, capitalismo actual y nueva configuración espacial del mundo”, en Basave, Jorge; Dabat, Alejandro; Morera, Carlos; Rivera Miguel Ángel y Rodríguez, Francisco (coordinadores); *Globalización y alternativas incluyentes para el siglo XXI.* Facultad de Economía, UNAM, CRIM, dgapa, IIES-UNAM y UAM-Iztapalapa. México, D.F. marzo del 2001. Páginas 41-88.

**DE MATTOS, Carlos A.”** Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?”. *EURE (Santiago)*, dic. 2002, vol.28, no.85, p.5-10.

**Hall, Peter** (1998) ; “Globalization and the World cities” in Fu –Chen Lo and Yue-Man Yeung Edited; *Globalization and the world of large cities.* United National University Press, Tokyo-New York-Paris.

**Instituto Metropolitano de Planeación de la AMG (IMEPLAN);** Plante de ordenamiento territorial metropolitano de la AMG. Guadalajara, Jalisco, 26 de febrero de 2016.

**Janoschka, Michael y Glasze, Georg;** “Urbanizaciones cerradas un modelo analítico” en revista *Ciudades 59*, julio-septiembre de 2003, RNIU, Puebla, México, paginas 9-20.

**Méndez G. del Valle, Ricardo;** “Reestructuración industrial y nuevos desequilibrios territoriales”. En *Revista Ciudades*, año 6, No. 21, enero-marzo de 1994. Red Nacional de Investigación Urbana. Puebla, Puebla, México. Páginas 3-13.

**Ochoa Tinoco, Cuahutemoc;** “Del centro de la ciudad al comercial, los nuevos territorios de la experiencia cinematográfica en la ciudad de México” en Miguel Ángel Aguilar y Mario Bassolos:



*Las dimensiones múltiples de las ciudades.* Universidad Autónoma de Metropolitana. México  
D.F. 2001.

**Peannenstein Bernd, Herrera Edgar, Sevilla, Salvador;** ¿Las ciudades cerradas y exclusivas? El impacto y la expansión territorial de las urbanizaciones residenciales en el área metropolitana de Guadalajara (México), en Congreso internacional Contested-Cities, eje 3, Artículo 3-505. Madrid, España, 2016.

**Ramírez Kuri, Patricia;** “La ciudad de México: Globalización, entorno urbano y megaproyectos comerciales” en Zicardi, Alicia y Reyes Luján, Sergio; *Ciudades Latinoamericanas. Modernización y Pobreza.* UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la ciudad, PUEC. México, DF. 1998.

**Sassen, Saskia** (1999); *La ciudad Global, Nueva York, Londres, Tokio.* Buenos Aires, Argentina. Editorial eudeba,

**Wonne Ickx;** “Los fraccionamientos cerrados en la zona metropolitana de Guadalajara”, en Cabrales, Felipe (Coordinador); *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas.* Universidad de Guadalajara, UNESCO. Guadalajara, Jalisco, 2002.