

INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE OCCIDENTE

Departamento de Estudios Socioculturales

PROYECTO DE APLICACIÓN PROFESIONAL (PAP)

Programa de Construcción de Opinión Pública e Incidencia en los Medios

Mirar la ciudad con otros ojos. Memorias e identidades



Edificios desechables

Los efectos de la sobreproducción en la industria de la construcción en el AMG

PRESENTAN

Melanie Alfaro Villanueva, Jorge Emiliano Flores González,

Lucía Ortiz Martínez y Carla Virgilio Zavala,

Licenciatura en Comunicación y Artes Audiovisuales

Olga Rebeca Izar López, Licenciatura en Arquitectura

Profesor PAP: Rogelio Villarreal Macías

Asesor de productos audiovisuales: Andrés Villa Aldaco

Tlaquepaque, Jalisco, Otoño 2024

ÍNDICE

Presentación Institucional de los Proyectos de Aplicación Profesional.....	3
Resumen	3
1. Introducción	4
1.1. Objetivos	5
1.2. Justificación.....	5
1.4. Contexto	12
2. Desarrollo	15
2.1. Sustento teórico y metodológico.....	25
2.2. Planeación y seguimiento del proyecto.....	26
3. Resultados del trabajo profesional	27
5. Conclusiones	40
6. Bibliografía.....	41

REPORTE PAP

Presentación Institucional de los Proyectos de Aplicación Profesional

Los Proyectos de Aplicación Profesional (PAP) son una modalidad educativa del ITESO en la que el estudiante aplica sus saberes y competencias socio–profesionales para el desarrollo de un proyecto que plantea soluciones a problemas de entornos reales. Su espíritu está dirigido para que el estudiante ejerza su profesión mediante una perspectiva ética y socialmente responsable.

A través de las actividades realizadas en el PAP, se acreditan el servicio social y la opción terminal. Así, en este reporte se documentan las actividades que tuvieron lugar durante el desarrollo del proyecto, sus incidencias en el entorno, y las reflexiones y aprendizajes profesionales que el estudiante desarrolló en el transcurso de su labor.

Resumen

Este proyecto se enfoca en las consecuencias derivadas de la producción masiva en el ámbito de la construcción y el posterior abandono de ciertos edificios. Se analizan tres casos en el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), de edificios y conjuntos habitacionales que han sido desalojados y abandonados. Se explora también la cultura “desechable” controlada por el llamado “capitalismo de compadres”. El capitalismo de compadres es un sistema en el cual el gobierno otorga privilegios a empresarios porque tienen conexiones estrechas con personas de poder. Este sistema alienta la desigualdad y dificulta el desarrollo de una competencia libre en que predomina la corrupción (Nacif, 2022).

Es así como las ganancias para ciertos sectores específicos son lo que impulsan el negocio, en este caso la construcción en masa de inmuebles, sin considerar las repercusiones en el entorno y deformaciones al espacio a largo plazo. Se evidencia que las problemáticas resultantes de la carencia de una adecuada planificación urbana y

territorial presentan profundas implicaciones en el subdesarrollo económico y en la exacerbación de la vulnerabilidad social en México.

1. Introducción

Entendemos la planificación urbana como un proceso técnico y normativo que guía el desarrollo de las ciudades, un proceso que va de la mano de la arquitectura y el urbanismo (Roitman, 2012). Buscamos analizar los desafíos que se enfrentan para su correcta implementación, los elementos que afectan el proceso y las consecuencias al no lograrse. Abordamos esta investigación desde un punto observacional, y buscamos entender las consecuencias a largo plazo para los colonos, sus dinámicas sociales y la correlación que hay con el uso del espacio, si es que existe alguna.

Pensamos estas repercusiones como resultados de un fenómeno más amplio, la existente crisis de vivienda y la falta de transparencia del gobierno. A partir de esto consideramos que se plantea un problema social significativo con tintes políticos y económicos que contribuyen al estado actual de deterioro de ciertos espacios residenciales. En diversos contextos, el desarrollo urbano está condicionado por la primacía de intereses privados, como los industriales, comerciales e inmobiliarios, que orientan el crecimiento de las ciudades según sus propios objetivos particulares (Roitman, 2012). La corrupción emerge en los puntos de intersección entre la riqueza privada y el interés público, constituyendo el uso indebido de la capacidad de influir mediante actos corruptos en la toma de decisiones que comprometen el bienestar colectivo (Jiménez & García, 2014).

Analizaremos los efectos de la producción masiva en el sector de la construcción en el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) y las consecuencias asociadas a los denominados “elefantes blancos”. Asimismo, evaluaremos su impacto en las áreas adyacentes a estos inmuebles. Para ello recopilaremos datos de diversas fuentes y expertos en los procesos de urbanización. El análisis se centrará en los siguientes tres complejos.

1. Edificio Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (Ipejal) conocido como “Guadalupe Victoria”, complejo habitacional construido en 1960.
2. Villas Panamericanas, construidas por el gobierno como viviendas para los atletas que participaron en los Juegos Panamericanos en 2011.
3. Torres departamentales Lomas del Mirador, conocidas comúnmente como el “Chernóbil mexicano”, es un complejo habitacional construido por particulares y apoyado por el gobierno, este proyecto nunca llegó a su término.

1.1. Objetivos

- Visibilizar los efectos de la producción masiva en la construcción en el AMG.
- Analizar las repercusiones de estas construcciones en su entorno.
- Estudiar la corrupción como una de las principales causas de la falta de planificación de la ciudad.
- Demostrar que la falta de una adecuada planificación urbana conlleva serias repercusiones en las dinámicas sociales.
- Examinar los efectos económicos que estos abandonos tienen en sus zonas.

Buscamos entender cómo es que ciertos proyectos llegan a este punto de decadencia, las partes del proceso que son pasadas por alto en el desarrollo urbano y la conexión que existe entre el Estado y las empresas inmobiliarias para llegar a estos resultados.

Al analizar tres casos en diferentes zonas de la ciudad esperamos encontrar una correlación entre la producción masiva en la industria de la construcción en el AMG y los problemas económicos significativos de cada una como su devaluación o inflación exagerada, el desplazamiento de los colonos y falta de servicios básicos.

1.2. Justificación

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 4° que “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa” (Gobierno de México, 2024). El Estado tiene la obligación de garantizar una vivienda digna y adecuada

sin que su costo comprometa o sacrifique la satisfacción de cualquier otra necesidad. Partiendo desde este derecho básico, y considerando la actual crisis habitacional, no sólo en México, pero a nivel mundial, podemos entender que este es un cuestionamiento relevante y urgente para podernos acercar a entender las consecuencias y deformaciones a largo plazo que ocasiona la sobreproducción de inmuebles sin demanda con los precios existentes. Buscamos observar las consecuencias a nivel micro de esta sobreproducción desenfrenada, así como la grave falta de planificación urbana en el mismo proceso y sus efectos en las dinámicas sociales y entorno físico.

A pesar de propuestas innovadoras por parte de diversos arquitectos y urbanistas para un desarrollo sustentable y funcional, la práctica arquitectónica no puede ignorar el papel que desempeña el Estado y los intereses personales que hay de por medio. En Alemania, por ejemplo, hay un sistema de desarrollo emergente que busca cambiar esta dinámica y reposicionar a los residentes en el centro de los nuevos desarrollos habitacionales. Llamado el sistema Baugruppe, que en alemán significa "grupo de construcción", propone un enfoque alternativo para la vivienda que permite a grupos de individuos unirse para diseñar y construir sus espacios residenciales, eludiendo a los desarrolladores tradicionales para crear entornos habitacionales personalizados y sostenibles (Florian, 2024). La corrupción se establece como uno de los principales obstáculos para una gestión equitativa del territorio; a pesar de que una planificación adecuada tiene como objetivo garantizar la sostenibilidad, la calidad de vida y la eficiencia en la gestión pública, la presencia de prácticas corruptas puede desviar estos esfuerzos, favoreciendo intereses particulares por encima del bien común y comprometiendo el desarrollo óptimo de las ciudades (Bosh, 2022). Es importante aceptar la corrupción como uno de los elementos principales para entender la disonancia que existe entre este tipo modelos y la realidad del sector inmobiliario en México.

En el AMG diversas edificaciones que no han alcanzado los ingresos esperados de los inversionistas han sido abandonadas y desatendidas. Esta situación ha provocado que las comunidades locales tengan que enfrentarse a consecuencias derivadas de estos edificios en desuso, como han sido el incremento en actos de violencia, inseguridad y negocios ilícitos que se intensifican en torno a estas construcciones y que, a su vez, afecta profundamente el desarrollo urbano, económico y social de la zona (Meyer, 2024).

1.3 Antecedentes

El sector de la construcción es uno de los pilares de la economía mexicana. En 2023 su producto interno bruto superó los 1,500 millones de pesos mexicanos, lo cual representa aproximadamente el 6% del PIB nacional de ese año, según Statista. Partiendo de la idea donde el uso que se les da a las edificaciones tiene impacto directo en el comportamiento de la comunidad a su alrededor, el uso de suelo y las dinámicas sociales, los proyectos abandonados perjudican a su entorno urbano de manera directa.

La autora Beatriz García Peralta Nieto en su libro *La vivienda y el Estado mexicano durante el siglo XX: Un enfoque desde la economía política* habla de los inicios de la industria y cómo eventualmente impactaron a México. Al inicio del Siglo XX la necesidad habitacional en los países industrializados dependía exclusivamente del sector privado. Fue hasta que la clase obrera comenzó a exigir infraestructura y oferta a bajo costo que el Estado intervino con vivienda administrada por el gobierno. Esta producción fue importante ya que por primera vez hubo oportunidad de construcción en propiedad privada, lo que fue lo que se necesitaba para el desarrollo del sector inmobiliario y la industria de la construcción capitalista (García Peralta Nieto, B., s.f.).

En los años sesenta y setenta llega un cambio de estructura económica impulsada por Estados Unidos y el Reino Unido donde la vivienda pública comienza a ser tomada por el sector privado. Michael Ball resalta la importancia de analizar las relaciones vinculadas con la incorporación de suelo, la construcción y la comercialización de la vivienda, que denomina “estructura de provisión de vivienda”, que es el resultado de la interrelación entre los terratenientes privados, los constructores capitalistas, los trabajadores de la construcción, las organizaciones financieras, los especialistas profesionales en la compra-venta de vivienda, el propietario final y el Estado (Ball, 1998: 1501). Este pivote económico surge para combatir las ideologías sociales de vivienda después de la victoria de la Revolución Cubana, y siguiendo esto, la vivienda social

cambia a vivienda de *interés* social, que marca una pauta para el futuro de la industria inmobiliaria en México.

En los años noventa, el discurso político prometía que el libre mercado resolvería de manera más eficiente el acceso a la vivienda, y aunque sí aumentó la producción en el país, no se presentó una solución duradera. A partir de la crisis económica que estalló en diciembre de 1994 en México se inicia el auge de las empresas desarrolladoras de vivienda y los costos, pero las condiciones físicas y de localización de la nueva oferta tienen repercusiones negativas en los habitantes que debían ser los supuestos beneficiados.

Durante la presidencia de Carlos Salinas de Gortari de 1988 a 1994 se inició el despegue inmobiliario en la Ciudad de México. Mientras el país recuperaba estabilidad económica y con el discurso que impartía Gortari, se crearon las condiciones perfectas para un crecimiento en la industria. Podemos decir que aquí es cuando nació la profesión como la conocemos ahora, al haber un cambio de generación donde estos únicamente se dedicaban al desarrollo inmobiliario sin ninguna otra fuente de ingreso (Aguilar, 2024).

Una sensación de esperanza invadió a la población por la baja inflación en comparación con los años anteriores en el país y esto vino acompañado de una demanda que había estado latente, pero que no se había considerado real hasta ese momento. En el temblor de 1985 en la Ciudad de México se destruyeron muchos conjuntos de oficinas que no se habían repuesto. Esto eventualmente cambió la fisonomía de la ciudad. A parte de esto, durante el sexenio de Gortari se vive un proceso de apertura comercial no antes visto, donde México ingresa al GATT (General Agreement on Tariffs and Trade, Acuerdo General sobre Comercio y Aranceles).

“Creo que el gobierno entendió que eso iba a pasar en el país y la Ciudad de México, ya que como capital, siempre se va un poquito delante del resto de los estados, y mucho de lo que aquí pasa después se refleja en Guadalajara, Monterrey y en otras ciudades..”, menciona Jorge Gamboa de Buen para la revista *Real Estate Market & Lifestyle*, Director de Desarrollo de Negocios de Fibra Danhos y quien durante el sexenio de Salinas fungió como Coordinador General de Reordenación para la Protección Ecológica, ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. La Ciudad de México se vuelve un modelo en cuanto desarrollo inmobiliario para el resto del país.

Gamboa, que formó parte del equipo sobre el proyecto urbano que fue Santa Fé, menciona que, aunque nunca dudó que iba a ser un éxito, no anticipó la velocidad con la que se llenarían los espacios, reafirmando que sí existía una demanda impresionante que no había sido atendida.

En el caso de la Ciudad de México se pudo identificar, al revisar las solicitudes de cambio de uso de suelo, que había una necesidad de contar con espacios para oficinas. Como no se habían construido edificios durante muchos años, si querías habilitar una oficina se tenía que buscar primero una casa, habilitarla, y cambiarle posteriormente el uso de suelo para después adiestrarla. Según se estabilizó la economía, la demanda por espacios de oficinas aumentó, lo que presagiaba el futuro del mercado, y tras el temblor de 1985, entre los años ochenta y noventa, las ciudades empezaron a crecer de forma desmesurada (Aguilar, 2024).

La relevancia de la ciudad de Guadalajara y los municipios aledaños como centro económico ha sido evidente desde las primeras etapas de su desarrollo histórico. Uno de los aspectos más destacados de esta importancia radica en el proceso de conurbación que experimentó, derivado del rápido crecimiento de su área urbana durante los periodos de mayor auge económico en el país (Cabralles, 2006). Como ya se había mencionado, ciudades como Guadalajara y Monterrey son resultado directo de los cambios a nivel estructural de la Ciudad de México, y las necesidades inmobiliarias de las demandas sociales que existen en el momento.

Las urbanizaciones cerradas hicieron su primera aparición en Jalisco en el AMG en 1967, con la construcción de dos fraccionamientos en la periferia de la ciudad, destinados a los sectores de mayor capacidad económica (Cabralles y Canosa, 2002), particularmente en los municipios de Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga. Estos fraccionamientos y como consecuencia su deformación de la ciudad, otra vez, respondían a una necesidad de vivienda e infraestructura que solo existió en el imaginario de gobierno como oportunidad económica a través de comunidades cerradas. Estas nacen a partir de la idea de seguridad en forma de segregación. La distribución de este fenómeno urbano responde, en esencia, a una lógica de carácter estrictamente económico. Para que fracasen proyectos inmobiliarios debe existir una mala relación entre la planificación urbana y el contexto cultural y contextual de las ciudades. La

construcción de grandes desarrollos habitacionales ha generado a las ciudades mayores extensiones de suelo, mayor infraestructura, equipamiento y vías de comunicación, pero los gobiernos municipales se ven obligados a realizar inversiones en infraestructura que no estaban al alcance de su presupuesto ni hubiera sido posible para poder solventar las demandas requeridas (Mazari 2015).

La planificación urbana puede definirse como el proceso de articular y mediar el complejo sistema de relaciones e intereses que se establecen entre diversas disciplinas y actores involucrados en el diseño y desarrollo de las ciudades. Este proceso implica la distribución espacial de todas las actividades humanas y la toma de decisiones que influyen en la ocupación y utilización racional del territorio. No obstante, una planificación urbana en la que el ciudadano no sea el eje central corre el riesgo de dar lugar a ciudades visualmente impresionantes pero carentes de un verdadero sentido o funcionalidad para sus habitantes (Tecnológico De Monterrey, Planificación urbana y Ordenamiento Territorial). En el contexto mexicano, todas las autoridades están obligadas a presentar un plan de desarrollo al inicio de su administración. Sin embargo, estos planes suelen tener un enfoque a corto y mediano plazo, lo cual limita su capacidad para abordar proyectos de mayor envergadura y continuidad. Este modelo de planificación, instaurado tras la entrada en vigor de la Constitución de 1917, presenta un inconveniente significativo: la falta de una visión a largo plazo que permita la concatenación de proyectos urbanos más allá de los períodos de gobierno de cada administración.

Considerar la planificación como un método implica la normalización y estandarización de la realidad, a menudo trivializando las diferencias y relegando la diversidad (Tecnológico de Monterrey, 2024). Este proceso conlleva un acto de distinción: la definición de parámetros de organización y la determinación de criterios a través de los cuales los elementos se interrelacionan. La planificación urbana se desarrolló bajo estos principios y, simultáneamente, fue apropiada por los intereses del capital. Así, la ciudad dejó de pertenecer a sus habitantes, mientras que los grupos de poder explotaron este potencial para beneficiarse de los mecanismos de la planificación. La falta de una planificación adecuada ha resultado, en gran medida, en la progresiva disminución del bienestar de sus habitantes, la degradación de su habitabilidad y la depredación del suelo urbano. Sin embargo, entre los efectos más significativos se

encuentra la *gentrificación*, un fenómeno que ocurre cuando la población con mayor capacidad económica se apodera de los espacios, elevando el valor del suelo y las propiedades, volviéndolos impagables para la gran mayoría de la población y obligando a los residentes locales a mudarse a áreas marginales o periféricas. Esto representa un problema para millones de personas que se ven afectadas en su calidad de vida, como la falta de infraestructura, equipamiento, transporte público y áreas verdes. Es así como mientras una pequeña parte de la sociedad aumenta sus ingresos y oportunidades, las clases trabajadoras y vulnerables enfrentan dificultades económicas y acentúa la división de las clases sociales (Roitman, 2012).

La ausencia de buenas prácticas en el ámbito de los desarrolladores privados dentro de la industria de la construcción ha puesto en evidencia múltiples factores negativos, como la negligencia, la falta de conocimiento, la corrupción y la deficiencia en los controles de calidad. Estas fallas se reflejan en etapas críticas como la planeación, gestión, administración, diseño, construcción y operación de los conjuntos habitacionales, resultando en un incumplimiento sistemático de la normativa vigente, percibida por muchos como “letra muerta”.

La noción de habitabilidad surge como una cualidad intrínseca de la interacción entre el continente (la envoltura física de la vivienda) y el contenido (el espacio habitado y las actividades que lo llenan de significado). Este concepto se desarrolla como parte de un proceso sistémico de interacciones dinámicas en el tiempo y el espacio, en el cual la relación entre el ser humano y su entorno arquitectónico genera procesos de adaptación y transformación. La habitabilidad, en este contexto, actúa como un mecanismo para satisfacer tanto las necesidades básicas materiales del habitante como las aspiraciones relacionadas con su bienestar y calidad de vida.

La esencia de la arquitectura está en el construir espacios habitables por el hombre, contemplado en su compleja integralidad sustancial.

—José Villagrán García, *Teoría de la Arquitectura*, 1989.

Entendida como un proceso natural y cultural universal, la habitabilidad se configura a partir de la adaptación progresiva de cada población a su entorno, reflejando su evolución

a través de ajustes que responden a factores ambientales, ecológicos, económicos, tecnológicos y culturales. Este proceso, caracterizado por dinámicas de prueba y error, no solo es transformador, sino también evolutivo, adaptándose continuamente a las nuevas prácticas y condiciones de cada contexto. Sin embargo, en el caso de México, la producción de viviendas subsidiadas por el gobierno durante el periodo 2003–2013, delegada al sector privado, evidenció profundas deficiencias. Motivados por la especulación y el lucro a corto plazo, muchos desarrolladores entregaron viviendas de baja calidad, caracterizadas por su lejanía, inseguridad, altos costos, materiales deficientes, carencia de servicios básicos y entornos hostiles. Esta situación no solo comprometió la habitabilidad de las viviendas, sino que también tuvo repercusiones económicas, sociales, psicológicas, ecológicas y de salud en las comunidades afectadas. A través de encuestas realizadas en las Mega Unidades Habitacionales (muH) durante dicho periodo, se analizó el impacto de estas deficiencias, destacando la necesidad de un enfoque teórico más robusto sobre la "habitabilidad compleja". Este parámetro, aún poco explorado en México, se presenta como un eje crítico para evaluar las implicaciones multidimensionales de las viviendas industrializadas, con el objetivo de garantizar un entorno más digno y funcional para los habitantes (Cervantes & Pérez, 2017).

1.4. Contexto

El Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) ha experimentado una serie de procesos que la han transformado en una metrópolis, donde el fenómeno de las urbanizaciones cerradas ha adquirido una importancia notable. Este desarrollo es un resultado directo de la carencia de una planificación urbana adecuada. Las facilidades otorgadas al sector inmobiliario le han permitido posicionarse como el principal actor en la configuración del espacio urbano, alcanzando en 2016 un total de 2,973 fraccionamientos de acceso restringido. Las urbanizaciones cerradas emergieron como un producto atractivo para clientes de diversos estratos sociales, ampliando así las oportunidades del sector inmobiliario para maximizar sus beneficios económicos (Borsdorf, 2002; Cabrales, 2006).

Inicialmente, este tipo de urbanización fue percibido como una solución que atendía las demandas de seguridad y la falta de servicios de distintos sectores de la

población. Sin embargo, en la actualidad, este modelo se percibe como un desafío tanto para el futuro del AMG como para otras ciudades en México y América Latina.

Las urbanizaciones cerradas atraen recursos y población a zonas exclusivas, lo que disminuye la inversión y valor de las propiedades en áreas menos favorecidas. Esta concentración de inversiones en fraccionamientos cerrados reduce el mantenimiento y la renovación de complejos antiguos, incentivando su abandono en vecindarios menos privilegiados, además, los elevados precios y la exclusividad generan segregación, limitando la accesibilidad y la integridad en la infraestructura de la ciudad (Roitman, 2012). Desde el Porfiriato influencias urbanísticas como Jorge Eugenio y Haussmann e Ildefonso Cerda fomentan la construcción de estos fraccionamientos para desarrollar ciudad.

La segregación, entendida etimológicamente como un proceso de separación entre grupos, se extiende a los fenómenos de distanciamiento tanto físico como social que afectan las interacciones entre dichos grupos (Brun, 1994). En el ámbito urbano, la segregación residencial se refiere a la distribución desigual de la población en las ciudades, frecuentemente medida a través de índices cuantitativos (Duncan & Duncan, 1955; Massey & Denton, 1988). No obstante, este concepto trasciende los patrones de distribución para abarcar las formas de separación y distanciamiento manifestadas en los lugares de residencia, las cuales son influenciadas por dinámicas sociales y culturales.

De ser una aproximación rara al proyecto de vivienda hasta los años '70, las comunidades cerradas se han hecho gradualmente muy difundidas, y ahora son un modelo siempre más común alrededor del mundo y una señal que es necesario plantear un cambio para la planeación urbana.

—ONU Hábitat, 2006.

La segregación se configura como un efecto directo de la distancia tanto física como social. En este sentido, la búsqueda de una “distancia infinita” entre ciertos grupos se establece como un factor determinante en los procesos de enclavamiento residencial. Este fenómeno no solamente refleja disparidades espaciales, sino que también está profundamente imbricado con las subjetividades, representaciones y prácticas sociales que moldean y justifican dichas distancias. El análisis de la segregación socio—

residencial, tanto como causa como efecto de la búsqueda de proximidad con grupos similares o de distanciamiento con aquellos considerados diferentes, ha propiciado estudios de carácter cualitativo. Estas investigaciones se centran en explorar los comportamientos, interacciones sociales, representaciones culturales y las subjetividades que subyacen a la construcción de la distancia física y social, otorgándole significado y relevancia en los contextos urbanos contemporáneos (Brun, 1994; Sabatini, 2006).

Los conjuntos residenciales cerrados, dirigidos a las clases medias y medio–altas, con tipología de casas unifamiliares y sin uso mixto (comercio y servicios), representan una modalidad de desarrollo urbano en la que se excluye deliberadamente la integración con el entorno urbano circundante. Estas áreas se distinguen por la utilización de muros perimetrales o barreras físicas similares, restringiendo el acceso a través de pocos puntos de control, como casetas de vigilancia y plumas. De este modo, se privatiza tanto el espacio individual como el colectivo, creando un entorno exclusivo y apartado. El objetivo inicial de estas urbanizaciones no fue el de integrarse a la ciudad preexistente, sino el de ofrecer un espacio urbano apartado, segregado, que marcara una clara distinción con el resto del tejido urbano. Se podría decir que se les adjudican a los sectores marginados de estos espacios un carácter indeseable tornándolos en un tipo de *ghettos* o *slums* (Cabrales & Canosa, 2001).

A partir de la década de los sesenta, en Guadalajara se inicia la expansión de los fraccionamientos privados, los cuales se inscriben dentro de una tradición de habitar de manera privilegiada o exclusiva. Una de las interpretaciones más comunes de este fenómeno parte de la premisa de que la vivienda ha sido transformada en un bien de consumo dentro del mercado global, especialmente para los sectores económicos más favorecidos. En este contexto, las viviendas se comercializan mediante estrategias de marketing, presentando el ideal del “habitar” como un símbolo de éxito y estatus.

Partiendo de esta idea a grandes rasgos, podemos decir que en el periodo comprendido de 2006 a 2013 el sector inmobiliario comenzó a emigrar a un espacio más digital y los potenciales clientes, en este caso la clase media–alta, se convierten en *leads* o potenciales clientes (Forbes, 2022). Esta mercantilización de la vivienda ha desencadenado efectos negativos tanto en la ciudad como en el interior de las propias

urbanizaciones cerradas y demuestra una vez más la naturaleza de segregación del sector inmobiliario actualmente. Desde una perspectiva urbana, estos efectos se traducen en una ciudad cada vez más dividida, excluyente, dispersa en el territorio e insostenible desde los puntos de vista ambiental y social. El cierre físico de estos espacios ha conllevado a la pérdida continua del espacio público, fundamental para la interacción social. Por otro lado, el espacio dentro de estas urbanizaciones carece del sentido pleno de “lugar”, entendido como el espacio de interacción, encuentro y construcción del imaginario colectivo. En lugar de ser un lugar apropiado, se convierte en un espacio aislado, con escasas posibilidades de desarrollo social. Las consecuencias de esta dinámica también se reflejan en la transformación radical del modo de habitar la ciudad, donde la vivienda, al estar enclavada tras los muros que la rodean, se convierte en una unidad funcionalmente disfuncional, desconectada de la vida urbana. Este tipo de urbanización niega su relación con la ciudad abierta y altera la calidad de vida de sus habitantes, modificando sus actividades cotidianas y su interacción con el entorno urbano más amplio (Cervantes & Pérez, 2017).

2. Desarrollo

Retomando los efectos y las consecuencias de una planeación urbana deficiente, podemos una vez más observar las prioridades del sector al hablar de fenómenos como la gentrificación. La revista *La Haus* se unió con el laboratorio de economía urbana del MIT para analizar el déficit habitacional en nuestro país en colaboración con el profesor de la misma universidad, Albert Saiz. Mencionan que a partir de sus resultados pudieron llegar a la conclusión de que existen tres tipos de déficit habitacional en México: el déficit cualitativo, el cuantitativo y la vivienda informal, y que estos son causa de cinco obstáculos dentro del sector inmobiliario: rentas demasiado altas para la población y demanda general; falta de hipotecas; ingresos no equitativos; crecimiento poblacional; mucha demanda para la poca oferta existente (Gómez Aguado, 2022).

Hoy, una nueva generación ha marcado pauta en el mercado. Y es que, con los avances tecnológicos, muchas industrias han revolucionado con la finalidad de facilitar la experiencia de usuario, de acuerdo con Isabel Gómez. *Proptech* hace referencia a la

tecnología de propiedades (property technology) que es básicamente todo lo que tenga que ver con el sector inmobiliario aplicando las nuevas tecnologías para hacer más sencilla y accesible la compra, renta o venta de vivienda por parte del usuario. Compras desde el extranjero, plataformas como Airbnb y la velocidad nueva con la que se pueden hacer transacciones son cambios en la industria que no podemos ignorar, a parte del constante objetivo de únicamente beneficiar al sector privado, al hablar del negocio inmobiliario. Este “capitalismo de compadres” una vez más está presente dentro de aquellos que se beneficiarían de estos avances tecnológicos.

En el Centro Histórico de Guadalajara podemos observar que ocurren cambios y transformaciones que han desplazado recientemente a personas con negocios ambulantes y hasta a los mismos colonos. Aunque esta zona sea una conurbación de manifestaciones políticas, intercambios comerciales y sociales, y sea conocida por su fuerte actividad comercial, en realidad es una zona residencial. Los pobladores del Parque Morelos sufrieron de un proceso de desplazamiento y los vendedores ambulantes de su eliminación y regulación forzada, “conceptualizándolas como transformaciones espaciales revanchistas guiadas por proyectos y estrategias derivados de discursos dicotómicos para su implementación” (Smith, 1996; Slater, 2014), dice Luis Ángel Flores Hernández en el estudio “La transformación revanchista del Centro Histórico del Centro de Guadalajara, gentrificación y otras falsas dicotomías”.

Los revanchistas “estaban determinados en reinstalar el orden burgués a través de una estrategia que fusionaba el militarismo y el moralismo con afirmaciones acerca de restaurar el orden público en las calles” (Slater 2010: 666).

Smith (1996) identifica una gran similitud entre el revanchismo del siglo XIX en París con el contexto político de finales del siglo XX en Nueva York, que ahora podemos ver replicado en Guadalajara, que se caracteriza por un discurso en contra de la clase trabajadora y las muchas minorías de la ciudad, culpabilizándolos por los problemas sociales, para así avanzar políticas que favorecían a la clase alta.

Esta situación ha generado una transformación sustancial tanto en las dinámicas socioeconómicas como en el entorno construido. Respecto a este último, el Área Metropolitana de Guadalajara fue testigo de una enorme expansión horizontal en forma

de un mosaico de baja densidad, posible gracias a la combinación de una cultura de mercado que impulsa el crecimiento urbano, así como por la descentralización de las instituciones de planificación, la (des)regulación de la tierra periurbana, la disponibilidad de fondos gubernamentales para la construcción desenfrenada de vivienda, pero sobre todo, una hegemónica aceptación cultural de la propiedad privada como figura definitiva del bienestar.

—Flores Hernández, 2016.

En la actualidad, muchos arquitectos y urbanistas se oponen a las tendencias predominantes, intentando revertir la pérdida de un entorno mejorado y más significativo, algo que históricamente ha sido un objetivo de la planificación urbana. Sin embargo, la ciudad contemporánea ha adquirido un carácter irracional, convirtiéndose en una máquina impulsada por la ambición de los inversionistas, lo que deteriora la vida de una gran cantidad de personas, al reflejar las jerarquías sociales existentes. Esta situación nos lleva a cuestionar si, en efecto, hemos perdido el “derecho a la ciudad”. Este concepto fue introducido en 1968 por Henri Lefebvre, quien en *El derecho a la ciudad* reflexiona sobre el impacto negativo que las ciudades en las economías capitalistas han sufrido, debido a su conversión en mercancías al servicio exclusivo de la acumulación de capital. Este derecho subraya la necesidad de una participación de la sociedad civil en la recreación de la ciudad como parte de una misión colectiva, promoviendo la igualdad y la inclusión.

La desigualdad genera relaciones sociales estereotipadas que perpetúan esta condición, contribuyendo además a un sentido de control social destinado a evitar conflictos que podrían interrumpir el funcionamiento de la máquina social, un fenómeno que se extiende a la planificación urbana. Diversos especialistas describen el sistema capitalista como un proceso depredador que polariza cada vez más los territorios. Como lo afirmó Lewis Mumford (1961), la ciudad es el punto de máxima concentración de poder y cultura en una comunidad.

Para explorar el fenómeno más a fondo y poder entenderlo nos basamos en tres construcciones del AMG que fueron abandonadas en su momento. Exploraremos tres resultados que pueden derivarse de esta situación: el abandono total, la resignificación

de las edificaciones al ser compradas por propietarios privados, y las complicaciones que puede ver un espacio abandonado al intentar ser salvado.

Edificio Guadalupe Victoria

El primer caso es el edificio conocido como Guadalupe Victoria, ubicado en la calzada Independencia, entre avenida Las Palmas y Washington en Guadalajara, construido en 1962 por el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (Ipejal), diseñado por el arquitecto Guillermo Quintanar Soalegui, quien pertenecía al grupo de arquitectos modernistas de la época. Sin embargo, en 1992, tras las explosiones del 22 de abril, se declaró que la estructura del inmueble había sido afectada, lo cual ocasionó su desalojo inmediato por motivos de seguridad.

A partir de entonces, el edificio quedó desocupado durante más de dos décadas, y el deterioro del inmueble al paso de los años fue inevitable: ventanas rotas, grafitis, daños en los plafones y muros comenzaron a caracterizar al edificio. Además, al permanecer vacío por tanto tiempo, el edificio Guadalupe Victoria se convirtió en un refugio para personas en situación de calle, aumentando la percepción de inseguridad en la zona (Sánchez, 2013).

Aunque la zona no se considera peligrosa, la proximidad a este edificio abandonado y la ausencia de mantenimiento ha generado condiciones inseguras, especialmente de noche. Los edificios abandonados en áreas urbanas a menudo desarrollan una reputación negativa, alimentada tanto por la realidad del entorno como por mitos y rumores. Estos espacios suelen ser asociados con actividades delictivas, lo que intensifica la percepción de peligro en la comunidad.

En el AMG existen tres complejos abandonados cuyo valor conjunto supera los 70 millones de pesos. Entre ellos se encuentra el Edificio Multifamiliar Guadalupe Victoria (Pérez, 2015).

Con el propósito de rehabilitar el edificio en 2017 el Ipejal inició un proyecto de recuperación, estableciendo una sociedad con Constructora y Urbanizadora Jones y Asociados. El proyecto, ahora llamado “Azul 1045”, planteaba la construcción de 60 departamentos y 16 locales comerciales en el inmueble. Los costos de estos departamentos oscilarían entre 1.2 y 2.4 millones de pesos, y su inauguración estaba

prevista para febrero de 2019. Sin embargo, el proyecto se detuvo debido al incumplimiento de la constructora, que no realizó los pagos que le correspondían. Ante esta situación el Ipejal presentó una denuncia por fraude contra la empresa en la Fiscalía de Jalisco (El informador, 2018).

La problemática se agravó cuando Iván Argüelles, director del Ipejal, informó que el fideicomiso del proyecto venció el 9 de abril de ese año sin que Constructora y Urbanizadora Jones y Asociados hubiera realizado el pago de 38 millones de pesos, además de otros 14 millones en concepto de rendimiento. En consecuencia, el organismo estatal quedó en una situación incierta respecto al proyecto “Azul 1045” (Local, 2022).

En el año 2018, finalmente, el edificio fue adquirido por un agente privado, quien realizó una restauración completa de la estructura, conservando tanto su diseño original como su uso habitacional. Actualmente, el edificio Guadalupe Victoria está habitado, y esta renovación ha dado nueva vida a la zona, atrayendo un renovado interés por el área y mitigando la percepción de inseguridad que había prevalecido por décadas.

El Chernóbil mexicano

A pesar de que el AMG es una de las ciudades con más demanda de vivienda, existe una alta tasa de complejos habitacionales que no culminaron y por lo tanto terminaron en el abandono. Esto nos lleva al segundo caso, conocido como el “Chernóbil mexicano”, un complejo habitacional abandonado que se encuentra ubicado en Tlajomulco de Zúñiga. Aunque no se trata de un desastre nuclear, este lugar ha sido llamado así debido a su apariencia desolada que recuerda a la ciudad de Chernóbil, en Ucrania, escenario de un accidente nuclear en 1986.

Este fraccionamiento, llamado oficialmente Lomas del Mirador, comenzó a construirse en 2013 por la desarrolladora Homex como un proyecto de interés social; sin embargo, en 2015 la constructora se declaró en bancarrota, dejando mil 200 viviendas sin terminar y en condiciones de abandono.

Actualmente, el “Chernóbil mexicano” se compone de edificios deshabitados con alrededor de 800 habitaciones que, aunque vacías, aún contienen muebles y objetos personales de quienes alguna vez vivieron allí. El lugar, sumido en el deterioro, ha sido

ocupado por la delincuencia y se ha convertido en un sitio de alto riesgo. Algunas familias lograron adquirir y habitar algunos de los departamentos terminados; sin embargo, la inseguridad ha llevado a la Secretaría de la Defensa Nacional a desplegar un cuartel en la zona desde 2019, en un esfuerzo por reducir la criminalidad. Hoy, el acceso está restringido, ya que el lugar ha sido asociado con brujería y ritos, actos delictivos e incluso se han encontrado cuerpos abandonados (Azem, 2023).

En Tlajomulco recientemente se ha impulsado un programa de alquiler social que impulsa la utilización de la vivienda particular deshabitada, que en la entidad rebasa 26% de su parque habitacional. Esto pone en evidencia la mala planeación urbana y ejecución de políticas habitacionales en el país, y las graves fallas que ha tenido la política de vivienda federal implementada a inicios de la década del 2000. Esta se caracterizaba por la producción masiva de vivienda de interés social en las periferias de las ciudades mexicanas. A escala nacional, existen 6.1 millones de viviendas deshabitadas, que representan el 14 % del parque habitacional total, según el Censo de Población y Vivienda 2024.

El director general del Instituto de la Vivienda, Juan Antonio González Mora, ha confirmado que se espera un dictamen para proceder a derribar este complejo, aunque la falta de intervención del municipio dificulta la recuperación del sitio debido a que el desarrollo pertenece a la banca privada. El director de Vivienda de Tlajomulco, Andrés Ampudia, ha señalado que solo la primera etapa del proyecto fue finalizada, pero nunca habitada, y que el complejo se ha convertido en refugio de criminales, afectando la seguridad de los habitantes de la zona (Rodríguez, 2023).

La Villa Panamericana

El tercer y último caso analizado en este proyecto es el complejo llamado Villa Panamericana, construido en 2011 para albergar a 7,500 deportistas que participaron en los Juegos Panamericanos de Guadalajara. Este complejo comprende cuatro edificios con un total de 942 departamentos y 24 locales comerciales. Al igual que el edificio Guadalupe Victoria, el proyecto fue financiado en gran medida por el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (Ipejal), con la expectativa de que la inversión sería recuperada a través de la venta de los departamentos al término de los juegos.

Desde su inicio el proyecto enfrentó controversias legales, urbanísticas y ambientales. Uno de los principales problemas fue la imposibilidad de captar y filtrar agua de lluvia, lo cual generó preocupaciones sobre la sostenibilidad del desarrollo. Además, en caso de habitarse, la infraestructura no estaba preparada para gestionar adecuadamente los desechos producidos por los residentes, lo que agravó las inquietudes ambientales. No obstante, a pesar de las críticas y advertencias, el gobierno prosiguió con la construcción del complejo. Como resultado, durante los Juegos Panamericanos, el sistema de drenaje del lugar colapsó, lo que derivó en una situación crítica. A finales de octubre de 2011, en pleno desarrollo de los juegos, se descubrió que las aguas residuales generadas en la Villa Panamericana se estaban vertiendo en un pozo de absorción improvisado y en una laguna creada para recibir los desechos de aguas negras y residuos de cocina (El Informador, 2011). A pesar de que en noviembre de 2020 el entonces alcalde de Zapopan, Pablo Lemus Navarro, afirmó: “No hay habitabilidad y no habrá habitabilidad por parte del Municipio. Los desarrolladores no se han acercado para regularizar todos los pendientes que se tienen en torno a la Villa Panamericana, entre ellos vialidades, áreas de donación, infraestructura hidráulica, el pago de permisos. No se han ni siquiera acercado. No hay permisos” (Flores, 2021), la situación cambió hacia finales de 2021. En ese momento la Villa Panamericana obtuvo un certificado de habitabilidad otorgado por el juez presidente de la Segunda Sala Unitaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, Laurentino López Villaseñor, quien declaró en rebeldía al Ayuntamiento de Zapopan, el cual se había negado a expedir ese permiso por oponerse a la comercialización del inmueble (Baeza, 2021). El complejo, ahora llamado Avaterra Natural Living, ya se encuentra a la venta y esta parcialmente habitado; por su parte, la empresa desarrolladora sostiene que el fraccionamiento cumple con todos los reglamentos ecológicos y que ha realizado obras adicionales para asegurar que el desarrollo no afecte a los mantos freáticos. Además, afirman que las instalaciones sanitarias de los departamentos cumplen con los estándares establecidos por el reglamento.

Otros casos

Este estudio se centra en el análisis detallado de los tres edificios dentro del AMG antes mencionados, con el objetivo de examinar los efectos de la sobreproducción en la industria de la construcción y el impacto de estas mismas edificaciones por su abandono. A partir de estos casos, se busca identificar las razones subyacentes que han conducido al abandono de más inmuebles en el AMG a través de patrones o similitudes que expliquen este fenómeno en el contexto urbano. A continuación, analizaremos casos pertinentes a parte de los tres inmuebles seleccionados.

Casa Pedro Loza. Ubicada en el corazón del Centro Histórico de Guadalajara, en la calle que lleva su nombre, la Casa Pedro Loza fue construida en 1848 como residencia familiar. Sin embargo, existen versiones que sugieren que la propiedad pudo haber pertenecido al Arzobispado, ya que de 1913 a 1936 fue la residencia del arzobispo José Francisco Orozco y Jiménez, una figura clave en la historia de la región y activo participante durante la Guerra Cristera. A lo largo del siglo XX, la casa pasó a manos de la Familia Fernández Uriarte, y entre 1944 y 1951 albergó el Colegio Patria para señoritas. En la década de 1960, el patio central fue acondicionado como gimnasio, y posteriormente, la propiedad se alquiló por habitaciones, convirtiéndose en una vecindad que funcionó hasta poco más de diez años atrás. Después de este período, la casa quedó abandonada.

En 2004 la propiedad fue adquirida por la familia Bon, quienes emprendieron un proyecto de restauración integral con el objetivo de transformarla en un hotel boutique de lujo. Este proceso de restauración se centró en la “recuperación” de la estructura original de la casa, respetando los sistemas constructivos tradicionales, aunque sustituyendo aquellos materiales que se encontraban deteriorados por el paso del tiempo. Entre los elementos destacados que fueron preservados se encuentran un extenso vitral en una puerta plegadiza y la cenefa original de las habitaciones que dan hacia la calle Pedro Loza, lo que refleja un compromiso por mantener la identidad histórica y arquitectónica de la edificación, al tiempo que se le da un nuevo uso adaptado a las exigencias contemporáneas.

El Palacio de las Vacas. Ubicada en la calle de San Felipe, entre Mezquitán y Mariano de la Bárcena, conserva el estilo morisco con el que fue construida entre 1850 y 1910

bajo el mandato de Segundo Díaz y que posteriormente fuera decorada en sus interiores por el muralista mexicano Xavier Guerrero. Rodeada de iglesias, parques y casas modernas, a dos cuadas de la Iglesia de San Felipe y ocho cuadas al poniente de la Catedral. Durante un tiempo fue utilizado por instituciones educativas y, posteriormente, quedó desocupado por años, lo que llevó a su deterioro y uso como refugio de personas ajenas al lugar, incluyendo actividades ilegales.

John A. Davis, un estadounidense enamorado de México y su arte, compró el Palacio de las Vacas, pero no para él, sino para preservarla del tiempo. “Es un patrimonio de México —afirma—, yo vivo en esta casa, pero realmente pertenece a los mexicanos”. En 1998 Davis la compró la casa que estaba abandonada, invirtió alrededor de 6 millones de dólares en su restauración, su objetivo, preservar este edificio histórico, que había estado en riesgo de ser demolido para construir un estacionamiento. Desde entonces, el palacio ha tenido diferentes usos, incluyendo eventos culturales y espectáculos; Sin embargo, Davis ha enfrentado desafíos para darle un uso permanente, contemplando opciones como convertirlo en un museo o un hotel, aunque estas ideas han quedado pendientes debido a la magnitud de las remodelaciones necesarias.

Fincas en el Centro histórico de Guadalajara. El gobierno del estado de Jalisco ha lanzado la estrategia “Rescatemos el Centro Histórico” con el objetivo de recuperar las fincas históricas del Centro tapatío. Sin embargo, la realidad es que la mayoría de estas propiedades se encuentran en un avanzado estado de deterioro y abandono. Las causas de esta situación son diversas: desde la falta de recursos para su rehabilitación, hasta el desinterés o desconocimiento por parte de los propietarios. En algunos casos más preocupantes, se observa una actitud deliberada por parte de algunos dueños, quienes, al no haber intervenido en sus fincas, esperan que el deterioro natural o el colapso estructural evite que enfrenten sanciones o multas por parte de las autoridades, como el Ayuntamiento de Guadalajara o el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

Según el Superintendente del Centro Histórico de Guadalajara, Juan Manuel Munguía, “casi todas las que tenemos en estado ruinoso, la gran mayoría son fincas de una antigüedad considerable. Te estoy hablando del 80 por ciento de las de estado ruinoso que tienen algún tipo de protección, ya sea por Cultura o por el INAH, de acuerdo

con el año en el que se construyeron”. Existen diversas razones por las cuales estas fincas continúan en abandono. Si bien la falta de recursos es uno de los factores predominantes, también se debe considerar el marco legal de protección patrimonial que muchas de estas propiedades poseen, lo que restringe las posibilidades de intervención y renovación.

Alicia García Vázquez, directora del INAH Jalisco, señaló que “hay dueños a los que no les interesa y dejan las fincas caer. En lugar de venderlas o darles el mantenimiento, simplemente tienen otros planes, y dejan que se destruya la finca para después poder construir. Pero, aunque se hiciera eso, tienen la obligación de reconstruirlo como estaba anteriormente” (2022). Este fenómeno está estrechamente vinculado a las prácticas de los desarrolladores, quienes, en busca de terrenos amplios para nuevos proyectos inmobiliarios, recurren a una estrategia depredadora en el mercado. Este tipo de prácticas, impulsadas por la oferta y la demanda de terrenos, refuerzan la desvalorización del patrimonio arquitectónico histórico, a la vez que contribuyen a la transformación de la ciudad en términos de su identidad cultural y urbana (El Occidental, 2024).

En los tres casos, el deterioro físico es una consecuencia directa de la falta de inversión en el mantenimiento de las edificaciones. Los propietarios, ya sean privados o instituciones, no destinaron los recursos necesarios para su conservación, permitiendo que el paso del tiempo agravara el deterioro estructural.

En el caso de las fincas del Centro Histórico los propietarios adoptaron una postura deliberada de negligencia, esperando que el deterioro natural o el colapso estructural les permitiera eludir sanciones y facilitar la venta o remodelación para otros usos. El abandono de estos edificios también está relacionado con intereses especulativos. La demanda de terrenos en zonas céntricas ha impulsado estrategias que buscan desvalorar el patrimonio arquitectónico para obtener espacios adecuados para nuevos desarrollos urbanos.

Tanto la Casa Pedro Loza como el Palacio de las Vacas fueron adquiridos por personas con interés en preservar el patrimonio histórico, quienes invirtieron considerablemente en restauraciones integrales, la revitalización de estos inmuebles no

solo buscó conservar su valor arquitectónico, sino también darles un nuevo propósito funcional, como hoteles boutique, espacios culturales o lugares para eventos.

2.1. Sustento teórico y metodológico

Entre 2015 y 2024 los precios subieron un 54% en los Estados Unidos, 32% en China y casi un 15% en la Unión Europea según Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (Organisation for Economic Co-operation and Development) (López, 2024). A escala global 9% de la población en países industrializados destinan más del 40% de su salario a su vivienda. Samuel Alfaro, del Grupo Anti Gentrificación, precisó que la crisis es nacional, con 16% de viviendas deshabitadas; esto ha generado movimientos de autonomía y procesos comunitarios que surgen para procurar el acceso a la vivienda. Al cierre de 2023, se reportan dos mil 521 personas en situación de calle, según el más reciente censo de los Ayuntamientos que conforman el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) (Bobadilla, 2024). Aunque Guadalajara sigue siendo la ciudad con más personas en estas condiciones, con 1,779 según el corte más reciente, se ha registrado una mayor presencia de esta población en el resto de los municipios. Tonalá es el segundo poblado con más personas en situación de calle, con 315 al 14 de noviembre de 2024. Y aún con estos números en el AMG existen más de 300 mil viviendas abandonadas, de acuerdo con el Instituto de Información Estadística y Geografía (IIEG).

Los fraccionamientos en el AMG de acceso restringido se han convertido en un modelo de espacios segregados en las periferias de las ciudades. Estos modelos de desarrollo han sufrido transformaciones significativas en las cuencas urbanas del territorio, ya que se trata de viviendas con mayores rezagos, ocasionando una mayor fragmentación de espacios públicos, propiciando la coexistencia de una sociedad basada en desigualdad y fragmentación. La sobre producción de la vivienda y el concepto de ciudad son términos de un debate que recorre la historia urbana de nuestro país y tiene su particular expresión en Latinoamérica polarizada (Catenazzi y Reese, 2013).

El desarrollo urbano del AMG se regula mediante diversas disposiciones a nivel estatal y municipal. La legislación estatal, conocida como el Código Urbano, destaca la importancia de que el desarrollo sea equilibrado, sostenible y que priorice el bienestar de los ciudadanos. A escala municipal, el Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano para el municipio de Guadalajara establece las normativas locales correspondientes (Jiménez & García, 2014).

Por otra parte, el diagnóstico del Programa Municipal de Desarrollo Urbano reconoce una serie de problemas como:

- Un proceso de expansión urbana inmoderado, bajo un modelo horizontal no sustentable.
- El surgimiento de múltiples polos de actividad económica en la conurbación.
- El agotamiento y deterioro de las redes de infraestructura, servicios públicos y del sistema vial.
- Una modernización urbana desordenada, impulsada por políticas de corto plazo que no favorecieron la articulación ni la armonía del entramado territorial. La zonificación restrictiva y las limitaciones a la densidad frenaron las inversiones en el municipio.
- La construcción de una estructura urbana supramunicipal que hoy resulta insostenible y que afecta negativamente la competitividad territorial del municipio y su metrópoli (Jiménez & García, 2014).

2.2. Planeación y seguimiento del proyecto

Para poder desarrollar esta investigación, comenzamos con el análisis de la situación habitacional a escalas mundial, México y Jalisco. Al tener los tres casos inicialmente identificados esperábamos que estos fueran consecuencias directas de este fenómeno habitacional dentro del AMG. El análisis después nos sirvió para entender el estado actual de los conjuntos y observar sus condiciones en tiempo real.

A partir de estas visitas, nos percatamos que, aunque nuestra investigación partió de información actualizada, el sector inmobiliario había actuado de manera silenciosa

pero efectiva. El edificio Guadalupe Victoria estaba siendo remodelado. Aunque era evidente que todavía no estaba habitado en su totalidad el edificio, la transformación era clara.

Se consideró visitar el Chernóbil Mexicano siguiendo este descubrimiento, ya que no íbamos a poder obtener información más actualizada y corríamos el riesgo de podernos topar con el mismo descubrimiento del edificio Guadalupe Victoria, pero por cuestiones de seguridad se optó por reconsiderar la idea de trabajar con archivo a través de Google Maps. Durante esta recopilación de imágenes nos nutrimos de información sobre los procesos de urbanización, el estado actual del sector inmobiliario en México y su desarrollo el siglo pasado, así como deformaciones en el espacio del AMG y su relación con el modelo de negocios del sector inmobiliario.

3. Resultados del trabajo profesional

Los fraccionamientos cerrados fueron el comienzo de lo que consideramos otro pivote dentro del mercado, este que había fallado en considerar factores primordiales dentro del modelo para hacer negocios actualmente en el sector inmobiliario. No solo se ha vuelto un negocio digital, pero debemos considerar fenómenos como la gentrificación como un posible resurgimiento de esta industria que una vez más ignora y vuelve a segregar a las clases más bajas, no solamente en oferta, sino inclusive en la manera de adquirir y catalogarla. Podemos ver un patrón en cuanto al sector beneficiado que terminan siendo los empresarios y constructoras privadas, y muy de la mano, el Estado o personas particulares, pero nunca los habitantes.

Partimos de una hipótesis sustentada por el desuso de los inmuebles que decidimos analizar de manera individual, sin embargo, pudimos darnos cuenta durante la investigación que aunque la corrupción, desconexión contextual, ignorancia ante las necesidades sociales y negligencia urbanística son la razón de existir de estas edificaciones insalvables y abandonadas, el sector inmobiliario presagia una resignificación de estos edificios al ser vendidos y remodelados para ser ofrecidos a precios inalcanzables y desconectados con su zona y la infraestructura disponible. Entonces esto nos impulsa a cuestionarnos lo siguiente: si existen los recursos y

constructoras interesadas para la remodelación de estos conjuntos abandonados, pero hay una incongruencia con la cantidad de gente sin vivienda, ¿para quién realmente es la oferta? En un reportaje de *ZonaDocs* se menciona que en “el Área Metropolitana de Guadalajara ha concluido el tiempo de la ‘gentrificación’, pues ahora se experimenta un fenómeno distinto: la financiarización de la vivienda”; esto amenaza a los Derechos Humanos de la población general, comentan, al obstruir el acceso a una vivienda digna para todos y no sectores específicos, pues este modelo económico sólo busca promover el crecimiento de una burbuja inmobiliaria al convertir a la vivienda en poco más que el sustento de un mercado de instrumentos de especulación financiera, “Lo que se produce no es vivienda; se producen productos de inversión y el problema es que hay quienes ganan de la crisis de vivienda”, dijo el superávit de vivienda en Guadalajara y Monterrey, cuyo objetivo es la producción de vivienda para especular y no para vivir. Actualmente, los efectos de la financiarización de la vivienda son cada vez más evidentes: precios de renta muy elevados; espacios de vivienda reducidos; incentivos para vivir en las afueras del AMG, balanceando rentas baratas con largos tiempos de transporte, inseguridad, y desconexión con servicios urbanos (Franco, 2024).

4. Reflexiones del alumno o alumnos sobre sus aprendizajes, las implicaciones éticas y los aportes sociales del proyecto

Lucía Ortiz Martínez

- Aprendizajes profesionales

Desde el inicio del proyecto la comunicación asertiva, el trabajo en equipo, la resolución de problemas, la adaptabilidad, y el pensamiento crítico se desarrollaron constantemente. Siendo útiles competencias en una amplia variedad de contextos y ayudando a ver la tanto la problemática como la investigación de distintas formas, tomando en cuenta distintos puntos de vista, así como opiniones de nosotros como fuera de nuestro equipo tomando una postura flexible al acercamiento que se tuvo con la investigación. Inclinandonos más hacia mi profesión, se desarrolló un pensamiento crítico dirigido hacia el análisis de datos estadísticos y arquitectónicos en el AMG. Así como la abstracción de

ideas para ser plasmadas para comunicar algo, utilizando el lenguaje audiovisual para dar a conocer temas sociopolíticos de la ciudad. De la misma forma, el desarrollo de pensamiento creativo manteniendo el lado crítico utilizando la arquitectura como inspiración, así como los problemas sociales se me desarrollo con esta investigación, así como el plasmar ideas y utilizar apoyo de manera visual no necesariamente audiovisual.

- Aprendizaje social

Cuando comenzamos la investigación y el proyecto no me imaginaba la dimensión del problema. Pensando que nos centraríamos en tan solo tres edificios y como se ven por fuera, cada vez me adentre más a la historia política tanto del país, como la ciudad. Asimismo, desconocía gran cantidad de los derechos, conocer que existe el llamado “derecho a la ciudad” es algo base que me sorprendió no conocer, de así pues, como las distintas reformas arquitectónicas que se deben respetar al momento de decidir construir algo.

Pensando que me adentraría principalmente a edificios abandonados, me adentré en todo un mundo donde el gobierno deja de lado las necesidades sociales con tal se poder seguir creciendo arquitectónicamente como sus ideales les dicen. Esto en lo personal me sorprendió muchos ya que los datos estadísticos fueron sorprendentemente más grandes de lo que me imaginaba (espacios abandonados, construcciones en mal estado, negligencia gubernamental, entre otras), haciendo que, por lo mismo, pensaré en nuevas formas de poder generar conciencia de esta problemática. El pensar en cómo puedo generar conciencia sobre esto me enseñó muchísimo, ya que es algo sabido que hay espacios abandonados en la ciudad, pero la gravedad de las repercusiones que vivimos todos como sociedad por estos, así como el papel del gobierno tanto como búsqueda de capital, es algo que no todos somos conscientes, y no porque no queríamos, si no que ni si quiera sabemos que puede ser opción.

- Aprendizaje ético

Al momento de poder plasmar ideas de propuestas audiovisuales, a pesar de haber desarrollado ya documentales diversos, tuve que recurrir a nuevos tipos de planeación y desarrollo de ideas por la complejidad de este proyecto. Usando un nuevo producto

audiovisual que no había trabajado, me vi a prueba de poder desarrollar ideas y la narrativa de una manera antes no trabajada. De la misma forma, la parte de redacción fue algo nuevo, ya que buscamos retratar la problemática de manera tanto poética como protesta.

Al adentrarme al mundo de la arquitectura, así como de leyes y por lo tanto historia del desarrollo en nuestro país, (principalmente en Guadalajara), pude entender el trasfondo de distintas problemáticas sociales y económicas. Así como acudir a formas no tradicionales de crear protesta a problemáticas sociales. Por lo tanto, pude aprender nuevas formas de desarrollar narrativas audiovisuales, en todas las áreas del proceso (preproducción, producción y postproducción).

- Aprendizaje personal

Durante el PAP pude explorar mi visión del sistema de relación entre la arquitectura de hoy con la ciudad donde habito. Reconociendo así, la manera en la que esto afecta mi día a día, así como el de quienes me rodean. Pude explorar el cambio debido a la comprensión sobre mi percepción del tema de edificaciones en estado de abandono y como esto repercute en sus alrededores, siendo algo a lo que me enfrento día con día sin saberlo.

Asimismo, pude entender que todos estamos interconectados al momento de habitar la misma sociedad, siendo humano, edificación o ley. El arte del cuidado viene de reconocer, y al yo reconocer todo lo que forma parte del AMG y como todo repercute en todo, puedo ver el reflejo de nuestro pensamiento contemporáneo reflejando en la pluralidad y diversidad de la ciudad.

En relación con mi proyecto de vida, creo que la manera en la que se puede desenvolver el área audiovisual con la crítica y protesta es fundamental para la expresión del pueblo hoy. Debido a que vivimos en una época donde la tecnología forma parte de nuestro día a día, debemos aprender a usarla para generar preguntas y reflexiones sobre lo que nos causa algo, en la sociedad. Creo que pude practicar mi desarrollo de pensamiento creativo en relación con el crítico, así como el entender un poco más sobre cómo funciona el sistema que habito.

Rebeca Izar López

- Aprendizajes profesionales

Como estudiante de arquitectura he desarrollado una serie de competencias tanto genéricas como propias de la profesión. Entre las competencias genéricas, la capacidad analítica fue fundamental para entender el trasfondo de la problemática, identificar a los actores que participan, así como tener un mejor entendimiento de como esto ha afectado la calidad de vida de las personas que habitan en estos espacios. En cuanto a las competencias propias de mi carrera, desarrollé una mayor habilidad para lograr identificar como el fenómeno de la corrupción afecta profundamente la planificación y el desarrollo integral y adecuado de la ciudad, priorizando al sector privado, el cual afecta directamente a la población, así de cómo debemos como arquitectos asegurarnos que los proyectos cumplan con los requisitos sociales y verdaderamente buscar el bien colectivo por encima de todo.

De igual manera desarrollé la capacidad de comprender el papel que tiene la economía y el contexto sociopolítico en la planificación urbana, como los intereses públicos y la corrupción tienen el poder de alterar el funcionamiento y degradación de las ciudades.

A lo largo del desarrollo de este reporte muchos de mis saberes fueron puestos a prueba al analizar a fondo la raíz causante del abandono de distintos inmuebles, seguido de los efectos y sus consecuencias, la capacidad de recolectar información y saber cómo exponerla, también fue crucial desarrollar y mejorar mi capacidad de trabajar de manera colaborativa para el éxito de este reporte.

Por último, para mi proyecto de vida profesional comprendí que el trabajo de un arquitecto no se limita a diseñar espacios funcionales, la arquitectura es un compromiso con la sociedad donde se debe buscar el bien de todos sus habitantes, que todos merecemos una vida digna sin importar nuestras capacidades económicas y que una ciudad solo puede ser funcional si se es equitativa y justa.

- Aprendizajes sociales

A lo largo de este proyecto entendí que los problemas de la ciudad no tienen una sola causa, son una mezcla compleja de factores sociales, políticos y económicos. Esto me hizo reflexionar sobre la necesidad de buscar soluciones que realmente respondan a las necesidades de las personas y no solo a intereses privados, también entendí el impacto real que tiene la arquitectura en la vida de las personas y que no solo se trata de diseñar espacios bonitos o funcionales, sino de crear lugares que fomenten la conexión, la equidad y el bienestar. Este proyecto me ayudó a ver las desigualdades reflejadas en nuestras ciudades y a darme cuenta de que, como arquitectos, tenemos la responsabilidad de cerrar esas brechas, que es un compromiso social y una manera de hacer que las ciudades sean más justas y de buscar un futuro donde todos podamos vivir con dignidad.

- Aprendizajes éticos

Las principales decisiones que tuve que tomar durante la elaboración de este reporte fueron separar el ideal de una ciudad funcional que no existe y la realidad de la ciudad en la cual vivimos. Muchas veces es muy sencillo señalar una sola causante y creer que es la única razón por la cual la ciudad no funciona como debería. La ciudad sufre distintos desafíos que son imposibles de englobar en un mismo núcleo. Si bien existen normativas y planes que nos ayudarían a cumplir los objetivos para lograr una mejor ciudad, no son tan fáciles y sencillos. Esto nos lleva a continuar diseñados proyectos que benefician directamente a las comunidades locales en lugar de favorecer a inversionistas y actores privados que buscan lucrar con el territorio.

- Aprendizajes personales

Durante el PAP aprendí nuevas capacidades sobre mi persona y mis alcances, tales como asimilar a delegar entre mis compañeros, escucharlos y aprender de ellos, así como también, mi poder de analizar información y desarrollar la escritura como principal forma de comunicación. De igual manera mi visión del mundo ha evolucionado hacia una

comprensión más profunda de la relación entre el espacio, la sociedad y el desarrollo. También he aprendido el papel fundamental de la arquitectura en el tejido y la responsabilidad social y el compromiso que tengo en mejorar la vida urbana.

Jorge Emiliano Flores González

- Aprendizajes profesionales

Durante el desarrollo del proyecto de investigación sobre los edificios abandonados en el Área Metropolitana de Guadalajara tuve la oportunidad de poner en práctica y poder desarrollar diversos debates profesionales, tanto de tronco común como específicas de mi área audiovisual. Entre las competencias genéricas, destacaron la capacidad de poder hacer un análisis crítico, investigación y el trabajo en equipo. Estas habilidades fueron la base para organizar la investigación de estos edificios y abordar problemas y cuestionarnos porque el gobierno no los restaura o les da restauración que se merecen.

En cuanto a las competencias específicas, aprendí a aplicar técnicas de investigación en revistas, periódicos y archivo fotográfico de la ciudad para poder analizar su contexto histórico, social y político de los inmuebles estudiados, como el llamado “Chernóbil mexicano”, el edificio de Pensiones del Estado de Jalisco y la Villa Panamericana. Este enfoque interdisciplinario me permitió poder investigar de distintos profesionales de diversas áreas, como arquitectura, urbanismo, economía y derecho, integrando conocimientos para comprender mejor los problemas estructurales, legales y económicos relacionados con estos edificios.

Mis aprendizajes más importantes giraron en torno a la comprensión del impacto de decisiones que ha tomado la política y economía en la gestión de bienes públicos. Pude analizar cómo proyectos de gran escala, como las Villas Panamericanas, quedaron en el abandono debido a problemas de planeación y falta de seguimiento, me dio una perspectiva crítica sobre las fallas estructurales que hay en nuestra ciudad y el gobierno no ejecuta una solución. Este proyecto también puso a prueba mi capacidad para investigar, saber comunicar hallazgos de manera efectiva y proponer posibles soluciones.

Para mi proyecto de vida profesional, aprendí la importancia de la responsabilidad social y de generar propuestas sostenibles que consideren no solo los aspectos técnicos, sino también el impacto social que puede generar y económico de las decisiones.

- Aprendizajes sociales

El impacto social del proyecto se me hizo significativo, ya que nos permitió visibilizar problemáticas que afectan tanto a la calidad de vida de las comunidades como al desarrollo urbano sostenible en la ciudad. A través de la investigación desplegamos iniciativas orientadas a la transformación de la realidad, proponiendo alternativas para la reutilización de estos espacios abandonados y habitados por personas de calle. Este desarrollo activo la creatividad, pensamientos innovadores y el enfoque en la mejora social que debería de dar el gobierno.

En términos de capacidades adquiridas, ahora me puedo sentir más preparado para planificar y dirigir proyectos audiovisuales que tengan objetivos claros y estén con un enfoque a la mejora social. Aprendí a poder valorar el impacto de nuestras acciones y a toma de decisiones basadas en datos e indicadores concretos. Aunque algunos impactos, como la sensibilización de la sociedad sobre el problema de los edificios y casas abandonados, fueron evidentes, otros, como la implementación de soluciones a largo plazo, aún están en proceso.

Este proyecto ayuda a poder visualizar principalmente a comunidades locales que viven cerca de estos inmuebles abandonados y que enfrentan riesgos de seguridad y deterioro urbano. Al poner en la mesa estas problemáticas, contribuimos a generar productos audiovisuales que logren promover un impacto de conciencia y propuestas que pueden ser replicadas en otros contextos.

- Aprendizajes éticos

En términos éticos, este proyecto me enseñó la importancia de tomar decisiones informadas y responsables. De ejemplo, la elección de estos casos de estudio no solo despertó opiniones de interés académico, sino también el impacto social que estas problemáticas representan. Las decisiones que tomamos revelaron un compromiso con la justicia social y la sostenibilidad.

Esta experiencia me invita a ejercer mi profesión con un enfoque más ético, social y priorizando el bienestar colectivo, buscando realizar piezas audiovisuales siempre aporten o hagan cuestionar al espectador. En el futuro, planeo mantener este enfoque en mi trabajo profesional, asegurándome de que mis acciones tengan un impacto positivo en las comunidades y a la sociedad.

- Aprendizajes en lo personal

El Proyecto de Mirar la ciudad con otros ojos me permitió conocerme mejor, especialmente en términos de mis capacidades para trabajar en equipo, adaptarme a situaciones imprevistas y gestionar proyectos complejos. También me ayudó a reconocer la importancia de entender la realidad social desde distintas perspectivas, lo que fortalece mi empatía y compromiso.

Convivir en un equipo multidisciplinario me enseñó a valorar la diversidad de ideas y a trabajar de manera colaborativa para alcanzar un objetivo común. Este aprendizaje será fundamental en mi proyecto de vida, ya que ahora entiendo y valoro mejor la importancia de la colaboración y la comunicación efectiva sin importar el ámbito profesional.

Finalmente, esta experiencia me dejó claro que mi vocación no sólo debe centrarse en crear piezas audiovisuales por crear, sino también en contribuir al impacto y conciencia de crear piezas que aporten ante la social y al bienestar colectivo. Me motiva a seguir aprendiendo y crear piezas que generen un impacto positivo y duradero.

Melanie Alfaro Villanueva

- Aprendizajes profesionales

Este PAP me ayudó a darme cuenta de varias herramientas que me dio mi carrera, especialmente en la dirección de documentales, he mejorado varias competencias profesionales. Utilicé mis habilidades en la creación de carpetas de producción para estructurar el proyecto. El taller de documental fue crucial para investigar temas a fondo y recopilar fotografías, lo que me ayudó a desarrollar habilidades sociológicas y a formular conclusiones basadas en datos.

En cuanto al contexto sociopolítico y económico, observé cómo la evolución arquitectónica y el desarrollo urbano de una ciudad pueden reflejar su situación actual. Las calles, edificios y parques se convierten en piezas de un retrato sociológico, mostrando el contraste entre un crecimiento capitalista y el abandono de áreas antiguas. Este análisis me llevó a reflexionar sobre la desconexión entre estética y ética en la arquitectura moderna, que a menudo prioriza el beneficio económico sobre la calidad de vida y la sostenibilidad.

Mis habilidades de redacción y segmentación de información fueron puestas a prueba, mejorando mi capacidad para recopilar y citar información de manera precisa. Este proyecto me enseñó la importancia de una recopilación consciente y la integración de ideas y conclusiones basadas en datos sólidos, lo cual es esencial para mi desarrollo profesional en el campo de las artes audiovisuales.

He podido desplegar una iniciativa de transformación social con creatividad e innovación, enfocándome en la calidad de vida. Analizar la problemática de la vivienda en Guadalajara, donde el crecimiento urbano descontrolado y la especulación inmobiliaria han llevado al abandono de numerosos edificios, me permitió visibilizar un tema crítico. Al traer este problema a la superficie, espero iniciar un diálogo que conduzca a reformas y regulaciones más justas.

Ahora me considero más capaz de preparar y dirigir proyectos con objetivos claros hacia la mejora social, adaptando mis conocimientos audiovisuales para fundamentar y estructurar propuestas tangibles. Aunque no se evidenciaron todos los impactos esperados, logramos mostrar la magnitud del problema a través de nuestro reporte y entrega audiovisual, destacando cómo los espacios abandonados se convierten en focos de delincuencia y deterioro social.

El proyecto benefició a la sociedad al visibilizar los efectos secundarios del abandono urbano, como el caso del “Chernóbil mexicano”, una zona que, debido a su abandono, ha impedido el crecimiento y prosperidad de la colonia. Mis servicios profesionales ayudaron a generar conciencia sobre la necesidad de tratar la vivienda como un derecho humano y no solo como una inversión económica, contribuyendo así a un diálogo necesario para mejorar la calidad de vida y la economía del país. Esta

experiencia me ha dado una visión más crítica del mundo social, reconociendo la urgencia de priorizar los derechos humanos sobre los intereses económicos.

Para mejorar la situación de la vivienda en Guadalajara es esencial implementar una regulación más estricta del mercado inmobiliario para limitar la especulación y asegurar que los desarrollos se destinen a la vivienda accesible. Además, se deben crear programas de rehabilitación urbana para transformar espacios abandonados en áreas habitables y fomentar la participación ciudadana en la planificación urbana. Invertir en infraestructura y servicios públicos en zonas desatendidas, junto con campañas de concienciación sobre la importancia de la vivienda digna, puede cambiar la percepción pública y generar apoyo para políticas más justas. La colaboración entre el gobierno, el sector privado y las ONG es crucial para desarrollar soluciones sostenibles que aborden la crisis de vivienda, promoviendo una ciudad más equitativa y sostenible.

Durante mi experiencia profesional tomé decisiones clave basadas en valores éticos fundamentales, como la responsabilidad social y la justicia. La principal decisión fue cómo abordar y mostrar la problemática de la vivienda, un tema complejo con múltiples facetas como la contaminación por construcción, la violencia, la falta de espacio y la inflación. Decidimos ilustrar el impacto de estos problemas a través de tres edificios construidos en diferentes momentos, lo que nos permitió reflejar la importancia y magnitud del tema. Esta decisión fue tomada para generar conciencia y fomentar el diálogo sobre la necesidad de soluciones integrales y justas.

La experiencia me ha llevado a reflexionar sobre la importancia de ejercer mi profesión con un fuerte compromiso ético, buscando siempre el bienestar colectivo y la equidad. Me ha invitado a ser más consciente de los problemas sociales y a utilizar mis habilidades para contribuir a su solución. Después de esta experiencia, me siento motivado a trabajar para organizaciones y proyectos que compartan mis valores y que busquen un impacto positivo en la sociedad. Este enfoque ético no solo guía mis decisiones profesionales, sino que también define mi propósito y dirección en el campo de las artes audiovisuales.

La experiencia me llevó a reflexionar sobre la importancia de ejercer mi profesión con un fuerte compromiso ético, buscando siempre el bienestar colectivo y la equidad. Decidimos abordar la problemática de la vivienda desde múltiples perspectivas,

incluyendo la contaminación por construcción, la violencia, la falta de espacio y la inflación. Al ilustrar estos problemas a través de tres edificios en diferentes estados de construcción y abandono, logramos generar conciencia y fomentar el diálogo sobre la necesidad de soluciones integrales y justas.

Además, propuse varios cambios para mejorar la situación, como la regulación del mercado inmobiliario, la rehabilitación de espacios abandonados, la participación ciudadana en la planificación urbana, y la inversión en infraestructura y servicios públicos. Estas propuestas buscan tratar la vivienda como un derecho humano y no solo como una mercancía, promoviendo una ciudad más equitativa y sostenible.

- Reflexiones éticas

Esta experiencia profesional me ha llevado a valorar la responsabilidad social y la justicia en todas mis decisiones. La principal decisión fue cómo mostrar la problemática de la vivienda, un tema complejo con múltiples facetas. Esta decisión fue tomada para generar conciencia y fomentar el diálogo sobre la necesidad de soluciones integrales y justas.

Este proyecto me ha permitido entender mejor las repercusiones de la producción masiva en la construcción y la falta de planificación urbana en Guadalajara. He aprendido la importancia de visibilizar estos problemas y de trabajar para organizaciones y proyectos que compartan mis valores y busquen un impacto positivo en la sociedad. Este enfoque ético no solo guía mis decisiones profesionales, sino que también define mi propósito y dirección en el campo de las artes audiovisuales.

Carla Virgilio Zavala

- Aprendizajes profesionales

Viniendo de la Licenciatura en Comunicación y Artes Audiovisuales las investigaciones cualitativas no son algo nuevo para mí. El proceso de investigación es tedioso pero fructífero, y requiere de una buena habilidad de abstracción y síntesis. En este caso, los descubrimientos inesperados en cuanto al estado actual de los edificios fueron algo nuevo y requirió adaptabilidad y buen análisis de nuestra parte.

Exigió un entendimiento más profundo sobre un campo ajeno a mi carrera que es la planificación urbana y la arquitectura, y mi análisis desde la comunicación donde convergen ambas áreas y durante el PAP tuve que aplicar buena escucha y empatía hacia los integrantes del equipo.

- Aprendizajes sociales

Creo que abordamos un tema relevante y pertinente a nuestro contexto, sin embargo, creo que es fácil caer en los prejuicios circulando a la crisis habitacional al no ser parte del grupo afectado. ¿Para quién es malo que se devalúe la zona? ¿Para los colonos o para los inversionistas? ¿Qué significa realmente esta devaluación para aquellos que habitan la zona y no que busquen negocios? No debemos de perder de vista las víctimas de fenómenos parecidos y ser críticos con las consecuencias y lo que realmente simbolizan. En cuanto a la investigación creo que es inteligente comenzar a cuestionarnos el futuro del sector inmobiliario no solo para predecir el mercado, pero para hacer consciencia sobre las necesidades que gritan que sean cubiertas y la incongruencia con la cantidad de edificios disponibles.

- Aprendizajes éticos

Creo que esta investigación me ayudó a recordar la importancia de la mirada. Dónde se posiciona es una parte importante al abordar cualquier investigación con tintes sociológicos y habla de nosotros como creadores, investigadores o comunicólogos.

- Aprendizajes en lo personal

La elaboración de este PAP me enseñó a aprender a priorizar el proyecto antes que intereses o desacuerdos personales. Es una parte primordial de aprender a trabajar en equipo, que es el fundamento para construir una carrera exitosa y duradera. Sin embargo, creo que es importante mencionar que aunque como autor uno puede mantenerse imparcial, así como la existencia es política, el escribir lo es también. Cuestionar nuestra mirada es significativo.

5. Conclusiones

La vivienda es un derecho humano básico aunque su estatus como negocio lo opaque. Hoy en día, tanto arquitectos, urbanistas y gente asociada al gobierno ven las construcciones como una oportunidad de capital del cual podrían producir en masa, centrándose principalmente en su bien personal. Casos que se repiten y que demuestran esto son los relacionados con la corrupción, en que el derecho a la ciudad se ignora y se le ve a ésta como un posible capital privado. Por ende, numerosas normas no son seguidas y permisos son falsificados, lo que termina dañando las construcciones. Demostrando así que tanto el capitalismo como el estado del sistema concentrado en la sobreproducción de industria que vivimos hoy afecte nuestra comunidad, así como el entorno local, haciendo que una brecha de desigualdad se desarrolle y, por ende, vaya en aumento.

En el momento en que los dueños de estos edificios lo ven como inversión, las rentas se incrementan, haciendo que la oportunidad de vivienda se vea más lejana para los que no pueden pagarla, de la misma manera en que si el edificio no cumple con el objetivo de inversión, éste se comienza a descuidar cada vez más, llegando al punto de abandono.

Cuando un edificio se ve en estado de abandono, su zona es quien vive las repercusiones, afectando la seguridad de sus alrededores —son usados como sectores de vandalismo, tráfico de sustancias ilícitas, casas de seguridad, etc.—, así como el bienestar emocional de la población a su entorno.

Tenemos que recordar que el derecho a la ciudad es para todas y todos. Así como reflexionar que es todo lo que dejamos pasar por no cuestionarnos lo que sucede en nuestra comunidad y entorno. Las consecuencias del capitalismo, así como la búsqueda de poder económico en un país con una brecha de desigualdad social afecta a todos. Cuando se ve al desarrollo urbano como una fuente de inversión y no como una mejora de calidad de vida para los habitantes, no sólo se afecta a las poblaciones de escasos recursos, si no que, a todos los sectores, y enajenando la ciudad de sus mismos habitantes.

6. Bibliografía

- Aguilar, I. (17 julio de 2024). Con qué presidente mexicano inició la construcción de unidades habitacionales en CDMX. *Infobae*. Recuperado el 17 de septiembre de 2024. <https://www.infobae.com/mexico/2024/07/17/con-que-presidente-mexicano-inicio-la-construccion-de-unidades-habitacionales-en-cdmx/>
- Arteaga, J. R. (s. f.). Por qué el 'boom' de la vivienda no regresará (por ahora). *Forbes México*. <https://forbes.com.mx/por-que-el-boom-de-la-vivienda-no-regresara-por-ahora/>
- Azem, G. (19 de marzo de 2023). Así es el Chernóbil mexicano, la ciudad abandonada con más de 800 viviendas en Jalisco. Recuperado el 28 de octubre de 2024. *El Herald*. <https://heraldodemexico.com.mx/tendencias/2023/3/19/asi-es-el-chernobil-mexicano-la-ciudad-abandonada-con-mas-de-800-viviendas-en-jalisco-490442.html>
- Baeza, M. (20 de diciembre de 2021). Juez otorga certificado para habitar Villa Panamericana de Guadalajara. *Milenio Jalisco*. Recuperado el 28 de octubre de 2024. <https://www.milenio.com/politica/comunidad/villa-panamericana-es-certificada-para-ser-habitable>
- Bobadilla, R. (2024, 14 noviembre). Guadalajara: Se expande indigencia en calles de la ciudad. *El Informador*. <https://www.informador.mx/jalisco/Guadalajara-Se-expande-indigencia-en-calles-de-la-ciudad-20241114-0020.html>
- Borsdorf, A (2002). "Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio–espacial en capitales andinas". Recuperado el 1 de octubre del 2024 de Universidad de Guadalajara/Organización de las Naciones Unidas para la Educación la Ciencia y la Cultura, Ciudad de México, México, pp. 581–610.
- Cabralles, L. & Canosa, E. (2021). Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. Recuperado el 26 de noviembre de 2024 de *El Espiral*. <https://www.redalyc.org/pdf/138/13802008.pdf>

- Catenazzi, A. & Reese, E. (23 de junio de 2013). "Habitat". Recuperado el 25 de septiembre del 2024 de *Página 12*.
https://www.pagina12.com.ar/especiales/archivo/voces_en_el_fenix/002-fenix.pdf
- Cervantes, J. & Pérez, E. (2017). La Habitabilidad cero: una buena Práctica olvidada en la Producción industrial de la vivienda social en México. *Jstor*. Recuperado el 26 de noviembre de 2024. <https://www.jstor.org/stable/j.ctvtwx3bp.8?seq=1>
- Flores, E. (23 junio de 2021). Villa panamericana ya tiene residentes. Recuperado el 28 de octubre de 2024. *NTR Guadalajara*.
https://www.ntrguadalajara.com/post.php?id_nota=168037
- Florian, M. (16 de octubre de 2024). Por y para los habitantes: ¿qué es el sistema Baugruppe?. *Archdaily*. Recuperado el 12 de noviembre de 2024.
<https://www.archdaily.mx/mx/tag/crisis-habitacional>
- Gamboa, J. (2024). Historia detrás del desarrollo inmobiliario en México. Recuperado el 26 de noviembre de 2024.
<https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/21404-historia-detras-del-desarrollo-inmobiliario-en-mexico>
- García Peralta Nieto, B. (s. f.). La vivienda y el Estado mexicano durante el siglo XX un enfoque desde la economía política.
https://ru.iis.sociales.unam.mx/bitstream/IIS/5222/7/vivienda_estado_mexicano_siglo_veinte.pdf
- Hernández, L. Á. F. (2016). La transformación revanchista del centro histórico de Guadalajara, México: gentrificación y otras falsas dicotomías. *VIII Seminario Internacional de Investigación En Urbanismo*, Barcelona–Balneário Camboriú, Junio 2016. <https://doi.org/10.5821/siiu.6263>
- Historia detrás del desarrollo inmobiliario en México. (2024, 28 de noviembre). Real Estate Market & Lifestyle.
<https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/21404-historia-detras-del-desarrollo-inmobiliario-en-mexico>
- Jiménez, B. & García, M. (2014). "Corrupción y caos urbano en Guadalajara, Jalisco, México". Cómo disminuir la corrupción y mejorar la gobernabilidad en países de

desarrollo. Recuperado el 24 de septiembre del 2024 de Tópicos Selectos de Recursos. https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/100307963/Articulo_206-libre.pdf

Joaquín, B. (26 de septiembre de 2022). El contexto de la corrupción en el urbanismo. *Crítica Urbana*. Recuperado el 13 de septiembre de 2024. <https://criticaurbana.com/el-contexto-de-la-corrupcion-en-el-urbanismo>

Lara, G. (19 de mayo de 2023) Lomas del Mirador, el lugar que nunca se habitó de Guadalajara. *Obras por expansión*. Recuperado el 4 de septiembre de 2024. <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2023/05/18/chernobyl-mexicano-que-paso-historia>

La Haus. (2022, 22 noviembre). Tendencias del mercado. *La Haus*. Recuperado 24 de noviembre de 2024, de <https://www.lahaus.mx/blog/tendencias-del-mercado/como-es-sector-inmobiliario-mexico>

López, D., Jiménez, M., López, D., Jiménez, M., López, D., & Jiménez, M. (2024b, septiembre 29). A global housing crisis is suffocating the middle class. *El País English*. <https://english.elpais.com/economy-and-business/2024-09-29/a-global-housing-crisis-is-suffocating-the-middle-class.html>

Meyer, R. (6 de junio de 2024). Planeación urbana contra la corrupción inmobiliaria. Recuperado el 17 de septiembre de 2024, de *Excélsior*. <https://www.excelsior.com.mx/opinion/columnista-invitado-nacional/planeacion-urbana-contra-la-corrupcion-inmobiliaria/1589736>

Nacif, B. (9 de agosto de 2022). El capitalismo de compadres de la 4T. Recuperado el 28 de octubre de 2024. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/opinion/El-capitalismo-de-compadres-de-la-4T-20220809-0013.html>

Pérez Vega, R. (15 de agosto de 2015). Abandonados, 3 edificios caros. *El Diario NTR*. Recuperado el 4 de septiembre de 2024. https://www.ntrguadalajara.com/post.php?id_nota=12440

Ríos, E. (4 julio de 2022). Fincas Antiguas de Guadalajara son amenazadas por el tiempo y la vorágine inmobiliaria. *El Occidental*. Recuperado el 26 de noviembre de 2024. <https://www.eloccidental.com.mx/local/fincas-antiguas-de-guadalajara-son-amenazadas-por-el-tiempo-y-la-voragine-inmobiliaria-8542006.html>

Rodríguez, K. (21 de febrero de 2023). Se mantiene la inseguridad en el Chernóbil mexicano en Tlajomulco, aseguran colonos. *Milenio Jalisco*. Recuperado el 28 de octubre de 2024. <https://www.milenio.com/politica/comunidad/chernobyl-mexicano-mantiene-punto-inseguro-colonos>

Roitman, S. (24 de agosto de 2012). Planificación urbana y actores sociales intervinientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas. *Scripta Nova*. Recuperado el 28 de octubre de 2024. https://www.researchgate.net/profile/SoniaRoitman/publication/42091863_Planificacion_urbana_y_actores_sociales_intervinientes_el_desarrollo_de_urbanizaciones_cerradas/links/5ed6016192851c9c5e72572c/Planificacion-urbana-y-actores-sociales-intervinientes-el-desarrollo-de-urbanizaciones-cerradas.pdf

Sánchez, M. (16 de julio de 2013). Edificio Guadalupe Victoria, su historia y desastre. *Infórmate*. Recuperado el 17 de septiembre de 2024. <https://www.informarte.mx/noticias-locales/edificio-guadalupe-victoria-su-historia-y-desastre/>

Universidad de Guadalajara. (s. f.). Discuten en CUCSH sobre la inaccesibilidad de la vivienda para los jóvenes. UDG. <https://www.udg.mx/index.php/es/noticia/discuten-en-cucsh-sobre-la-inaccesibilidad-de-la-vivienda-para-los-jovenes#:~:text=Ese%20tipo%20de%20vivienda%20est%C3%A1,con%20mucha%20gente%20sin%20hogar.&text=Samuel%20Alfaro%2C%20del%20Grupo%20Anti,y%20propuestas%20de%20cambios%20estructurales>

ZonaDocs. (s. f.). La Ciudad Inhabitable: ¿Redensificación o destrucción de vivienda? *ZonaDocs*. <https://www.zonadocs.mx/la-ciudad-inhabitable-redensificacion-o-destruccion-de-vivienda/#:~:text=Decenas%20de%20desarrollos%20inmobiliarios%20verticales,AMG%2C%20es%20realmente%20una%20vivienda>