

Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente

Reconocimiento de validez oficial de estudios de nivel superior según acuerdo secretarial 15018, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 29 de noviembre de 1976.

Departamento del Hábitat y Desarrollo Urbano Maestría en Ciudad y Espacio Público Sustentable



La vivienda como activo urbano: estrategias de gestión incluyente frente a procesos de valorización y exclusión socioespacial en Guadalajara

TRABAJO RECEPCIONAL que para obtener el **GRADO** de
MAESTRO EN CIUDAD Y ESPACIO PÚBLICO SUSTENTABLE

Presenta: **ALLAN DANIEL MELGAR RAMÍREZ**

Tutora **DRA. MÓNICA ESPERANZA LÓPEZ FRANCO**

Tlaquepaque, Jalisco. 02 de junio de 2026

Agradecimientos

La culminación de este Trabajo de Obtención de Grado representa no solo el cierre de una etapa académica, sino también el resultado de un proceso personal, profesional e intelectual atravesado por aprendizajes, desafíos, acompañamientos y afectos. Por ello, deseo expresar mi más sincero agradecimiento a todas las personas e instituciones que, de distintas maneras, hicieron posible este camino.

Sobre todas las cosas, rindo agradecimiento y honor a Dios, el creador del universo, quien me ha mantenido con vida, salud y enfoque, me ha permitido llegar hasta aquí y culminar con éxito esta meta académica.

En primer lugar, agradezco al ITESO, particularmente a la Maestría en Ciudad y Espacio Público, por brindarme el espacio académico, crítico y humano para profundizar en las discusiones sobre la ciudad, el territorio, el espacio público y la vivienda. Este proceso formativo me permitió ampliar mi mirada como arquitecto, y fortalecer mi compromiso con la construcción de ciudades más justas, incluyentes y habitables.

Agradezco especialmente a la Dra. Mónica López Franco, por su acompañamiento, orientación y lectura crítica a lo largo de este proceso. Sus observaciones, preguntas y recomendaciones fueron fundamentales para dar forma, profundidad y rigor a esta investigación. Su guía permitió que este trabajo pudiera avanzar desde una inquietud inicial hacia una propuesta más clara, estructurada y pertinente.

Extiendo también mi agradecimiento al Dr. Máximo Jaramillo, Dra. Emma Morales, Dra. Mara Cortés, Mtro. Andrés Ampudia y Mtr. Roberto Arazo, por el tiempo dedicado a la revisión de este documento y por sus valiosas aportaciones. Sus comentarios contribuyeron significativamente a enriquecer la reflexión teórica, metodológica y propositiva de este trabajo.

A mis padres, el Sr. Alan Bolney Melgar y la Sra. Doris Ramírez, quienes fueron la verdadera base de sustento durante todo este proceso, a quienes me debo, a quienes honro y a quienes dedico este título. Gracias por su apoyo incondicional, por acompañarme aún en la distancia y por sostenerme en los momentos de mayor exigencia. Este logro también les pertenece.

Al amor de mi vida, Tania, y a mis suegros Lydia y Rafa, gracias por haber sido hogar, compañía y apoyo desde el inicio de este proceso. Su presencia cercana, su paciencia y su

manera de sostenerme en los momentos de mayor exigencia hicieron que este camino fuera más ligero y significativo. Gracias por creer en mí, por acompañarme con amor y por recordarme, aun en los días más difíciles, que no estaba solo. Sin ustedes, este logro no habría sido posible. Les estaré infinitamente agradecido.

A mi mejor amigo mexicano, Javier López, un ángel que Dios puso en mi vida, gracias por estar desde el día cero con una amistad sincera, generosa y profundamente leal. Llegar a un país distinto implica aprender a habitar nuevos lugares, nuevas rutinas y formas de estar en el mundo; en medio de ese proceso, tu amistad fue refugio, compañía y familia. Gracias por abrirme las puertas de tu vida y de tu casa, por hacerme sentir acompañado y por recordarme que, aun estando lejos de mi país y de mi familia, también podía encontrar hogar en nuevas personas. Junto con mi amigo Eliezer Sepúlveda, han sido parte fundamental de este logro. Estaré siempre agradecido con ustedes.

Finalmente, agradezco a todas las personas, comunidades, espacios y experiencias que, de una u otra manera, fueron apoyo en algún momento de este proceso y alimentaron las preguntas que dieron origen a esta investigación. A mis amigos y familia en Honduras, gracias por acompañarme desde la distancia, por su cariño constante y por recordarme siempre de dónde vengo. A mis compañeras y compañeros de la maestría, gracias por las conversaciones, los aprendizajes compartidos, las risas y los momentos que hicieron de esta experiencia algo inolvidable. Me voy con un título, pero también con 6 grandes amigos, muchos recuerdos y aprendizajes que permanecerán mucho más allá de este documento.

A todas y todos, gracias.

Resumen

El presente Trabajo de Obtención de Grado analiza cómo la vivienda, en el contexto urbano de Guadalajara, ha sido crecientemente sometida a dinámicas de valorización, rentabilidad y exclusión socioespacial, configurando un modelo urbano que restringe el acceso y la permanencia residencial en zonas bien localizadas. El estudio se propone formular estrategias de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara que contribuyan a contrarrestar estas dinámicas, a partir del examen de condiciones estructurales, normativas e institucionales que producen exclusión habitacional. El trabajo se inscribe en una perspectiva crítica de la planificación urbana y aborda la vivienda como activo urbano, entendida no solo como bien de uso, sino también como soporte de procesos de acumulación y reconfiguración territorial.

Metodológicamente, el trabajo adopta un enfoque mixto, de carácter exploratorio-interpretativo, articulando análisis documental, observación directa, 8 entrevistas semiestructuradas y estudio de caso territorial en un polígono circunscrito en un radio de 1.4km del Parque Alcalde en Guadalajara, donde convergen procesos de renovación urbana, verticalización habitacional y creciente presión sobre el acceso y la permanencia residencial. Esta estrategia permitió vincular transformaciones físicas y funcionales del territorio con procesos más amplios de mercantilización de la vivienda, acción pública y presión inmobiliaria.

Los hallazgos muestran un encarecimiento sostenido de la vivienda y las rentas, una orientación crecientemente especulativa de la nueva producción inmobiliaria, la transformación del tejido urbano y la insuficiencia de los instrumentos de planeación y gobernanza para redistribuir el valor urbano socialmente producido. Frente a ello, este trabajo formula una propuesta integrada compuesta por tres estrategias articuladas: redistribución urbana vinculada a vivienda, regulación e incentivos de inclusión habitacional en nuevos desarrollos y un Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara como eje integrador. La validación comunal confirmó la pertinencia de la propuesta y subrayó la necesidad de fortalecer su operatividad, trazabilidad y ruta de implementación. En conjunto, el estudio aporta una base analítica y propositiva para repensar la gestión de la vivienda desde criterios de permanencia, asequibilidad y justicia territorial.

Palabras clave: vivienda como activo urbano, gestión incluyente de la vivienda, exclusión socioespacial, modelo cooperativo, Guadalajara.

Abstract

This Graduate Degree Project examines how housing, within the urban context of Guadalajara, has increasingly been subjected to dynamics of valorization, profitability, and sociospatial exclusion, thereby shaping an urban model that restricts access to and residential permanence in well-ligated areas. The study aims to formulate inclusive housing management strategies for Guadalajara that may help counteract these dynamics, based on an examination of the structural, regulatory, and institutional conditions that produce housing exclusion. The research is grounded in a critical urban planning perspective and approaches housing as an urban asset, understood not only as a use value but also as a vehicle for processes of accumulation and territorial reconfiguration.

Methodologically, the study adopts a mixed-methods, exploratory-interpretive approach, combining documentary analysis, direct observation, eight semi-structured interviews, and a territorial case study focused on a polygon delimited within a 1.4 km radius of Parque Alcalde in Guadalajara, where processes of urban renewal, residential verticalization, and increasing pressure on access to and permanence in housing converge. This strategy made it possible to link physical and functional transformations of the territory with broader processes of housing commodification, public action, and real estate pressure.

The findings reveal a sustained increase in housing prices and rents, an increasingly speculative orientation in new real estate production, the transformation of the urban fabric, and the insufficiency of planning and governance instruments to redistribute socially produced urban value. In response, this study advances an integrated proposal composed of three articulated strategies: urban redistribution linked to housing, regulation and incentives for housing inclusion in new developments, and a cooperative model for inclusive housing management in Guadalajara as its integrating framework. Community validation confirmed the relevance of the proposal and underscored the need to strengthen its operability, traceability, and implementation pathway. Taken together, the study provides an analytical and propositional basis for rethinking housing management through the lenses of permanence, affordability, and territorial justice.

Keywords: housing assetization, inclusive housing management, socio-spatial exclusion, cooperative housing model, Guadalajara.

Tabla de Contenido

1. Introducción	13
1.1. Contextualización del fenómeno urbano en Guadalajara	13
1.2. Planteamiento del problema	16
1.3. Justificación e importancia del estudio.....	17
1.4. Objetivo general y específicos	19
1.5. Delimitación conceptual, geográfica y temporal	20
1.6. Pertinencia en el ámbito de la sustentabilidad	23
1.6.1.1. Vinculación con agendas internacionales de sustentabilidad	25
2. Marco teórico y contextual	27
2.1. Referencias conceptuales del tema	27
2.1.1. Urbanismo neoliberal y políticas de planeación.....	27
2.1.2. Mercantilización de la vivienda.....	29
2.1.3. La vivienda como activo urbano	32
2.1.4. Transformaciones socioespaciales vinculadas a la vivienda	34
2.1.5. Gestión de la vivienda: políticas públicas, gobernanza e instrumentos	36
2.1.6 Acceso a la vivienda como derecho social y modelos alternativos de gestión incluyente.....	38
2.2. Antecedentes empíricos del tema.....	41
2.2.1. Contexto histórico de la urbanización en América Latina	41
2.2.2. Procesos de valorización y transformaciones socioespaciales.....	44
2.2.3. Mercantilización del Suelo y la Vivienda en América Latina y el Norte Global	46
2.2.4. Situación urbana y de vivienda en Guadalajara.....	50
2.2.5. Modelos cooperativos de vivienda: experiencias comparadas y casos internacionales	51
2.2.6. Andamiaje institucional y sistema de instrumentos de gestión del suelo y vivienda asequible en Bogotá	74
3. Diseño metodológico.....	80
3.1. Estructura de trabajo	80
3.2. Preguntas de investigación.....	81
3.3. Diseño metodológico	81
3.4. Operacionalización de variables	84
3.5 Criterios de selección del área de estudio	87

3.6 Selección de técnicas cuantitativas	88
3.7. Selección de instrumentos cualitativos	90
3.8. Cronograma de trabajo	93
4. Análisis y resultados	95
4.1 Caracterización empírica del área de estudio	95
4.1.1. Introducción al trabajo de campo	95
4.1.2. Delimitación y contexto del área de estudio	95
4.1.3 Aproximación empírica a las dinámicas urbanas del área de estudio	110
4.2. Dinámicas estructurales, normativas y socioespaciales que configuran la exclusión en el acceso a la vivienda	118
4.2.1 Presiones sobre el acceso habitacional: encarecimiento y valorización en Guadalajara	120
4.2.2. Transformación del tejido urbano	146
4.2.3 Procesos de densificación y verticalización	153
4.2.4 Nuevos patrones de ocupación, usos mixtos y multifuncionalidad del espacio urbano	155
4.3 Gestión actual de la vivienda en Guadalajara: marco normativo, instrumentos, actores y capacidades institucionales	162
4.3.1 Panorama general del marco normativo	162
4.3.2 Objeto y alcance de la gestión actual de la vivienda	164
4.3.3 Instrumentos de gestión de la vivienda en Guadalajara	164
4.3.4 Actores y estructura de gobernanza en la gestión habitacional	172
4.3.5 Evidencias territoriales e institucionales de la gestión actual	174
4.4 Impactos territoriales y sociales de las dinámicas de exclusión urbana	175
4.4.1 Impactos territoriales en la estructura y funcionamiento del área de estudio	175
4.4.2. Impactos sociales: percepciones, tensiones y experiencias vecinales	179
5. Discusión y Hallazgos	181
5.1. Discusión de los resultados del análisis	181
5.2. Discusión comparada y transferencia de aprendizajes para el modelo propositivo	184
5.3. Hallazgos clave para la propuesta	191
5.4. Implicaciones para el diseño del modelo propositivo	195
6. Estrategias de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara	196
6.1. Criterios y principios para diseño de la propuesta	197
6.2. Estrategias	200

Estrategia 1 - Redistribución Urbana Vinculada A Vivienda	202
Estrategia 2 - Regulación E Incentivos De Inclusión Habitacional En Nuevos Desarrollos	205
6.3 Estrategia 3 - Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara	209
6.3.1. Síntesis del modelo	209
6.3.2. Estructura del modelo	211
6.3.3. Esquema operativo del modelo	217
6.3.4. Andamiaje de gobernanza	222
6.3.6. Esquema financiero detallado	226
6.3.7. Implementación, evaluación y escalabilidad	231
6.3.8. Proyecto piloto conceptual: Cooperativa en Corredor Alcalde-Jesús García	237
6.3.9. Potencial transformador y articulación con E1 y E2.....	245
6.4. Síntesis y coherencia de la propuesta	247
6.5. Validación comunal de la propuesta: procedimiento, resultados y hallazgos	249
6.5.2. Resultados generales de la validación: coincidencias, dudas y criterios comunitarios	251
6.5.3. Resultados por estrategia: validación específica y observaciones clave	252
6.5.4. Síntesis de hallazgos de la validación y ajustes orientadores.....	253
6.5.5. Esquema de estrategia reforzada	254
7. Conclusiones y recomendaciones.....	268
7.1 Conclusiones generales	268
7.2. Recomendaciones para política pública y planeación.....	272
7.3. Líneas de investigación futura	275
8. Referencias bibliográficas	276
9. Anexos.....	298

Tabla de Figuras

Figura 1. <i>Polígonos con incremento de vivienda y pérdida de población en el Área Metropolitana de Guadalajara</i>	15
Figura 2. <i>Mapa de referencia geográfica del caso de análisis a escala municipal en contexto metropolitano</i>	21
Figura 3. <i>Mapa de delimitación espacial del área de estudio</i>	22
Figura 4. <i>Fotografía aérea con vista panorámica hacia la Glorieta La Normal y colonia La Normal y Mezquitán</i>	23
Figura 5. Dimensiones contemporáneas de la mercantilización de la vivienda.....	31
Figura 6. <i>Mapa que muestra la concentración de ofertas de alquiler turístico tipo Airbnb en CDMX, con porcentajes de tipologías habitacionales</i>	48
Figura 7. Isla Mala. Cooperativa proyectada en 1966 por el arquitecto Mario Spallanzani para obreros de la ciudad 25 de Mayo (Florida, Uruguay), con disposición radial de las viviendas. Fuente: Tomado de “José Pedro Varela – Libro FUCVAM”, en FUCVAM, publicado en el sitio <i>Producción Social del Hábitat</i> (s. f.)	53
Figura 8. Inauguración de un conjunto de vivienda cooperativa del movimiento de ayuda mutua promovido por la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua. Fuente: <i>Producción Social del Hábitat</i> (s. f.)	54
Figura 9. Distribución territorial de cooperativas de vivienda por ayuda mutua vinculadas a la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) en Uruguay. Fuente: <i>Producción Social del Hábitat</i> (s. f.)	55
Figura 10. Actividad y logotipo de la Federación MOI (Movimiento de Ocupantes e Inquilinos), organización social vinculada a procesos de producción social del hábitat y autogestión de vivienda en Argentina. Fuente: Federación MOI – Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (s. f.)	56
Figura 11. Actividad del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI), organización social argentina que impulsa procesos de producción social autogestionaria del hábitat y cooperativas de vivienda. Fuente: Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (s. f.)	57
Figura 12. Vista del conjunto de vivienda cooperativa La Borda en Barcelona, proyecto del colectivo Lacol, ejemplo contemporáneo de vivienda cooperativa en cesión de uso. Fuente: Fotografía de Lluc Miralles, publicada en ArchDaily	59
Figura 13. Plantas arquitectónicas del edificio cooperativo La Borda en Barcelona, proyecto desarrollado por Lacol arquitectura cooperativa y basado en el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso	60
Figura 14. Vista del conjunto de vivienda cooperativa La Borda en Barcelona, proyecto desarrollado por Lacol Arquitectura Cooperativa bajo el modelo de cooperativa de vivienda en cesión de uso. Fuente: La Borda (s. f.)	61
Figura 15. Diagrama cronológico de hitos de Palo Alto. Fuente: Elaboración propia a partir de fuentes primarias narrativas y académicas citadas.	68
Figura 16. <i>Criterios principales de selección de área de análisis</i>	88
Figura 17. Ubicación general del área de estudio	96
Figura 18. Ubicación del área de estudio dentro de los distritos municipales de Guadalajara ...	97

Figura 19.....	98
Figura 20. <i>Vista aérea del Parque Alcalde durante la década de 1970, mostrando el lago artificial, áreas verdes y la integración incipiente con las colonias aledañas.</i>	99
Figura 21. <i>Ortofoto de sector La Normal - Alcalde en año 2005.</i>	100
Figura 22. Colonias incluidas dentro del polígono de análisis.	102
Figura 23. Mapa de Población (habitante).....	103
Figura 24. Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano.....	104
Figura 25. Sistema vial jerarquizado del área de estudio. Fuente: Elaboración propia con base en datos de <i>zoom.imeplan.mx/mapa</i> (2025).	105
Figura 26. Transporte e infraestructura ciclista en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia con base en datos de <i>zoom.imeplan.mx/mapa</i> (2025).	106
Figura 27. Espacio público existente: función y clasificación. Fuente: Elaboración propia con base en datos de <i>zoom.imeplan.mx/mapa</i> (2025).....	107
Figura 28. Incremento al coeficiente de utilización de suelo. Fuente: Elaboración propia con base en datos de <i>zoom.imeplan.mx/mapa</i> (2025).....	108
Figura 29. Transferencia de derechos de desarrollo. Fuente: Elaboración propia con base en datos de <i>zoom.imeplan.mx/mapa</i> (2025).	109
Figura 30. Condominios registrados en Visor Urbano. Fuente: Elaboración propia con base en datos de <i>visorurbano.guadalajara.gob.mx/mapa</i> (2025).....	110
Figura 31. Evolución del Índice SHF de precios de la vivienda en la Zona Metropolitana de Guadalajara, 2015–2025.....	123
Figura 32. Evolución del precio promedio por metro cuadrado de vivienda nueva en Guadalajara, 2023–2025.....	126
Figura 33. Evolución del precio por m ² por segmento (3Q2023-11Q2025).....	128
Figura 34. Precio promedio de departamentos (USD/m ²) en ciudades latinoamericanas	129
Figura 35. Precios de oferta de vivienda en venta en municipios seleccionados del AMG, julio de 2024.....	130
Figura 36. Precios de oferta de vivienda en renta en municipios seleccionados del AMG, julio de 2024.....	131
Figura 37. Precio promedio de viviendas en venta en área de estudio, julio 2024.....	134
Figura 38. Mapa de precio promedio de venta por manzana por m ² en área de estudio	135
Figura 39. Precio promedio de viviendas en venta por núcleos urbanos en zona Av. Circunvalación Oblatos–Belisario Domínguez.....	137
Figura 40. Precio promedio de viviendas en venta por núcleos urbanos en zona Av. Unión–Av. Miguel Hidalgo y Costilla	138
Figura 41. Relación entre salarios y precios de vivienda en la ZMG (2005-2025)	144
Figura 42. Cambios en la imagen urbana y aparición de nuevos desarrollos verticales sobre Av. Alcalde, 2016–2024	147
Figura 43. Transformación física del entorno sobre Av. Fray Antonio Alcalde entre 2021 y 2024	148
Figura 44. Sustitución del paisaje urbano de baja altura por edificación vertical en Av. Fray Antonio Alcalde, 2016–2024	149
Figura 45. Dinámica de sustitución de vivienda unifamiliar por desarrollos verticales.	152
Ilustración 46. Evolución del mercado de vivienda vertical en Guadalajara entre 2019 y 2024.....	153

Figura 47. Presencia del mercado inmobiliario vertical dentro del polígono de estudio	154
Figura 48. Nuevos proyectos con uso de suelo mixto: Café abajo, apartamentos arriba.....	155
Figura 49. Patrón de mixticidad de usos y heterogeneidad en una cuadra dentro del polígono de análisis.....	156
Figura 50. Mapeo empírico de oferta de AirBnB en el polígono de análisis.....	157
Figura 51. Percepción de presencia de visitantes por estancia corta en el polígono de análisis	158
Figura 52. <i>Esquema de gestión actual para la vivienda en Guadalajara.</i>	163
Figura 53. Esquema de instrumentos agrupados por bloques para la gestión de la vivienda en Guadalajara	165
Figura 54. Esquema de la estrategia “Vivienda para vivir bien” del Gobierno de Guadalajara.	166
Figura 55. <i>Portada del POTMet 2042. Nota. Imagen recuperada del Programa de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara 2042. Fuente: IMEPLAN (2020).</i>	167
Figura 56. Portada de Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito Chapultepec Norte .	169
Figura 57. <i>Mapeo de actores con incidencia en la transformación del suelo y la vivienda en el polígono Alcalde-Mezquitán.</i>	173
Figura 58. Cambios morfológicos en barrios consolidados del centro-norte de Guadalajara...	176
Figura 59. <i>Contraste morfológico en entorno urbano consolidado.</i>	177
Figura 60. <i>Superposición de escalas arquitectónicas y tensiones en la imagen urbana</i>	178
Figura 61. Esquema de lógica de propuesta de estrategias de gestión incluyente para la vivienda en Guadalajara	196
Figura 62. Diagrama explicativo de coherencia de estrategias. Fuente: Elaboración propia. ..	201
Figura 63. Esquema explicativo del modelo. <i>Fuente: Elaboración propia.</i>	210
Figura 64. Componentes estructurales del Modelo Cooperativo de Gestión Incluyente de La Vivienda en Guadalajara.	212
Figura 65. Representación gráfica de Modalidad de Incorporación tipo Cooperativa de Manzana o Microzona. <i>Fuente: Elaboración propia.</i>	215
Figura 66. Representación gráfica de Modalidad de Incorporación tipo Cooperativas dispersas o en red. Fuente: <i>Elaboración propia.</i>	216
Figura 67. Representación gráfica de Modalidad de Incorporación tipo Proyectos mixtos o integrados a nuevos desarrollos. <i>Fuente: Elaboración propia.</i>	216
Figura 68. Esquema operativo del Modelo Cooperativo de Gestión Incluyente de la Vivienda en Guadalajara.	220
Figura 69. Esquema de niveles de gobernanza del Modelo Cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara.	223
Figura 70. Organigrama de estructura organizacional de gobernanza interna del Modelo Cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara.....	224
Ilustración 71. Esquema de paquete financiero tipo	230
Figura 72. Delimitación territorial preliminar del proyecto piloto.....	238
Figura 73. Cronograma del pipeline operativo del piloto (Cohorte 1 — 12 meses).	241
Figura 74. Mapeo e identificación de predio subutilizado en la manzana de análisis.....	242
Figura 75. Esquema de implementación y resultados del modelo cooperativo en el proyecto piloto Alcalde–Mezquitán	243

Figura 76. Presentación de propuesta en taller de validación. <i>Fuente: Fotografía propia (2026).</i>	250
Figura 77. Dialogo en mesas de trabajo durante taller focal. <i>Fuente: Fotografía propia (2026).</i>	250
Figura 78. Diagrama de estrategia reforzada. <i>Fuente: Elaboración propia, 2026.</i>	255
Figura 79. <i>Esquema de elegibilidad y asignación del sistema</i>	263
Figura 80. <i>Inserción de estrategias dentro del esquema actual de gestión de la vivienda.</i>	271

Tabla de Tablas

Tabla 1. Estructura organizativa de la Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto.....	69
Tabla 2. <i>Esquema general de financiamiento del proyecto cooperativo Palo Alto.</i>	72
Tabla 3. Naturaleza metodológica de las fuentes utilizadas para analizar el encarecimiento de la vivienda en Guadalajara	121
Tabla 4. Evolución de indicadores seleccionados del mercado de vivienda nueva en Guadalajara, 3Q23-1Q25.....	125
Tabla 5. Evolución del precio promedio por m ² de vivienda nueva por segmento en Guadalajara, según cortes DIME 2023–2025.....	127
Tabla 6. Comparación de precios promedio en los municipios del Área Metropolitana de Guadalajara.	132
Tabla 7. Comparativo: Variación de precios de la vivienda (1T 2024 vs 1T 2025).....	132
Tabla 8. Resultados principales del modelo exploratorio de regresión múltiple.....	141
Tabla 9. Estadística descriptiva de la muestra por grupo territorial.....	142
Tabla 10. Relación ingreso-costo de vivienda (accesibilidad económica).....	144
Tabla 11. Síntesis comparativa de modelos cooperativos/no lucrativos analizados.	186
Tabla 12. Dimensiones e indicadores de evaluación del modelo.	236
Tabla 13.....	261

1. Introducción

1.1. Contextualización del fenómeno urbano en Guadalajara

La transición urbana acelerada de la segunda mitad del siglo XX convirtió a América Latina en la región más urbanizada del planeta, con 81 % de su población residiendo en ciudades hacia 2018 (ONU-Habitat, 2022). México siguió una dinámica semejante de metropolización: para 2020 más del 70 % de los habitantes del país vivían en zonas urbanas (INEGI, 2024). Este proceso de urbanización masiva ha generado importantes oportunidades económicas y sociales en las ciudades, pero también conlleva desafíos en materia de planificación urbana sostenible, desarrollo equitativo y acceso a vivienda adecuada (Ramírez Morales, 2020).

El Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), la segunda mayor aglomeración urbana de México con alrededor de 5.27 millones de habitantes en 2020 (Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco [IIEG], 2022), ejemplifica estas dinámicas contemporáneas. En las primeras décadas del siglo XXI, Guadalajara ha experimentado una marcada expansión territorial: entre 1990 y 2015, la población metropolitana creció un 59 % mientras que el área urbanizada se incrementó en 130 %, duplicando la superficie urbana y disminuyendo la densidad de 96 a 66 habitantes por hectárea (Hernández Cruz, 2024). Este patrón de crecimiento disperso fue impulsado en parte por políticas federales de vivienda que durante años incentivaron la construcción de fraccionamientos asequibles en la periferia, derivando en un modelo urbano extendido con asentamientos alejados de los centros laborales y con carencias de servicios básicos (Congreso del Estado de Jalisco, 2024). En respuesta, a partir de 2016 se implementó el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTmet) como primer instrumento de planeación conjunta de los municipios conurbados del AMG, orientado a frenar la expansión descontrolada y promover un desarrollo urbano más compacto y sustentable (Hernández Cruz, 2024).

En paralelo, la rápida urbanización de Guadalajara ha venido acompañada por la revalorización del entorno urbano y tensiones crecientes en torno a la vivienda. En la última década, el valor inmobiliario en la metrópoli tapatía registró incrementos notables: entre 2020 y 2024 el precio promedio de la vivienda aumentó alrededor de un 46 %, alcanzando cerca de 50 mil pesos por metro cuadrado (Vásquez, 2024). A la par, la oferta de vivienda social no ha logrado cubrir la demanda: según datos de Infonavit, la vivienda de interés social es prácticamente inexistente en el municipio de Guadalajara (menos del 1 % de la oferta estatal) y muy escasa en el resto del AMG (ninguna nueva vivienda por debajo de 700 mil pesos) (Romo, 2024).

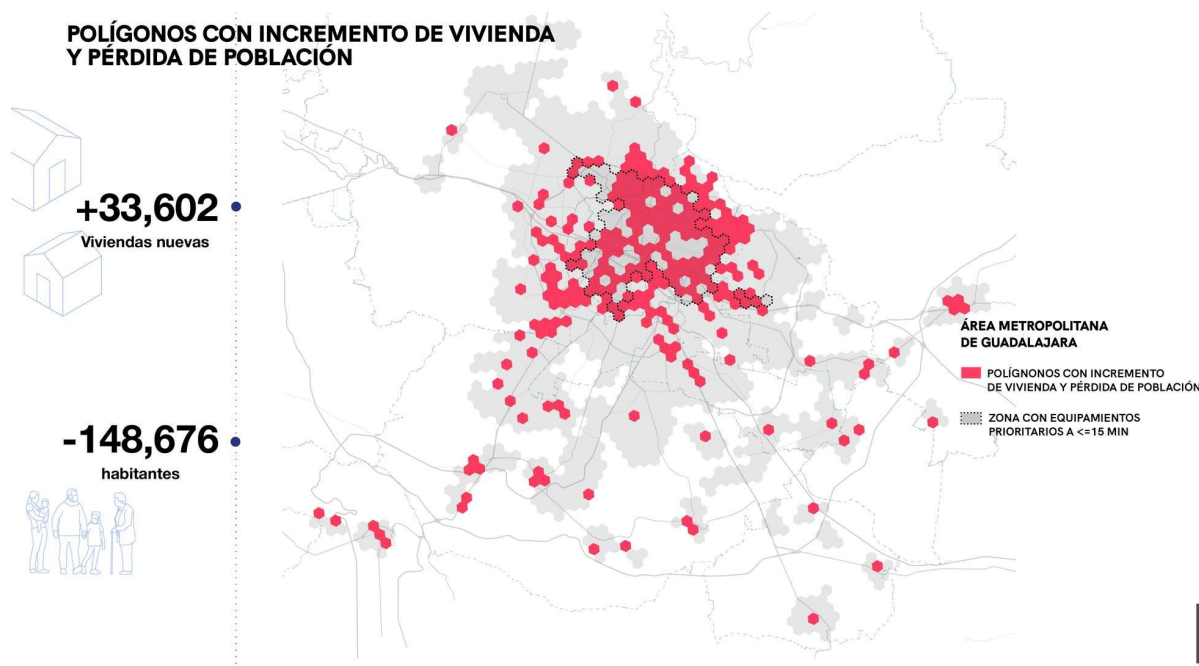
Actualmente se estima un déficit habitacional de aproximadamente 350 mil viviendas en el AMG (Congreso del Estado de Jalisco, 2024), lo que refleja la brecha entre un mercado inmobiliario crecientemente mercantilizado y las necesidades habitacionales de la población.

En el mercado de alquiler, la situación también refleja una presión sostenida sobre los hogares. Tomando como referencia la unidad tipo empleada por Inmuebles24 —un departamento de dos recámaras y 65 m²—, el precio medio de renta en Guadalajara se ubicó en \$16,324 MXN mensuales en octubre de 2024, con un incremento acumulado de 8.7 % en ese año y de 51 % desde octubre de 2020. El mismo reporte muestra, además, diferencias relevantes dentro de la metrópoli: en octubre de 2024 el valor medio mensual ascendía a \$16,932 MXN en Zapopan noreste, \$16,324 MXN en el índice de Guadalajara, \$16,273 MXN en Zapopan sureste y \$15,996 MXN en la zona Minerva, lo que indica que el encarecimiento del alquiler no es homogéneo, sino que varía según la localización y las características de la vivienda ofertada. En un contexto estatal donde 46.4 % de la población ocupada no agropecuaria se encontraba en informalidad laboral y 20.7 % presentaba condiciones críticas de ocupación en el segundo trimestre de 2024, esta trayectoria alcista sugiere una presión creciente sobre los hogares de ingresos medios y bajos para sostener su permanencia en zonas bien localizadas (Inmuebles24, 2024; INEGI, 2024)

A este escenario se suma una aparente contradicción urbana: la existencia de un número elevado de viviendas desocupadas. El Censo 2020 reportó 77,709 viviendas vacías en Tlajomulco, 53,505 en Zapopan y 44,990 en Guadalajara (IIEG, 2021). En el mismo sentido, se ha señalado que parte del parque habitacional —incluida vivienda vertical— puede operar como inversión especulativa y depósito de valor, permaneciendo deshabitado, lo que tensiona la función social de la vivienda y su papel en la reproducción cotidiana de la vida urbana (De la Peña et al., 2021).

En la *figura 1*, el mapa muestra zonas donde aumentó el número de viviendas, pero disminuyó la población entre 2010 y 2020. Las áreas en rojo indican los polígonos afectados, y las zonas punteadas muestran proximidad a equipamientos prioritarios.

Figura 1. *Polígonos con incremento de vivienda y pérdida de población en el Área Metropolitana de Guadalajara*



Nota. Tomado de Observatorio de Ciudades, 2022. <https://observatoriodeciudades.mx/blog/vivienda-y-despoblamiento-el-caso-guadalajara/>

En este contexto, la vivienda puede entenderse no solo como soporte del habitar, sino como un activo urbano cuya valorización se acelera en áreas estratégicas, reforzando mecanismos de selección socioeconómica en el acceso y la permanencia residencial. El desarrollo vertical aparece como una de las expresiones más visibles: de alrededor de 40 torres en 2012, la ciudad alcanzó cerca de 400 proyectos hacia 2022 (Inmobiliare, 2022), concentrados en corredores consolidados y con precios frecuentemente orientados a segmentos de alta rentabilidad, lo que alimenta presiones de desplazamiento directo e indirecto en zonas bien localizadas.

Por tanto, el fenómeno de vivienda en Guadalajara muestra que las transformaciones metropolitanas recientes —expansión, reestructuración normativa, valorización inmobiliaria y recomposición del mercado habitacional— han configurado un escenario donde la vivienda tiende a subordinarse a lógicas de inversión, mientras se profundizan brechas de accesibilidad y se multiplican tensiones por la permanencia residencial.

1.2. Planteamiento del problema

En el contexto de las transformaciones urbanas globalizadas, la ciudad ha dejado de concebirse únicamente como un espacio de convivencia y reproducción social para devenir, cada vez más, en un entorno de acumulación, donde la vivienda se consolida como un activo urbano sujeto a lógicas de inversión, valorización y especulación. Este proceso, ampliamente documentado en la literatura como mercantilización del suelo y la vivienda (Harvey, 2001; Rolnik, 2018), ha tenido expresiones particularmente intensas en las ciudades latinoamericanas, donde la debilidad institucional, la concentración de la propiedad y la limitada capacidad regulatoria del Estado han profundizado dinámicas de exclusión socioespacial. En el caso de Guadalajara, estas tendencias se han acelerado durante las últimas décadas, configurando un paisaje urbano crecientemente fragmentado, desigual y subordinado a intereses inmobiliarios privados.

El Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) ha experimentado un crecimiento urbano marcado por la revalorización de áreas centrales y consolidadas, así como por la proliferación de proyectos habitacionales orientados predominantemente a segmentos de ingresos medios y altos. Esta dinámica ha incidido de manera directa en la forma en que se produce, distribuye y gestiona la vivienda, transformándola progresivamente en un bien financiero antes que en un soporte del derecho al hábitat. Como resultado, amplios sectores de la población han sido desplazados de zonas bien localizadas hacia periferias urbanas desconectadas, mientras que el parque habitacional en áreas centrales se orienta cada vez más a la inversión, la renta temporal o la capitalización patrimonial, al margen de criterios de accesibilidad, equidad o permanencia residencial (Delgadillo et al., 2015; Jaramillo, 2021).

La problemática habitacional en Guadalajara se expresa tanto en indicadores cuantitativos como en transformaciones territoriales y sociales. En la última década, el incremento sostenido del valor de la vivienda ha superado con creces el crecimiento de los ingresos reales, limitando el acceso al mercado formal incluso para hogares con empleo estable. De acuerdo con estimaciones recientes, el déficit habitacional en el AMG asciende a aproximadamente 350 mil viviendas, mientras que la oferta de vivienda de interés social en el municipio de Guadalajara es prácticamente inexistente (Congreso del Estado de Jalisco, 2024; Romo, 2024). Esta brecha evidencia un modelo de producción habitacional que privilegia la rentabilidad sobre la función social de la vivienda y profundiza las desigualdades en el acceso al espacio urbano.

Asimismo, en Guadalajara, las políticas recientes de redensificación y repoblamiento de áreas centrales se han planteado como una vía para contener la expansión urbana y aprovechar zonas con mejores condiciones de localización, infraestructura y accesibilidad (IMEPLAN, 2023). Sin embargo, distintos estudios sobre el centro de la ciudad advierten que, cuando estas intervenciones se articulan con la atracción de inversión privada y con una oferta habitacional orientada principalmente a sectores medios y altos, pueden reforzar procesos de valorización inmobiliaria, elevar los costos de la vivienda bien localizada y generar presiones sobre la permanencia residencial de población de menores ingresos (Espinosa & Cornejo Hernández, 2022).

Bajo estas condiciones, la vivienda se convierte en un nodo crítico donde convergen decisiones normativas, lógicas de mercado y disputas por el acceso al espacio urbano. A pesar del reconocimiento formal del derecho a la vivienda adecuada en el marco jurídico nacional e internacional, las políticas habitacionales vigentes han mostrado limitaciones estructurales para garantizar condiciones de acceso, permanencia y uso socialmente justas, particularmente en zonas bien localizadas del AMG. La escasa articulación entre planeación urbana, regulación del mercado inmobiliario y modelos alternativos de gestión habitacional ha contribuido a la consolidación de un patrón urbano excluyente, en el que la vivienda opera primordialmente como activo urbano y no como bien de uso social.

Frente a este escenario, se vuelve necesario problematizar las formas en que se gestiona la vivienda en Guadalajara y explorar estrategias de gestión incluyente que permitan contrarrestar las dinámicas de valorización y exclusión habitacional. Ello implica repensar los marcos normativos, los instrumentos de intervención y los modelos de gobernanza urbana, incorporando enfoques alternativos que prioricen la función social de la vivienda, la participación colectiva y la redistribución de los beneficios urbanos. Este planteamiento constituye el punto de partida del presente estudio y justifica la formulación de una propuesta orientada a incidir en la gestión de la vivienda como activo urbano desde una perspectiva de justicia urbana.

1.3. Justificación e importancia del estudio

La ciudad contemporánea enfrenta tensiones crecientes derivadas de la expansión del mercado inmobiliario y de la progresiva mercantilización del espacio urbano, fenómenos que han reconfigurado de manera profunda las formas de acceso, uso y permanencia en la vivienda. En este contexto, Guadalajara se ha consolidado como un caso paradigmático para analizar cómo la vivienda ha sido integrada a lógicas de valorización económica, inversión y especulación,

desplazando su función social como soporte del derecho al hábitat. La persistencia de estas dinámicas ha generado un escenario urbano caracterizado por la exclusión habitacional, la fragmentación territorial y las limitaciones de la acción pública para regular de manera efectiva las transformaciones del mercado habitacional y garantizar condiciones más equitativas de acceso y permanencia en la vivienda.

La importancia de este estudio radica en su capacidad para abordar la problemática habitacional desde una perspectiva integral que articula marcos teóricos de la economía política urbana y la teoría crítica del espacio con un análisis empírico situado en el Área Metropolitana de Guadalajara. Al problematizar la vivienda como activo urbano, el Trabajo de Obtención de Grado permite evidenciar cómo las decisiones normativas, los instrumentos de planeación y las dinámicas del mercado inmobiliario inciden directamente en la producción de un entorno urbano excluyente, donde amplios sectores de la población quedan fuera del mercado formal de vivienda, particularmente en zonas bien localizadas y con infraestructura consolidada.

Desde una perspectiva académica, el estudio contribuye a fortalecer el debate sobre la gestión de la vivienda en contextos de valorización urbana, un campo que ha recibido menor atención en la literatura local frente a los análisis centrados exclusivamente en el suelo o en la planeación territorial. El Trabajo de Obtención de Grado aporta una lectura crítica sobre los límites de los enfoques tradicionales de política habitacional y planeación urbana, al tiempo que profundiza en la comprensión de la vivienda como un nodo donde convergen procesos económicos, normativos y socioespaciales. En este sentido, el trabajo busca llenar un vacío analítico al vincular de manera explícita la gestión de la vivienda con los procesos de exclusión y desigualdad urbana en Guadalajara.

En el plano práctico, la relevancia del trabajo se sustenta en su orientación propositiva. A partir del análisis del caso de estudio y de la revisión de experiencias alternativas, el Trabajo de Obtención de Grado formula estrategias de gestión incluyente de la vivienda que buscan incidir en los mecanismos de producción, regulación y acceso habitacional. Estas estrategias se fundamentan en enfoques cooperativos, esquemas de gobernanza participativa e instrumentos normativos orientados a reforzar la función social de la vivienda, ofreciendo insumos concretos para la discusión y el diseño de políticas públicas urbanas más justas y redistributivas.

Finalmente, el trabajo adquiere pertinencia en relación con agendas internacionales de desarrollo urbano y sustentabilidad, como la Nueva Agenda Urbana y los Objetivos de Desarrollo

Sostenible, que han enfatizado la necesidad de garantizar el derecho a una vivienda adecuada y de promover ciudades más inclusivas, equitativas y resilientes. En este marco, el Trabajo de Obtención de Grado no solo contribuye al debate académico, sino que también busca ofrecer herramientas conceptuales y estratégicas que permitan repensar la gestión de la vivienda en Guadalajara desde una perspectiva de justicia urbana, con potencial de replicabilidad en otros contextos metropolitanos que enfrentan problemáticas similares

1.4. Objetivo general y específicos

Objetivo general

Formular estrategias de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara, que contribuyan a contrarrestar procesos de valorización y exclusión socioespacial que restringen el acceso, la permanencia y la reproducción del hábitat en zonas bien localizadas, a partir del análisis de condiciones estructurales, normativas e institucionales que configuran la exclusión habitacional.

Objetivos específicos

1. Identificar las condiciones estructurales, normativas y socioespaciales que configuran el acceso excluyente a la vivienda en Guadalajara, para comprender sus impactos en la equidad habitacional, a través del estudio documental y análisis crítico del contexto local.
2. Analizar los efectos territoriales y sociales que generan estas dinámicas en términos de acceso, permanencia y apropiación de la vivienda en zonas urbanas estratégicas, para dimensionar sus consecuencias en la cohesión urbana, mediante análisis espacial y entrevistas a actores clave.
3. Examinar experiencias, modelos y enfoques alternativos de gestión de la vivienda que han demostrado ser efectivos para promover un acceso incluyente en contextos urbanos similares, para extraer buenas prácticas aplicables, a través de revisión bibliográfica y estudios de caso.
4. Definir criterios e indicadores que orienten una estrategia de gestión de vivienda con enfoque en el derecho a la ciudad en Guadalajara, para promover esquemas participativos y sustentables, a partir del análisis integrador de hallazgos y consulta con actores sociales e institucionales.

1.5. Delimitación conceptual, geográfica y temporal

Delimitación conceptual

El presente Trabajo de Obtención de Grado se sitúa en el campo de la crítica urbana y el análisis de políticas públicas, con un enfoque centrado en la gestión de la vivienda como activo urbano en contextos de valorización y exclusión socioespacial. Conceptualmente, el Trabajo de Obtención de Grado parte del reconocimiento de que la vivienda ha dejado de operar exclusivamente como un bien de uso orientado a satisfacer necesidades habitacionales, para integrarse crecientemente a dinámicas de inversión, valorización y especulación propias del mercado inmobiliario. Este proceso, ampliamente discutido en la literatura sobre mercantilización urbana (Harvey, 2001; Rolnik, 2018), constituye un eje explicativo central para comprender las transformaciones recientes del acceso, la permanencia y el uso de la vivienda en Guadalajara.

Si bien el estudio reconoce el papel estructural del suelo urbano en la configuración de estas dinámicas, el suelo no se aborda como objeto principal de análisis, sino como una condición normativa, institucional y económica que incide en la producción y gestión de la vivienda. En este sentido, el Trabajo de Obtención de Grado se concentra en los mecanismos a través de los cuales la gestión de la vivienda —a través de instrumentos de planeación, políticas públicas, prácticas de mercado y modelos alternativos— contribuye a reproducir o a contrarrestar procesos de exclusión habitacional.

Asimismo, el trabajo adopta como categoría normativa la función social de la vivienda, entendida como principio orientador que vincula el derecho a la vivienda adecuada con el derecho a la ciudad, la equidad territorial y la justicia urbana. A partir de esta base conceptual, se incorpora la noción de gestión incluyente de la vivienda como marco analítico y propositivo, desde el cual se exploran estrategias orientadas a fortalecer la permanencia residencial, la participación colectiva y la redistribución de los beneficios urbanos generados por los procesos de valorización.

Delimitación geográfica

El Trabajo de Obtención de Grado se circunscribe al Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) y toma como caso de estudio un polígono urbano ubicado en el municipio de Guadalajara. En términos espaciales, el análisis se concentra en un radio aproximado de 1.5 km alrededor del Parque Alcalde, en el entorno comprendido entre el corredor de Alcalde y el Panteón de

Mezquitán (véanse Figuras 2 y 3). La selección de este polígono responde a que, dentro de un sector central de la ciudad, confluyen distintas condiciones relevantes para el objeto de estudio, entre ellas la coexistencia de tejido habitacional consolidado, inmuebles bajo régimen de condominio, desarrollos habitacionales recientes e intervenciones urbanas que han modificado la configuración del entorno. Esta delimitación permite observar, en una escala acotada y territorialmente legible, las relaciones entre transformaciones urbanas, mercado habitacional y condiciones de permanencia residencial.

Este polígono se asume como unidad territorial de análisis, permitiendo observar de manera localizada los efectos de las dinámicas estructurales y normativas sobre la vivienda, así como las manifestaciones concretas de desplazamiento indirecto, encarecimiento habitacional, sustitución tipológica y reconfiguración del tejido urbano. Al mismo tiempo, el caso de estudio funciona como un laboratorio urbano para la exploración y formulación de estrategias de gestión incluyente de la vivienda con potencial de replicabilidad a escala metropolitana.

Figura 2. *Mapa de referencia geográfica del caso de análisis a escala municipal en contexto metropolitano*



Nota: Elaboración propia con base en <https://mapa.guadalajara.gob.mx>

En el siguiente mapa se muestra la delimitación del área de estudio, en un contexto de escala municipal, con sus límites metropolitanos.

Figura 3. *Mapa de delimitación espacial del área de estudio.*



Nota: Elaboración propia con base en <https://mapa.guadalajara.gob.mx>.

Delimitación temporal

La delimitación temporal del estudio se organiza en dos escalas temporales complementarias. La primera corresponde a una escala temporal de largo plazo (1990–2024), que permite situar procesos asociados a la urbanización del Área Metropolitana de Guadalajara, la consolidación del modelo urbano contemporáneo, la reestructuración del mercado inmobiliario y la creciente incorporación de la vivienda a dinámicas de valorización económica. Esta escala temporal amplia permite contextualizar históricamente las condiciones estructurales y normativas que inciden en la configuración actual de la problemática habitacional.

La segunda corresponde a una escala temporal de corto y mediano plazo (2015–2025), en la que el análisis se concentra con mayor detalle por tratarse de un periodo en el que se hacen más visibles diversas transformaciones relevantes para el objeto de estudio, entre ellas cambios en el entorno construido, crecimiento de la vivienda vertical, variaciones en los precios de vivienda y renta, así como la implementación y actualización de instrumentos de planeación urbana con incidencia en áreas centrales de Guadalajara. Esta segunda escala temporal permite observar con mayor precisión procesos recientes vinculados al mercado habitacional y a la reconfiguración urbana del área de estudio.

A manera de referencia visual del entorno urbano en el que se inserta el área de estudio, se presenta la siguiente vista panorámica del sector La Normal–Mezquitán.

Figura 4. *Fotografía aérea con vista panorámica hacia la Glorieta La Normal y colonia La Normal y Mezquitán.*



Nota: Fotografía propia (2025).

1.6. Pertinencia en el ámbito de la sustentabilidad

La problemática abordada en este estudio es pertinente en el ámbito de la sustentabilidad en la medida en que el acceso, la gestión y la permanencia en la vivienda constituyen un componente central para la construcción de ciudades más equitativas, resilientes y socialmente

sostenibles. En contextos metropolitanos como Guadalajara, donde los procesos de valorización urbana han intensificado la exclusión habitacional y el desplazamiento de población hacia la periferia, la vivienda deja de ser únicamente un objeto del mercado para convertirse en un factor estructurante de las dinámicas territoriales, sociales y ambientales de la ciudad.

Desde una perspectiva urbana integral, la exclusión en el acceso a la vivienda en zonas bien localizadas tiene implicaciones directas sobre la sustentabilidad del modelo urbano. En el Área Metropolitana de Guadalajara, el crecimiento disperso y la desarticulación entre movilidad y desarrollo urbano han incrementado las distancias y tiempos de desplazamiento entre orígenes y destinos, aumentado los costos energéticos y ambientales y reforzado la dependencia del vehículo privado (Gobierno del Estado de Jalisco, 2015). A ello se suma que la presión urbana y la falta de planeación estratégica e infraestructura inciden en tensiones vinculadas con la gestión del agua y otros servicios urbanos, mientras que la persistencia de vivienda desocupada o de uso temporal en áreas centrales consolidadas supone un aprovechamiento ineficiente de infraestructura y recursos ya instalados (IMEPLAN, 2023; De la Peña et al., 2021).

En el plano social, la pérdida de asequibilidad en áreas centrales puede limitar la permanencia residencial y acentuar procesos de fragmentación socioespacial. En el caso de Guadalajara, se ha documentado que los discursos y proyectos de repoblamiento del centro han estado acompañados por conflictos territoriales, resistencias vecinales y preocupaciones asociadas a la expulsión o desplazamiento de población residente (Espinosa & Cornejo Hernández, 2022). De forma convergente, diagnósticos metropolitanos recientes advierten que en el AMG el repoblamiento de áreas centrales ha tendido a responder más a una lógica comercial que a la provisión de vivienda social, mientras que las rentas temporales y los altos costos de la vivienda bien localizada representan tensiones relevantes para los hogares de menores ingresos (IMEPLAN, 2023).

Asimismo, la orientación del mercado habitacional hacia segmentos de mayor rentabilidad puede profundizar la desconexión entre la producción de vivienda y las necesidades habitacionales efectivas. En Guadalajara, se ha señalado que en entornos próximos a desarrollos verticales crecieron con mayor rapidez la vivienda deshabitada y la de uso temporal que la vivienda habitada, lo que evidencia que una parte del parque habitacional puede operar más como reserva de valor o activo de inversión que como soporte efectivo del habitar cotidiano (De la Peña et al., 2021). Frente a ello, avanzar hacia esquemas de gestión incluyente de la vivienda —orientados por su función social, la permanencia residencial y la corresponsabilidad pública y

comunitaria— resulta pertinente para reorientar el desarrollo urbano hacia criterios de sustentabilidad y justicia urbana (IMEPLAN, 2023).

En este marco, el presente trabajo plantea que la sustentabilidad urbana no puede abordarse de manera fragmentada ni desligada de las condiciones de acceso a la vivienda. Por el contrario, la gestión de la vivienda emerge como un eje transversal desde el cual es posible articular objetivos ambientales, sociales y económicos, contribuyendo a la construcción de un modelo urbano más compacto, inclusivo y resiliente.

1.6.1.1. Vinculación con agendas internacionales de sustentabilidad

Los desafíos y fenómenos antes descritos en Guadalajara se enmarcan en tendencias globales que han motivado la formulación de diversas agendas internacionales de desarrollo sustentable, con las cuales la ciudad busca alinearse.

En primer lugar, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de la ONU ofrecen un marco holístico que conecta las dimensiones ambiental, social, económica y cultural. Particularmente, el ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles insta a las urbes a ser inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, lo cual abarca metas como garantizar acceso a vivienda asequible y servicios básicos (11.1), mejorar la planificación participativa e inclusiva (11.3), proteger el patrimonio cultural y natural (11.4), reducir el impacto ambiental urbano (11.6) y proporcionar acceso a áreas verdes seguras (11.7), entre otras (ONU, 2015). La situación de Guadalajara en materia de mercantilización del suelo está directamente relacionada con estas metas: por ejemplo, la dificultad de acceso a la vivienda y la segregación social contravienen el ODS 11.1 y el ODS 10: Reducción de las Desigualdades, mientras que la expansión urbana no planificada que consume bosques y aumenta emisiones dificulta cumplir el ODS 13: Acción por el Clima y el 11.6 (contaminación del aire y gestión de residuos). En respuesta, tanto el gobierno local como el federal han comenzado a adoptar estrategias inspiradas en dichos objetivos. México ha incorporado el Derecho a la Ciudad y los principios de la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat (de Hábitat III, 2016) en su legislación nacional —la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (reformada en 2016)— reafirmando compromisos con la urbanización inclusiva y sustentable (ONU-Habitat, 2016).

A nivel metropolitano, Guadalajara ha sido pionera en algunas iniciativas congruentes con las agendas globales: por ejemplo, formuló el Plan de Acción Climática Metropolitano (PACmetro) en 2020, alineado con el Acuerdo de París y los compromisos de las Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional de México, estableciendo estrategias de mitigación de GEI y

adaptación al clima con criterios de equidad social (IMEPLAN, 2020). Asimismo, el Área Metropolitana de Guadalajara aprobó en 2023 el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTmet) con el objetivo expreso de contener la expansión urbana desordenada y fomentar un desarrollo más compacto, policéntrico y sustentable, reduciendo en 44% las zonas urbanizables permitidas respecto a planes previos (Gobierno de Jalisco, 2023). Estas acciones locales van de la mano con iniciativas internacionales como la Red de Ciudades Resilientes y el grupo C40 Cities, en los cuales Guadalajara participa compartiendo buenas prácticas y aprendiendo de otras metrópolis comprometidas con la sustentabilidad urbana. Por ejemplo, la ciudad se ha comprometido a crear la primera Zona de Bajas Emisiones en México, siguiendo modelos exitosos de Europa, para mejorar la calidad del aire y mitigar el cambio climático (C40 Cities, 2022).

Todo ello refleja una convergencia entre las políticas locales y las estrategias globales: las metas de sostenibilidad delineadas por la comunidad internacional sirven de guía para enfrentar los problemas de mercantilización del suelo identificados, enfatizando la necesidad de un equilibrio entre crecimiento económico, inclusión social, respeto ambiental y preservación cultural.

2. Marco teórico y contextual

Este capítulo proporciona un análisis profundo de las relaciones teóricas que sostienen el fenómeno de la mercantilización de la vivienda, destacando la influencia de las tendencias neoliberales en la transformación urbana contemporánea. Asimismo, sitúa el contexto específico de Guadalajara dentro de dinámicas globales más amplias, contribuyendo a un debate crítico sobre políticas públicas, planificación urbana y la gestión del territorio.

2.1. Referencias conceptuales del tema

2.1.1. Urbanismo neoliberal y políticas de planeación

El urbanismo neoliberal se refiere a un modelo de desarrollo urbano orientado por la lógica de mercado, en el que la rentabilidad privada y la atracción de capital global priman sobre las necesidades sociales. Su origen se sitúa en las reformas económicas de los años 1970–80 impulsadas por Thatcher y Reagan, bajo la influencia de la Escuela de Chicago (Hayek, Friedman, etc.). Según Harvey (2007), las políticas de Thatcher y Reagan consagraron la hegemonía del discurso neoliberal, basado en la libertad individual y el libre mercado. En este contexto, el Estado debe reducir su rol a “gestar condiciones óptimas” para el mercado y promover legislaciones de liberalización (Harvey, 2007). De Mattos (2010) interpreta esta fase como una “nueva etapa de acumulación” urbana, donde la modernización capitalista se reconfigura hacia patrones globalizados de valorización del suelo (De Mattos, 2010).

Entre los principios clave del urbanismo neoliberal destacan la reducción del rol Estado como planificador directo y la entrega progresiva de la ciudad al mercado. El Estado asume un rol subsidiario: en teoría se limita a garantizar reglas generales (infraestructura, incentivos fiscales, seguridad jurídica), cediendo la mayor parte de la gestión urbana a actores privados (Harvey, 2007; De Mattos, 2010). Las políticas urbanas se orientan al fomento de la competitividad urbana y la inserción en flujos globales de capital (a partir de estrategias como marcas de ciudad, corredores financieros, entre otros), para reforzar la idea de la ciudad como un “cluster” económico (De Mattos, 2010). En la práctica, esto implica priorizar el crecimiento económico sobre la equidad: según Rolnik (2018), las dinámicas neoliberales generan crisis de vivienda y pérdida de derechos habitacionales por anteponer el interés económico al social. Carlos de Mattos destaca que en este modelo neoliberal los discursos empresariales reemplazan a los discursos desarrollistas estatales tradicionales, promoviendo la valoración del capital y el libre flujo de mercancías al nivel urbano (De Mattos, 2010).

En cuanto a los instrumentos de planeación, el urbanismo neoliberal despliega un conjunto de mecanismos técnicos para facilitar la mercantilización del territorio. Se implementan megaproyectos urbanos (regeneraciones de áreas centrales, grandes equipamientos, infraestructura emblemática) y reformas normativas que flexibilizan el uso del suelo (cambios en planes de ordenamiento territorial, nuevos códigos de construcción, ampliación de la zonificación urbana) (De Mattos, 2010; Rolnik, 2018). Las asociaciones público-privadas (APP) para financiar infraestructura y los planes estratégicos municipales de corte competitivo son comunes; de hecho, el plan estratégico ha ganado protagonismo frente al antiguo plan maestro, enfocándose en metas de desarrollo que exaltan la competitividad y la inversión extranjera (Boisier, 2001; De Mattos, 2010).

Estas políticas neoliberales se han adoptado extensamente en ciudades latinoamericanas como Bogotá, São Paulo, Ciudad de México y Santiago de Chile, entre otras. Estas ciudades han promovido planes urbanos basados en proyectos de alta inversión y estrategias de competitividad global (por ejemplo, mega eventos, centros financieros, zonas turísticas) (De Mattos, 2010; Rolnik, 2018). Si bien los contextos locales varían, el común denominador es la orientación a la valorización del suelo como activo económico. Como señala Aalbers (2016), bajo el neoliberalismo la vivienda deja de ser entendida solo como hogar y se trata también como un “vehículo financiero” para inversores globales. En consecuencia, las leyes y programas de suelo favorecen la especulación: planes de desarrollo urbano que reclasifican terrenos para usos comerciales, exenciones fiscales en polos de inversión o megaproyectos de renovación acaban configurando enclaves de alta plusvalía (Aalbers, 2016; Rolnik, 2018).

Como resultado, la planeación urbana neoliberal opera como una herramienta de valorización del suelo y de segmentación socioespacial, debilitando el derecho a la ciudad. Las intervenciones oficiales –renovaciones urbanas, parques empresariales, reordenamientos de la centralidad– suelen desplazar a poblaciones de bajos ingresos hacia la periferia. En muchos casos, la renovación urbana equivale a la expulsión de residentes tradicionales de barrios revalorizados (De Mattos, 2010). Harvey (2007) observa que estas “acupunturas urbanas” (inversión pública focalizada) en realidad subsidian al capital privado y refuerzan privilegios de clase. Así, la producción neoliberal del espacio genera ciudades cada vez más fragmentadas, donde las mejores condiciones (infraestructura, seguridad, servicios) quedan concentradas en zonas selectas, mientras se erosiona la cohesión social y el acceso igualitario a la ciudad (De Mattos, 2010). En palabras de Rolnik (2018), este proceso de urbanismo neoliberal conduce a

crisis de la vivienda y pérdida de derechos urbanos cuando el interés económico prevalece sobre el interés social.

2.1.2. Mercantilización de la vivienda

La mercantilización de la vivienda puede entenderse como el proceso mediante el cual esta tiende a ser tratada predominantemente como bien de cambio, subordinando su valor de uso y su función social a lógicas de intercambio, inversión y rentabilidad (Pérez, 2014; Farha, 2017). Desde la economía política urbana, este proceso no se reduce al acto de compra-venta, sino que implica una transformación estructural: la vivienda se produce, regula y distribuye crecientemente en función de su valor de cambio, convirtiéndose en un espacio privilegiado para la extracción de renta y la acumulación en el entorno construido (Harvey, 2001). En este marco, la mercantilización constituye el puente entre la vivienda como necesidad social y la vivienda como componente activo dentro de economías urbanas orientadas a la valorización.

Una clave analítica consiste en reconocer que la mercantilización no opera de manera “natural” ni homogénea, sino a través de arreglos institucionales, normativos y políticos que habilitan y estabilizan mercados de vivienda. En contextos neoliberales, la reorientación de políticas urbanas y habitacionales hacia mecanismos de mercado —privatización de suelo y activos públicos, desregulación selectiva, incentivos a la inversión inmobiliaria y redefinición del rol estatal como facilitador— ha contribuido a consolidar condiciones para que la vivienda opere como recurso económico central (Harvey, 1989, 2007). En términos de gobernanza urbana, esto suele expresarse en estrategias donde la densificación, la regeneración y la “revitalización” se integran a agendas de competitividad, lo que puede intensificar presiones sobre precios y permanencia residencial si no existen contrapesos redistributivos.

Desde esta perspectiva, la mercantilización de la vivienda puede entenderse como un proceso multiescalar que reconfigura simultáneamente la producción del entorno construido, la estructura de la oferta y las posibilidades de acceso. A escala urbana, ello suele manifestarse en la reorganización del parque habitacional hacia segmentos con mayor rentabilidad esperada, en la sustitución de tipologías residenciales o en la reducción de la vivienda accesible en áreas bien localizadas, dinámicas que tienden a reforzar desigualdades territoriales. En esta línea, la literatura reciente insiste en anclar el análisis de la vivienda a teorías del valor para evitar aproximaciones meramente descriptivas: comprender la mercantilización exige explicar cómo se produce valor, quién lo captura y bajo qué arreglos institucionales se legitima esa captura (Obeng-Odoom, 2022).

En su fase contemporánea, la mercantilización se intensifica a través de mecanismos que conectan la vivienda con circuitos de inversión, plataformas digitales y usos temporales altamente rentables. Una primera dimensión clave es la financiarización, entendida como la creciente dominación de actores, prácticas y racionalidades financieras en la vivienda y en la ciudad. Aalbers (2020) argumenta que la financiarización no es únicamente un fenómeno de mercado, sino también una estrategia que puede involucrar al Estado y a formas de gobierno urbano, reconfigurando prioridades institucionales y modelos de intervención. En un sentido afín, Rolnik (2019/2020) sitúa estos procesos en una lectura crítica global, subrayando cómo la vivienda se integra a lógicas de extracción de valor que presionan el acceso residencial y erosionan la función social del habitar, especialmente cuando se favorece la captura privada de beneficios producidos colectivamente en la ciudad.

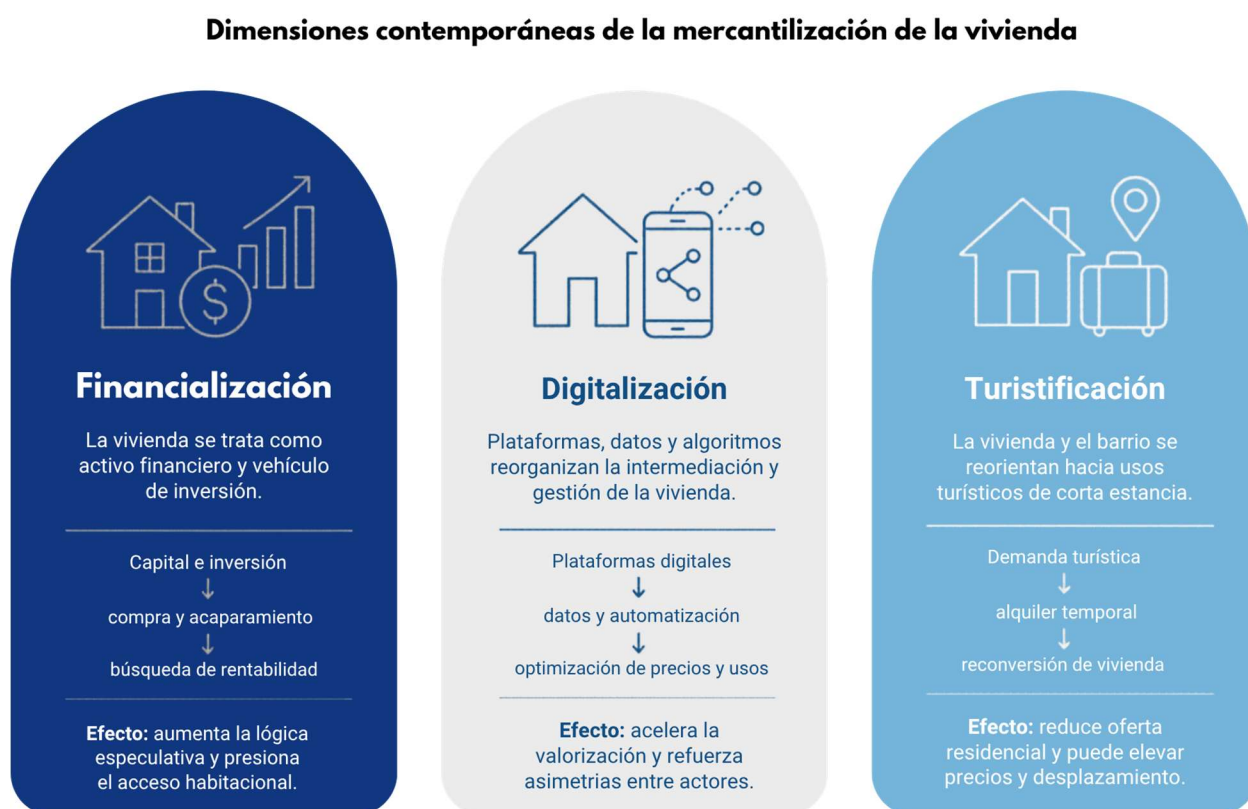
Una segunda dimensión contemporánea es la digitalización del mercado habitacional, donde tecnologías digitales reorganizan la intermediación, la administración y la explotación de la vivienda. Fields (2021) propone una agenda crítica para estudiar la digitalización del sector inmobiliario (platform real estate), mostrando cómo la lógica de plataforma puede ampliar y acelerar modalidades de mercantilización al estandarizar información, extraer datos y facilitar nuevas estrategias de acumulación. En términos urbanos, ello contribuye a que la vivienda opere cada vez más bajo una racionalidad de gestión y valorización continua, donde la rentabilidad se optimiza mediante herramientas tecnológicas y nuevas formas de intermediación, reforzando asimetrías entre actores con capacidad de inversión y hogares que dependen del acceso habitacional como necesidad.

Dentro de esta misma intensificación, la turistificación se ha consolidado como una expresión particularmente visible de mercantilización urbana en contextos de alta valorización. En términos generales, la turistificación puede entenderse como un proceso de transformación territorial inducida por el turismo, en el que espacios urbanos —incluidos entornos residenciales— se reconfiguran progresivamente como mercancía turística, alterando usos urbanos y mercados de vivienda (Ojeda et al., 2020). En particular, el crecimiento de plataformas de alquiler de corta estancia ha introducido presiones específicas sobre el mercado habitacional. Wachsmuth y Weisler (2018) proponen analizar este fenómeno a partir de la “rent gap” generada por el alquiler de corto plazo, sugiriendo que estas plataformas incorporan un flujo de ingresos alternativo que puede incentivar la reconversión de vivienda hacia usos más rentables y, con ello, alimentar dinámicas de gentrificación. En la misma línea, Cheung (2022) discute cómo la turistificación inducida por plataformas puede reconfigurar mercados locales de vivienda al

transformar barrios en productos turísticos y alterar la competencia por el uso residencial. En el plano regional, estudios sobre apartamentos turísticos en ciudades americanas han señalado impactos potenciales sobre la reducción de oferta de alquiler tradicional y el incremento de precios, especialmente en áreas centrales y con fuerte demanda (López-Gay, 2019).

Para clarificar la relación entre estos procesos, la siguiente figura sintetiza tres dimensiones contemporáneas de la mercantilización de la vivienda: la financiarización, la digitalización y la turistificación. Aunque todas contribuyen a intensificar la valorización del espacio habitacional, cada una opera mediante un mecanismo distinto: la inversión financiera, la mediación tecnológica y la conversión de la vivienda hacia usos turísticos temporales.

Figura 5. Dimensiones contemporáneas de la mercantilización de la vivienda



Nota: Elaboración propia con base en la conceptualización de la mercantilización de la vivienda y sus dimensiones contemporáneas: financiarización, digitalización y turistificación, a partir de Aalbers (2020), Rolnik (2019/2020), Fields (2021), Ojeda et al. (2020), Wachsmuth y Weisler (2018), Cheung (2022) y López-Gay (2019).

Estos mecanismos no deben entenderse como procesos aislados, sino como expresiones interrelacionadas de una misma lógica: la subordinación de la vivienda a criterios de rentabilidad

y captura de valor. La mercantilización actúa, así, como un marco explicativo que permite comprender por qué el acceso a la vivienda tiende a restringirse en territorios valorizados y por qué la permanencia residencial se vuelve más frágil, incluso sin desplazamientos directos evidentes. A la vez, este enfoque abre un terreno estratégico para la gestión urbana: si la mercantilización se sostiene mediante instrumentos, regulaciones y arreglos institucionales, entonces la intervención pública —en clave de gobernanza y justicia urbana— puede orientarse a reequilibrar la relación entre valor de uso y valor de cambio, particularmente en zonas donde la valorización amenaza la función social del parque habitacional.

La mercantilización de la vivienda constituye el proceso a través del cual la vivienda opera de manera concreta como activo urbano: mediante su integración a circuitos de inversión, la reorganización institucional del mercado habitacional y la expansión de modalidades extractivas (financieras, digitales y turísticas) que presionan el acceso y la permanencia.

2.1.3. La vivienda como activo urbano

En la ciudad contemporánea, la vivienda se ha consolidado como un componente estratégico de la economía urbana, no solo por su función residencial, sino por su capacidad de capturar y concentrar valor. En términos críticos, esta transformación puede leerse como un desplazamiento desde la vivienda como bien de uso hacia la vivienda como bien de intercambio y acumulación, donde su relevancia se define crecientemente por expectativas de apreciación y rentabilidad. La tensión entre valor de uso y valor de cambio constituye, así, una entrada fundamental para comprender por qué la vivienda se vuelve un punto de fricción entre el habitar y las lógicas del mercado (Harvey, 2001).

Desde la economía política urbana, esta lectura se vincula con el papel del entorno construido en la reproducción del capital. La urbanización no solo organiza la vida urbana: también se convierte en un espacio privilegiado para sostener ciclos de inversión, particularmente cuando la producción de infraestructura y vivienda se articula a dinámicas de valorización territorial. En este marco, la vivienda funciona como un vehículo para materializar y fijar capital en la ciudad, configurando condiciones diferenciales de acceso y permanencia residencial.

Una forma reciente de conceptualizar esta reconfiguración es a través de la literatura sobre activización (del inglés *assetization/assetisation*), es decir, la conversión de vivienda en activo. En este enfoque, un activo no se define únicamente por la propiedad, sino por la forma en que su valor se sostiene en la capitalización de flujos futuros —rentas, ingresos o apreciaciones— mediante arreglos legales, institucionales y culturales que lo vuelven atractivo

para invertir (Birch & Ward, 2024; Tellmann et al., 2024). Trasladado al campo habitacional, esto implica entender la vivienda como soporte de rendimientos futuros y no solo como infraestructura social, destacando que su condición de activo requiere dispositivos que estabilicen y legitimen su valorización.

La perspectiva de Logan y Molotch (1987) aporta un elemento decisivo para entender los actores que impulsan esta lógica, al caracterizar la ciudad como una “máquina de crecimiento” sostenida por coaliciones que buscan maximizar la renta del suelo y las ganancias inmobiliarias. En el plano habitacional, esto significa que la transformación del tejido residencial tiende a intensificarse cuando aumentan las posibilidades de rentabilidad, reforzando la primacía del valor de cambio sobre las necesidades de uso y permanencia. Como sintetiza Smith (2012), cuando el espacio urbano se produce como mercancía, su realización como valor de uso se ve limitada por el predominio del valor de cambio.

Comprender la vivienda como activo urbano obliga, además, a reconocer su carácter territorialmente diferenciado. La condición de activo no se produce de manera homogénea: se intensifica en áreas con mayor accesibilidad, infraestructura y potencial de valorización, donde la vivienda se integra con mayor fuerza a expectativas de rentabilidad. Esta selectividad espacial concentra beneficios en determinados fragmentos urbanos y amplifica presiones sobre el acceso a la vivienda en zonas bien localizadas, reforzando desigualdades territoriales.

En ciudades latinoamericanas, esta lectura requiere considerar trayectorias específicas asociadas a regímenes regulatorios heterogéneos, mercados segmentados y desigualdad estructural. Aalbers, Rolnik y Krijnen (2020) señalan que, en las “periferias del capitalismo”, la vivienda como reserva de valor puede coexistir con déficits históricos de accesibilidad y diversas formas de informalidad. Sin desplazar el análisis hacia la financiarización (abordada en el subapartado siguiente), esta perspectiva permite subrayar que la lógica del activo se vuelve especialmente problemática cuando se superpone a condiciones estructurales de exclusión y tensiona la función social de la vivienda.

En suma, conceptualizar la vivienda como activo urbano permite situar la vivienda en el centro de la discusión sobre desigualdad y gestión urbana, como un componente donde convergen políticas, regulación, inversión y disputas por el valor urbano. A partir de esta base, el siguiente subapartado profundiza en los mecanismos mediante los cuales la vivienda se mercantiliza y se integra de forma concreta a circuitos de valorización, preparando el terreno para discutir los desafíos de una gestión incluyente en el contexto metropolitano de Guadalajara.

2.1.4. Transformaciones socioespaciales vinculadas a la vivienda

Las transformaciones socioespaciales vinculadas a la vivienda refieren a cambios estructurales en la organización del territorio urbano que impactan la distribución social, el acceso a recursos urbanos y la configuración de identidades y prácticas barriales. En el marco de la vivienda como activo y de su mercantilización, estos cambios no son aleatorios: responden a dinámicas de valorización que privilegian la dimensión económica del espacio por encima de su función social y colectiva. En este sentido, la vivienda no solo refleja transformaciones urbanas más amplias, sino que actúa como un vector central de reestructuración socioespacial, al traducir lógicas económicas en configuraciones territoriales concretas (Harvey, 2001).

Desde la teoría urbana crítica, estas transformaciones pueden leerse como resultado de la producción diferencial de valor en el espacio urbano. La valorización selectiva de ciertos territorios —impulsada por inversiones públicas, cambios normativos, reconfiguración de accesibilidades o estrategias de desarrollo urbano— redefine las condiciones de acceso a la vivienda y, con ello, quién puede habitar, permanecer o ser progresivamente excluido de determinadas áreas. Así, la vivienda se convierte en una interfaz donde convergen mercados, regulación y disputas por el valor urbano, produciendo efectos visibles en la fragmentación de la ciudad y en la intensificación de desigualdades territoriales (Harvey, 2001).

En la práctica, estas transformaciones suelen expresarse en tres dimensiones interrelacionadas: desplazamiento residencial, exclusión urbana y fragmentación del tejido social. La reorganización del parque habitacional hacia segmentos de mayor rentabilidad, la sustitución de tipologías y la densificación selectiva reconfiguran la morfología urbana, pero también alteran la base social de los barrios y los modos cotidianos de uso del espacio. Bajo esta lógica, el tejido residencial tiende a adaptarse a la maximización del valor de cambio, limitando la realización del espacio como valor de uso y profundizando tensiones entre el habitar y la ciudad producida como mercancía (Smith, 2012).

Un punto clave es que estas transformaciones no siempre se manifiestan mediante desplazamientos directos o desalojos formales. Con frecuencia operan a través de formas indirectas y acumulativas de desplazamiento, donde la elevación de precios, el encarecimiento del costo de vida urbano, la transformación de la oferta y la pérdida de accesibilidad habitacional empujan gradualmente a los hogares de menores ingresos fuera de sus entornos tradicionales. En este registro, Marcuse (1985) distingue modalidades de desplazamiento que incluyen la

exclusión de potenciales residentes y el reemplazo progresivo de población, mientras que Slater (2009) enfatiza que la ausencia de desalojos visibles no implica ausencia de desplazamiento, sino reconfiguraciones menos evidentes, pero igualmente estructurales.

En este proceso, los barrios centrales o con alto potencial simbólico, cultural y turístico tienden a convertirse en espacios de interés para la inversión y la revalorización urbana. La renovación urbana, la patrimonialización, la activación de infraestructura “emblemática” o la promoción de actividades culturales pueden incrementar el atractivo territorial y la rentabilidad esperada, pero también transformar usos, funciones y composición social del entorno. En contextos donde el turismo urbano incrementa presiones sobre los centros históricos y áreas consolidadas, los patrimonios y paisajes urbanos pueden convertirse en soportes de valorización que tensionan la permanencia residencial (García-Hernández et al., 2017).

De manera complementaria, la turistificación —en los términos ya establecidos en el subapartado anterior— introduce una capa adicional de presión sobre el mercado habitacional, al reconfigurar la competencia por el uso residencial y modificar incentivos de rentabilidad en áreas valorizadas. En su dimensión operativa, el crecimiento de alquileres de corta estancia puede intensificar la brecha entre rentas potenciales y rentas residenciales, incentivando la reconversión de vivienda hacia usos más rentables y alimentando dinámicas de gentrificación y exclusión (Wachsmuth & Weisler, 2018; Cheung, 2022). Estudios en ciudades latinoamericanas también han señalado que la expansión de apartamentos turísticos puede reducir la oferta de alquiler tradicional y presionar precios, especialmente en áreas con alta demanda y centralidad urbana (López-Gay, 2019).

Las transformaciones socioespaciales vinculadas a la vivienda no deben comprenderse como externalidades del “desarrollo urbano”, sino como manifestaciones estructurales de un modelo en el que la valorización del entorno construido se vuelve un principio ordenador de la ciudad. La vivienda opera como un mecanismo que convierte decisiones económicas, regulatorias y de inversión en efectos territoriales desiguales, reorganizando accesos y permanencias en función del poder adquisitivo y no de necesidades urbanas colectivas. Esta lectura es clave para el presente trabajo porque establece el puente entre los procesos estructurales analizados y la necesidad de repensar la gestión de la vivienda desde enfoques incluyentes, tema que se desarrolla en los subapartados siguientes.

2.1.5. Gestión de la vivienda: políticas públicas, gobernanza e instrumentos

La gestión de la vivienda puede entenderse como el conjunto de decisiones públicas, arreglos institucionales e instrumentos que inciden en la producción, regulación, acceso y permanencia residencial. En el marco de la vivienda como activo urbano y de su mercantilización, la gestión adquiere un carácter eminentemente político: no solo administra programas, sino que establece las condiciones bajo las cuales el habitar se organiza en la ciudad y se resuelve —o se agrava— la tensión entre el valor de uso de la vivienda y su valor de cambio. Por tanto, la discusión sobre gestión de la vivienda requiere situar la política habitacional dentro del campo más amplio de la gobernanza urbana y de los mecanismos que configuran la distribución territorial de oportunidades.

En contextos neoliberales, la acción pública suele operar bajo una tensión estructural. Por un lado, se reconocen déficits de acceso a vivienda adecuada y la necesidad de intervención estatal; por otro, se consolidan racionalidades orientadas a dinamizar mercados urbanos y atraer inversión, en las cuales la revalorización territorial se asume como motor de crecimiento. Este giro se asocia a formas de “urbanismo emprendedor” donde los gobiernos locales adoptan estrategias competitivas y facilitan condiciones para la inversión en el entorno construido (Harvey, 1989), en un escenario más amplio de reformas y reestructuración del rol estatal (Harvey, 2007). Bajo estas coordenadas, la política de vivienda puede simultáneamente ampliar oferta y, a la vez, profundizar desigualdades si la valorización se convierte en criterio rector sin mecanismos de corrección distributiva.

En términos analíticos, la gobernanza de la vivienda se expresa en la interacción entre múltiples actores —Estado en sus distintos niveles, sector inmobiliario, intermediación financiera, plataformas, organizaciones sociales y residentes— que inciden sobre el mercado y el parque habitacional. De ahí que el desempeño de la política de vivienda no dependa únicamente del diseño formal de programas, sino de capacidades institucionales para regular, monitorear y coordinar, así como de la coherencia entre instrumentos. En consecuencia, más que pensar instrumentos aislados, resulta relevante identificar familias de intervención que, articuladas, definan cómo se gestiona el acceso y la permanencia residencial.

Un núcleo decisivo de esta discusión se ubica en los instrumentos vinculados al valor urbano y a la redistribución de beneficios generados colectivamente. El suelo urbano no posee un valor intrínseco: su precio se configura mediante factores externos al predio —accesibilidad, equipamiento, servicios públicos, políticas urbanas y expectativas de valorización—, por lo que

una parte significativa del incremento de valor se produce socialmente a partir del desarrollo urbano general y, de manera particular, de la inversión pública (George, 1879; Harvey, 1973). En esa lógica, la plusvalía urbana puede definirse como el aumento del valor del suelo atribuible a acciones externas —por ejemplo, cambios normativos, autorizaciones de mayor densidad u obras públicas— y su apropiación privada sin retorno colectivo constituye un problema de justicia espacial (Furtado & Acselrad, 2013; Smolka, 2013; Iracheta Cenecorta, 2015). Esta premisa es especialmente relevante para la gestión de la vivienda: cuando la valorización se concentra en áreas bien servidas, la accesibilidad habitacional se restringe y se refuerzan patrones de segregación y expulsión hacia periferias.

En este marco, los instrumentos de captura de plusvalías constituyen una familia estratégica dentro de la gestión urbana que puede contribuir a financiar infraestructura y políticas de inclusión territorial. Estos instrumentos buscan recuperar una parte del valor adicional generado por intervenciones públicas y canalizarlo a fines colectivos; pueden adoptar formas diversas, como contribuciones por mejoras, participación en plusvalías, venta de derechos de desarrollo, cesiones obligatorias u otros mecanismos afines (Smolka, 2013). La experiencia comparada muestra que, en América Latina, tales instrumentos han sido institucionalizados con enfoques distintos: en Colombia, mediante la participación en plusvalías; en Brasil, mediante la *outorga onerosa do direito de construir* y experiencias asociadas a operaciones urbanas consorciadas y emisión de CEPACs (Brasil, 2001). En Europa también existen mecanismos de recuperación de valor bajo marcos distintos, como cesiones obligatorias de suelo o instrumentos fiscales vinculados a ganancias derivadas del desarrollo urbano. Sin embargo, en todos los casos persiste un principio común: el valor urbano generado socialmente no debería consolidarse como beneficio exclusivamente privado, sino incorporarse a estrategias de redistribución.

Sin embargo, la aplicación concreta de estos instrumentos ha producido resultados heterogéneos. El caso de São Paulo resulta ilustrativo: las operaciones urbanas consorciadas, articuladas con la emisión de CEPACs, han demostrado capacidad técnica para financiar infraestructura mediante la comercialización de potencial constructivo adicional; no obstante, diversos análisis señalan que la concentración de intervenciones en sectores de alta rentabilidad ha reforzado dinámicas de elitización y encarecimiento del suelo (Janoschka & Sequera, 2016). De manera similar, en Ciudad de México, los procesos de redensificación asociados a ajustes normativos y estímulos a la inversión inmobiliaria han favorecido la expansión de desarrollos verticales orientados a segmentos de ingresos medios-altos y altos, generando presiones sobre

el mercado de alquiler y desplazamiento indirecto cuando la oferta producida no corresponde a la estructura real de la demanda habitacional (Abramo, 2012; Janoschka & Sequera, 2016).

En Bogotá, diversos megaproyectos urbanos han funcionado como catalizadores de revalorización territorial mediante la articulación de inversión pública y privada en áreas estratégicas. En Santiago de Chile, el modelo de subsidios orientados a la demanda promovió la expansión periférica de vivienda social en suelos de bajo valor, consolidando patrones estructurales de segregación residencial (Abramo, 2012). Estos ejemplos evidencian que la modernización de infraestructura y la dinamización inmobiliaria no garantizan por sí mismas mayor equidad territorial; por el contrario, pueden intensificar fragmentaciones cuando la gestión privilegia la valorización sobre la función social de la vivienda.

En Guadalajara, dinámicas análogas han sido asociadas al auge de vivienda vertical orientada a segmentos de alto poder adquisitivo y a la liberalización del mercado inmobiliario, con efectos de encarecimiento del suelo en zonas centrales y procesos de exclusión residencial indirecta (Rocca, 2017; Éxodo, 2024). Ello refuerza la necesidad de evaluar la gestión habitacional no solo en términos de producción cuantitativa, sino en función de sus efectos distributivos y territoriales.

Por tanto, la gestión de la vivienda —entendida como política pública, gobernanza e instrumentos— se define por su capacidad para intervenir en la tensión entre valorización y función social del habitar. En escenarios donde la vivienda opera como activo y mercancía, los instrumentos estatales pueden reforzar esa lógica o producir contrapesos redistributivos; entre estos, la gestión del valor urbano y la captura de plusvalías ocupan un lugar central por su capacidad de financiar intervención pública e inclusión territorial.

2.1.6 Acceso a la vivienda como derecho social y modelos alternativos de gestión incluyente

El acceso a una vivienda adecuada se reconoce como un derecho humano fundamental, consagrado desde 1948 en la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25) y reforzado por instrumentos como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11), que obliga a los Estados a garantizar condiciones de habitabilidad dignas. Esta perspectiva entiende la vivienda como un componente esencial del bienestar colectivo y no como una simple mercancía. Organismos como ONU-Habitat (2009, 2016) subrayan que la vivienda

“es, ante todo, un derecho humano”, y destacan su papel central en la construcción de ciudades justas, inclusivas y sostenibles.

Reconocer el acceso a la vivienda como derecho social implica desplazar la discusión más allá de la disponibilidad cuantitativa de unidades habitacionales o del funcionamiento del mercado inmobiliario. En el marco del derecho internacional, la vivienda adecuada se entiende como parte del derecho a un nivel de vida adecuado y se define por un conjunto de condiciones que trascienden la materialidad del inmueble. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) ha precisado que la vivienda adecuada incluye, entre otros elementos, seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural (Committee on Economic, Social and Cultural Rights [CESCR], 1991).

En el pensamiento crítico urbano, autores como Henri Lefebvre (1968) sostienen que la vivienda es parte del “derecho a la ciudad”, es decir, un bien colectivo construido socialmente y cuyo acceso debe estar garantizado por el simple hecho de habitar el espacio urbano. Desde esta óptica, la vivienda no puede ser tratada exclusivamente como un bien de cambio, sino como un bien de uso que forma parte del patrimonio común de la sociedad. Esto implica reconocer que la producción del espacio habitable es un acto colectivo y que, por tanto, los beneficios que de ella se derivan deben distribuirse equitativamente.

David Harvey (2003) también cuestiona la hegemonía del derecho de propiedad privada sobre otros derechos urbanos, argumentando que, en muchos contextos, este se impone de manera tal que limita el ejercicio de derechos fundamentales como el de habitar, desplazando a los sectores populares hacia zonas periféricas o marginadas. En la misma línea, Rolnik (2018) señala que el sistema habitacional contemporáneo se ha reconfigurado bajo la lógica de la financiarización, transformando la vivienda en un activo especulativo más que en un derecho social. Esta tendencia global ha generado una crisis de asequibilidad y acceso, especialmente en las grandes ciudades del Sur Global.

Este enfoque es relevante para el debate urbano contemporáneo porque permite leer la crisis habitacional no solo como un déficit cuantitativo, sino como una problemática estructural de seguridad residencial y de acceso desigual a los beneficios urbanos (ONU-Habitat, 2010; Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights [OHCHR], s. f.). En particular, la seguridad de la tenencia y la protección frente a desalojos arbitrarios se vuelven criterios centrales para comprender los efectos sociales de la valorización y de la mercantilización: cuando

la vivienda se integra a lógicas de rentabilidad, la estabilidad residencial se debilita para hogares que dependen del mercado de alquiler o que habitan territorios sujetos a presión inmobiliaria.

Situar la vivienda como derecho social conduce, además, a replantear su condición dentro de la ciudad: no solo como mercancía o activo, sino como infraestructura social que sostiene la reproducción de la vida urbana. Este desplazamiento conceptual abre la puerta a enfoques de política pública que buscan proteger el valor de uso de la vivienda y reducir su exposición a dinámicas especulativas. En términos generales, ello implica construir arreglos institucionales capaces de garantizar asequibilidad y permanencia en el largo plazo, particularmente en áreas bien localizadas donde los incrementos de valor tienden a restringir el acceso y a expulsar población hacia periferias.

Bajo esta lectura, los modelos alternativos de gestión incluyente adquieren centralidad, en tanto exploran formas de producción, asignación y administración habitacional orientadas a la permanencia residencial y al interés colectivo. A diferencia de los enfoques centrados en la propiedad individual y la valorización patrimonial, estas alternativas tienden a combinar regulación pública, organización social y arreglos institucionales que sostienen la asequibilidad y la estabilidad de largo plazo. En términos generales, pueden identificarse varios modelos relevantes:

a) Vivienda pública y empresas públicas de vivienda. Este modelo se basa en la provisión directa de vivienda por parte del Estado o de entidades públicas (municipales, estatales o nacionales), bajo esquemas de alquiler social o adjudicación regulada. Su potencial radica en ampliar oferta no sujeta a rentabilidad privada y en estabilizar mercados locales, aunque su desempeño depende de capacidades fiscales, reglas de asignación y mantenimiento, y continuidad institucional.

b) Vivienda social en alquiler gestionada por entidades sin fines de lucro (housing associations / non-profit housing). En distintos contextos, organizaciones sin fines de lucro y asociaciones de vivienda administran parques habitacionales en alquiler con reglas de acceso y rentas reguladas, frecuentemente con apoyo público (subsidios, suelo, financiamiento). Este modelo busca sostener asequibilidad y calidad mediante una institucionalidad intermedia entre Estado y mercado (Scanlon, Whitehead, & Fernández Arrigoitia, 2014).

c) Community Land Trusts (CLT) y esquemas de separación suelo-vivienda. Los CLT constituyen un arreglo institucional que separa la propiedad del suelo (colectiva o fiduciaria)

de la propiedad o el uso de la vivienda, con reglas que limitan la especulación y protegen la asequibilidad a largo plazo. Su objetivo central es sustraer el suelo —factor clave de valorización— de la lógica especulativa, manteniendo condiciones de acceso y permanencia mediante gobernanza comunitaria y reglas de reventa (Davis, 2010).

d) Cooperativas de vivienda (incluyendo cooperativas de ayuda mutua y cooperativas de “equidad limitada”). Este modelo se basa en estructuras colectivas de propiedad o control y en reglas internas de acceso y administración democráticas. A diferencia del mercado, la valorización se acota mediante normativas internas (p. ej., limitación de reventa o control del ingreso), con el fin de sostener asequibilidad y permanencia.

e) Cohousing y modelos de gestión colectiva del habitar. En estos arreglos, la vivienda se organiza mediante propiedad individual o colectiva combinada con espacios y servicios compartidos, gobernanza comunitaria y reglas de convivencia. Aunque no siempre están diseñados para la asequibilidad, sí aportan como enfoque de gestión del hábitat y de reproducción cotidiana de redes de cuidado, pudiendo articularse con instrumentos públicos para ampliar accesibilidad en ciertos contextos (Jarvis, 2015).

En conjunto, estos modelos comparten un rasgo clave: desplazan la vivienda del circuito estrictamente mercantil mediante instituciones de gestión que estabilizan el valor de uso, reducen incentivos especulativos y priorizan condiciones de permanencia. Desde una perspectiva de gobernanza, este tipo de arreglos también puede leerse en continuidad con enfoques que subrayan la importancia de reglas compartidas, coordinación policéntrica y participación en la administración de recursos urbanos (Ostrom, 1990). En ese sentido, la vivienda se aproxima a la lógica de bien común no por negar toda forma de propiedad, sino por establecer restricciones y obligaciones institucionales orientadas al interés colectivo.

2.2. Antecedentes empíricos del tema

2.2.1. Contexto histórico de la urbanización en América Latina

La urbanización en América Latina se aceleró notablemente a partir de mediados del siglo XX, en el marco del proceso de industrialización por sustitución de importaciones y la migración masiva del campo a la ciudad. Países como México, Brasil y Argentina experimentaron un explosivo crecimiento de sus metrópolis: por ejemplo, la Ciudad de México superó los 15 millones de habitantes hacia 1980, alimentada por oleadas migratorias internas. Este rápido éxodo rural-urbano transformó sociedades tradicionalmente agrarias en mayoritariamente urbanas en pocas

décadas. Sin embargo, el crecimiento urbano desbordó la capacidad estatal para planificar y dotar de vivienda y servicios a la población inmigrante. Como resultado, proliferaron extensos asentamientos informales (barriadas, favelas, villas miseria, poblaciones, etc.) en las periferias metropolitanas, fenómenos emblemáticos de ciudades como Lima, Río de Janeiro o Buenos Aires. En este período temprano, la estructura urbana latinoamericana evidenció fuertes contrastes sociales: centros modernizados coexistiendo con cinturones de pobreza. Borsdorf (2003) denomina “ciudad polarizada” a este patrón de desarrollo urbano de 1920-1970, caracterizado por la concentración de actividades industriales y comerciales en el centro y la expansión simultánea de barrios marginados en la periferia. Autores como Manuel Castells (1972) también señalaron que esta oleada de urbanización periférica iba de la mano con la acción del Estado desarrollista, que trató de integrar a las masas urbanas mediante la provisión de bienes públicos y servicios colectivos (vivienda social, transporte, infraestructura), aunque sin lograr absorber plenamente la demanda urbana. Para fines de los años 1970, América Latina ya era predominantemente urbana, pero exhibía los signos de una “sobreurbanización”: un crecimiento urbano que superaba el dinamismo económico e industrial, derivando en amplios sectores informales de empleo y vivienda (Borsdorf, 2003; Castells, 1972). En palabras de Fernando Carrión (2001), las ciudades latinoamericanas de mediados del siglo XX, pobladas por migrantes de origen rural –“ciudades de campesinos”, como las llama–, dieron paso hacia finales de siglo a “ciudades de pobres”, donde la mayor parte de la población en situación de pobreza ya se localizaba en zonas urbanas.

La década de 1980 marcó un punto de inflexión en la urbanización regional. La crisis de la deuda y las consecuentes políticas de ajuste estructural –conocidas como la “década perdida”– golpearon duramente a las economías latinoamericanas y tuvieron profundos efectos urbanos. Los gobiernos, constreñidos por las recetas de austeridad del FMI y el Banco Mundial, redujeron la inversión pública en vivienda, infraestructura y servicios urbanos (Carrión, 2001). La crisis fiscal redujo la capacidad del Estado para garantizar vivienda, servicios y planificación urbana. Como señalan Harvey (2007) y Carrión Mena (2017), la liberalización del suelo urbano y la subordinación de la planificación a los intereses del capital privado propiciaron nuevas formas de desigualdad. La brecha socioeconómica entre zonas residenciales formales y asentamientos informales se hizo más visible, preparando el terreno para cambios en el modelo de ciudad en la siguiente década (Carrión, 2001). Cabe destacar que este periodo coincide con procesos de transición política en varios países (retorno a la democracia) que, si bien abrieron espacios para

movimientos urbanos y demandas sociales, también ocurrieron bajo severas restricciones fiscales.

En los años 1990, la región ingresó plenamente en la era de las reformas neoliberales y la globalización, lo que redefinió las políticas urbanas y las tendencias socioespaciales. Los gobiernos implementaron políticas de privatización de empresas y servicios públicos, desregulación económica y liberalización del suelo urbano. Este cambio de paradigma –del Estado interventor al mercado como regulador principal– tuvo consecuencias claras en las ciudades. La retirada del Estado de la gestión urbana redujo la planificación tradicional y dio mayor protagonismo a agentes privados (promotores inmobiliarios, inversionistas nacionales y extranjeros, corporaciones), que encontraron nuevas oportunidades de negocio en el espacio urbano (Borsdorf, 2003). Carlos de Mattos (2010) destaca que, bajo la influencia de la globalización, el capital financiero e inmobiliario adquirió un rol protagónico en la configuración metropolitana, provocando una “metamorfosis” urbana. Se multiplicaron grandes proyectos inmobiliarios orientados al lucro (centros comerciales, torres de oficinas y condominios de lujo) y aumentó la inversión transnacional en bienes raíces, reestructurando partes de las ciudades. La especulación inmobiliaria llevó a incrementos del valor del suelo en zonas estratégicas, desplazamientos poblacionales y reforzó procesos de segregación socioespacial (Harvey, 2005; De Mattos, 2010). Al mismo tiempo, la disminución de la capacidad redistributiva del Estado y el énfasis en soluciones de mercado acentuaron la polarización social urbana: los sectores de mayores ingresos pudieron acceder a nuevos espacios urbanos de alta calidad, mientras que los grupos populares enfrentaron crecientes dificultades de acceso al suelo y la vivienda formal. Como resultado de estas tendencias, las metrópolis latinoamericanas de finales del siglo XX y comienzos del XXI muestran un patrón característico de ciudad fragmentada. Borsdorf y Hidalgo (2002) describen la ciudad latinoamericana contemporánea como un mosaico urbano privatizado y fragmentado, con enclaves exclusivos por un lado (barrios cerrados, centros comerciales fortificados, parques empresariales) y extensas áreas de pobreza por otro, cada vez más separadas entre sí.

Así, el proceso de urbanización latinoamericano desde mediados del siglo XX hasta la actualidad ha atravesado varias etapas clave: un periodo desarrollista de rápida expansión urbana con fuerte migración campo-ciudad e informalidad habitacional; una crisis en los años 80 que frenó el ímpetu estatal y agudizó la pobreza urbana; y una fase neoliberal-global desde los 90 caracterizada por la privatización, la especulación inmobiliaria y la fragmentación socioespacial.

2.2.2. Procesos de valorización y transformaciones socioespaciales

En el contexto latinoamericano, los procesos de valorización del suelo han sido clave para comprender las transformaciones urbanas recientes, ya que operan como motores de reconfiguración territorial, social y simbólica. La valorización no es solo un fenómeno económico, sino un dispositivo profundamente territorial que modifica las dinámicas de apropiación, uso y distribución del espacio urbano. En términos generales, se refiere al incremento del valor del suelo, producto de una combinación de factores como la localización estratégica, la dotación de infraestructura, la intervención pública y las expectativas del mercado inmobiliario (De Mattos, 2016; Carrión Mena, 2017).

En la práctica, los mercados de suelo latinoamericanos han seguido lógicas históricas de especulación y segregación. Como resume Iracheta (2000) para la Ciudad de México, son típicos la especulación de la tierra, el empuje de los pobres hacia la periferia, la apropiación privada de las plusvalías urbanas generadas por intervenciones públicas, y un crecimiento espacial desordenado (Iracheta, 2000). Estas características remiten a un modelo urbano en que la inversión se orienta a áreas rentables (centros tradicionales o nuevos polos urbanos) y deja rezagados a los sectores populares. Bajo el influjo de estas fuerzas, las ciudades han consolidado nuevas formas de segregación: surgen enclaves residenciales cerrados para sectores medios-altos, centros financieros verticales y grandes proyectos comerciales, mientras las periferias continúan absorbiendo a la población de menores ingresos.

El resultado es un paisaje urbano cada vez más fragmentado y policéntrico. En muchos casos las ciudades crecen tanto hacia fuera como hacia arriba; al mismo tiempo se consolida un “modelo privatizado” de urbanización en el que el espacio público retrocede frente a áreas de uso exclusivo. Arragada y Simioni (2010) ilustran esto al constatar que, si bien hay esfuerzos estatales por capturar plusvalías y financiar obras, la vivienda social resultante es escasa y las transformaciones beneficiaron esencialmente a zonas de altos ingresos.

Estos patrones generales se reflejan con particular claridad en el caso de Guadalajara (México), donde se ha observado una vertiginosa verticalización de usos en zonas de alto valor, con la construcción de torres de oficinas y departamentos de lujo en el centro histórico, mientras la ciudad central pierde residentes hacia municipios satélite. Un estudio de planeación señala que el municipio de Guadalajara ha “perdido población y competitividad” frente a sus distritos rurales circundantes debido a los aumentos del precio del suelo en el centro, la escasez de vivienda asequible y el deterioro urbano-social de áreas céntricas (Muñoz Gielen & Salas Pérez,

2018). En la práctica, esto ha implicado “deportaciones” de habitantes a periferias lejanas: como menciona Delgadillo (2025), entre 2012 y 2015 miles de familias fueron reubicadas en sectores como Tlajomulco, expulsadas efectivamente del espacio urbano central. Análogamente, en la Ciudad de México las políticas inmobiliarias han favorecido zonas del poniente (Santa Fe, Interlomas, Polanco) como nuevos centros de negocios y vivienda de alto ingreso, intensificando la desconexión con poblaciones desplazadas a áreas periféricas como Chalco o Valle de Chalco Solidaridad. Iracheta (2000) ya advertía este patrón: la especulación del suelo funge como mecanismo de exclusión, segregando a los más pobres en cinturones informales mientras los propietarios urbanos cosechan plusvalías por obras de infraestructura y reglamentaciones favorables.

En ciudades como Guadalajara, estos procesos han estado estrechamente vinculados a proyectos de renovación urbana, cambios normativos y creación de polos de desarrollo. Por ejemplo, la intervención en el Paseo Alcalde, una operación de regeneración peatonal y de revalorización del centro histórico, ha producido efectos visibles en la dinamización económica de la zona, pero también en el encarecimiento del suelo y el reemplazo progresivo de actividades tradicionales por otras de mayor rentabilidad orientadas al turismo, el ocio o el consumo (Guadalajarizate, 2024). Este tipo de valorización impulsada por políticas urbanas y discursos de modernización tiende a detonar procesos de gentrificación, en los que las poblaciones originales son desplazadas de forma indirecta ante el aumento de costos habitacionales y la presión del mercado.

Por otro lado, también se observan dinámicas de valorización en zonas periféricas previamente consideradas marginales, a partir de la llegada de grandes desarrollos inmobiliarios y comerciales. Polos como Punto Sur, Santa Anita o Valle Real, impulsados por infraestructura vial y crédito hipotecario privado, han transformado territorios rurales o semiurbanos en enclaves de alta plusvalía. Estas operaciones generan transformaciones morfológicas (densificación vertical, introducción de vialidades de gran escala), así como sociales (expulsión o subordinación de poblaciones locales, cambios en el perfil socioeconómico del entorno) y funcionales (especialización del territorio en usos residenciales, comerciales o de entretenimiento), consolidando nuevas centralidades en la estructura metropolitana (Jaramillo, 2021; Barleta et al., 2020).

El fenómeno también se vincula a la valorización simbólica del espacio. En muchos casos, el patrimonio arquitectónico, la historia barrial o el capital cultural de ciertas zonas se convierten

en insumos para estrategias de marketing territorial. En este sentido, áreas como Lafayette o Chapultepec en Guadalajara han sido objeto de procesos de *patrimonialización* que incrementan su atractivo para sectores de mayores ingresos, generando una transformación gradual de su composición social y su morfología urbana, a menudo bajo discursos de “revitalización” que ocultan dinámicas de exclusión y desposesión (Vidal-Koppmann, 2014; González-Márquez, 2022).

Estas transformaciones no son exclusivas de Guadalajara. En otras ciudades de América Latina, como Bogotá, Lima o Santiago, la valorización ha sido intensificada por cambios normativos que permiten una mayor edificabilidad, así como por intervenciones estratégicas en el espacio público, megaproyectos y políticas de movilidad. Estos factores reconfiguran el acceso a la ciudad, produciendo fragmentación espacial, segregación residencial y desplazamientos forzados o indirectos de sectores populares que pierden la capacidad de permanecer en áreas que se han vuelto inaccesibles por su nueva condición de “territorio rentable” (Carrión Mena, 2017; Escobar, 2023).

De esta forma los procesos de valorización actúan como una tecnología de gestión territorial al servicio del mercado, con efectos profundamente desiguales en la configuración socioespacial. Aunque se presentan como estrategias de modernización o revitalización urbana, frecuentemente ocultan su papel como mecanismos de redistribución regresiva de beneficios urbanos. En palabras de Vidal-Koppmann (2014), el modelo de ciudad que emerge de estas lógicas tiende a consolidar formas urbanas excluyentes, donde el acceso a la centralidad, al patrimonio o a las oportunidades urbanas depende del poder adquisitivo, y no del derecho colectivo a habitar y construir la ciudad.

2.2.3. Mercantilización del Suelo y la Vivienda en América Latina y el Norte Global

La mercantilización del suelo urbano ha sido objeto de estudio intensivo debido a sus profundas implicaciones sociales, económicas y políticas en ciudades alrededor del mundo. En Europa, por ejemplo, García-Ayllón (2018) documenta cómo la turistificación y plataformas digitales como Airbnb provocaron en Barcelona un aumento acelerado del valor del suelo, desplazando a residentes históricos y modificando sustancialmente la identidad urbana. En apenas cinco años (2019–2024), el alquiler residencial medio en Barcelona se elevó un 40%, alcanzando alrededor de 2.388 euros mensuales de promedio – el más alto de España (Infobae, 2024). Este sobrecalentamiento del mercado de alquiler se atribuye a la falta de oferta accesible

y al aumento constante de la demanda, sobre todo turística (Infobae, 2024). Pese a esfuerzos municipales por regular los pisos turísticos y establecer topes de renta, barrios centrales como Ciutat Vella, Eixample o Gràcia han visto cómo la proliferación de alojamientos temporales y la inversión extranjera elevan el costo de vida y desplazan a residentes de larga data. Barcelona ilustra cómo los procesos de turistificación y mercantilización del centro urbano pueden transformar profundamente el tejido social, obligando a las clases medias y trabajadoras a reubicarse en zonas periféricas mientras el espacio central se revaloriza para usos comerciales, de lujo o de consumo foráneo.

Berlín, la capital alemana, tradicionalmente conocida por sus alquileres bajos, enfrentó en la última década una escalada abrupta de precios inmobiliarios debida a la especulación global y la conversión de viviendas en activos de inversión. La presión social por la vivienda alcanzó tal punto que en 2021 la ciudadanía de Berlín aprobó, vía referéndum, una medida para expropiar 240,000 viviendas en manos de grandes consorcios inmobiliarios, con el fin de frenar un mercado altamente concentrado “donde reina la especulación” (Página/12, 2021). Aunque este referéndum no era jurídicamente vinculante, su aprobación con un 56% de votos a favor evidenció el malestar ante la mercantilización de la vivienda y respaldó políticas previas como la congelación temporal de alquileres. El caso berlinés muestra un ejemplo contundente de reacción institucional y comunitaria ante los efectos del mercado inmobiliario desregulado, buscando proteger el acceso a la vivienda frente al interés corporativo.

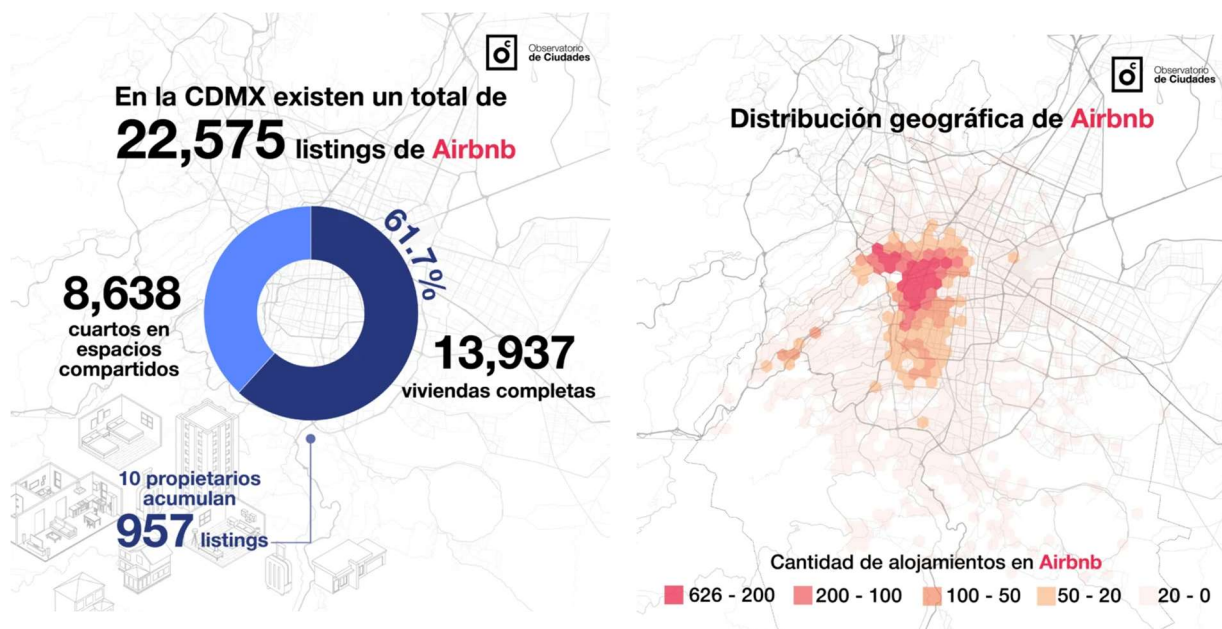
Londres, uno de los mercados inmobiliarios más globalizados, ha visto precios de vivienda promedio rondando los £549,000 (unos €657,000), nivel prohibitivo para amplios sectores de la población joven (Idealista, 2024). Este altísimo costo —alimentado por inversionistas internacionales y una oferta insuficiente de vivienda asequible— ha resultado en la “expulsión” de los jóvenes y trabajadores esenciales hacia la periferia. De hecho, solo un 12.7% de las hipotecas en la zona central de Londres en 2023 correspondieron a compradores primerizos (una caída marcada desde ~17% en 2013), mientras que en municipios periféricos de la región metropolitana aumentó significativamente la compra de vivienda por parte de primeros compradores (Idealista, 2024). Es decir, la oportunidad de acceder a la vivienda en Londres se ha desplazado hacia localidades más alejadas, reflejando cómo la valorización del suelo urbano en la capital británica excluye a nuevos hogares y reconfigura el mapa socioeconómico metropolitano.

Diversas ciudades latinoamericanas han experimentado dinámicas similares a las identificadas en contextos internacionales. En Buenos Aires, por ejemplo, investigaciones recientes señalan que las políticas neoliberales promovieron urbanizaciones cerradas y desarrollos inmobiliarios exclusivos en áreas suburbanas, desplazando a comunidades periféricas y generando desigualdad espacial (Rocca, 2017). Este estudio destacó la mercantilización del suelo como resultado directo de decisiones políticas locales influenciadas por tendencias globales.

Ciudad de México, la capital mexicana ha experimentado una fuerte gentrificación en colonias céntricas (Condesa, Roma, Centro Histórico, entre otras) impulsada por la inversión inmobiliaria y, más recientemente, por el alquiler turístico digital. Entre 2014 y 2019 se registraron en la Ciudad de México alrededor de 3,000 desalojos forzados cada año, y se estima que anualmente 20,000 habitantes se vieron empujados a abandonar la ciudad hacia la periferia o estados vecinos debido al encarecimiento de la vivienda (Gatopardo, 2023).

La figura x muestra la contabilidad de propiedades dispuestas en la plataforma Airbnb, y su distribución geográfica dentro de la Ciudad de México, al 2024.

Figura 6. Mapa que muestra la concentración de ofertas de alquiler turístico tipo Airbnb en CDMX, con porcentajes de tipologías habitacionales.



Nota: Tomado de Observatorio de Ciudades (2024).

El arribo de nómadas digitales y la proliferación de alquileres tipo Airbnb en zonas de alto valor cultural han exacerbado este proceso, al punto que en 2024 el gobierno local implementó regulaciones pioneras (registro obligatorio de anfitriones, límite de propiedades en renta turística, etc.) para “frenar la gentrificación” y los desplazamientos de vecinos provocados por el boom de alquileres temporales (Swissinfo, 2024). Esto subraya la tensión entre la mercantilización globalizada de la vivienda y el derecho a la ciudad de la población residente.

En Guadalajara, el proceso se ha intensificado en zonas centrales como La Americana, Lafayette y el Centro Histórico. Flores Hernández (2021) documenta cómo el capital inmobiliario ha elevado significativamente el valor del suelo en estas colonias tradicionales, propiciando una transformación morfológica y desplazamiento social indirecto. Por su parte, López Franco (2021) señala que, aunque las políticas urbanas en Guadalajara y Ciudad de México se presentaron como instrumentos de conservación patrimonial, su implementación ha favorecido intereses inmobiliarios, lo que ha generado dinámicas excluyentes que reducen las oportunidades de vivienda asequible y socavan el carácter equitativo de los procesos de renovación urbana. En Mérida, Dávila Valdés y López Santillán (2020) muestran un fenómeno análogo: la turistificación de su centro histórico ha modificado su tejido social y funcional, expulsando a residentes tradicionales ante el aumento de precios y la creciente demanda turística.

Santiago, la capital chilena, un modelo altamente liberalizado de desarrollo urbano ha conducido a una intensa especulación inmobiliaria en comunas centrales tradicionalmente de clase media-baja. Entre 2000 y 2014, los precios de la vivienda nueva en la comuna de Santiago Centro aumentaron cerca del 100%, alcanzando niveles similares a los de barrios adinerados como Las Condes (CIPER Chile, 2015). Fenómenos similares ocurrieron en comunas populares como San Miguel, Estación Central e Independencia, llevando el precio del suelo a máximos históricos (CIPER Chile, 2015). Estas alzas, sumadas a la “verticalización” (construcción masiva de torres de departamentos pequeños), encarecieron los arriendos y provocaron un encarecimiento generalizado de la vivienda en todo el Gran Santiago, que se traduce en la expulsión de los hogares más pobres hacia periferias cada vez más distantes (CIPER Chile, 2015). En otras palabras, la ciudad se gentrifica por completo, reconfigurando su geografía social en favor de quienes pueden costear los nuevos valores del suelo.

2.2.4. Situación urbana y de vivienda en Guadalajara

En los últimos años, el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) ha experimentado una transformación sustancial de su estructura urbana, marcada por el auge de la vivienda vertical y el encarecimiento sostenido del suelo urbano. Este fenómeno se vincula tanto a modificaciones normativas que promueven la densificación como a la creciente demanda habitacional en zonas centrales. Entre 2019 y 2024, el número de desarrollos verticales en venta pasó de 162 a 407, un aumento del 150% (Martínez, 2024), mientras que la oferta total superó las 12,000 unidades nuevas en 2024 (4S Real Estate, 2024).

Sin embargo, este dinamismo inmobiliario no ha implicado una mejora en el acceso a la vivienda. En el mismo periodo, el precio por metro cuadrado creció un 21.4%, de \$38,866 a \$47,172 MXN (4S Real Estate, 2024), con picos de hasta \$52,000 MXN en zonas como Providencia y Puerta de Hierro (Informador, 2024). El precio promedio de venta alcanzó \$1,869,662 MXN, ubicando a Jalisco entre las entidades más caras del país (IIEG, 2024). Además, el tamaño de los departamentos nuevos se redujo un 31%, lo que empeora la relación entre costo y habitabilidad.

En el mercado de alquiler, la situación es igualmente crítica. Entre 2020 y 2024, la renta promedio para viviendas estándar aumentó alrededor de un 30%, llegando a \$15,477 MXN mensuales (Informador, 2024). En zonas como Zapopan y el centro de Guadalajara, las rentas superan los \$26,000 MXN, frente a un ingreso promedio mensual inferior a \$10,000 MXN (Núñez, 2024). De hecho, en cinco años las rentas crecieron hasta un 45%, revelando una presión sostenida sobre los hogares de ingresos medios y bajos (Poder y Crítica, 2024).

El déficit habitacional es significativo. En el AMG se estiman alrededor de 350,000 viviendas faltantes (Congreso de Jalisco, 2024), mientras que a nivel estatal la cifra ronda las 449,000 (Cuadratín Jalisco, 2024). A pesar de esto, solo se construyen unas 12,400 viviendas anuales, de las cuales solo el 23% se consideran asequibles. El Infonavit reporta que apenas el 16% de los municipios jaliscienses ofrecen vivienda social, concentrada en Tlajomulco, El Salto, Tonalá y Zapopan. Guadalajara capital apenas aportó 168 viviendas de este tipo (El Economista, 2024).

A esta escasez se suma un alto número de viviendas desocupadas. El Censo 2020 reportó 77,709 viviendas vacías en Tlajomulco, 53,505 en Zapopan y 44,990 en Guadalajara (IIEG, 2020). El fenómeno se agudiza en municipios suburbanos: por ejemplo, en Ixtlahuacán de los Membrillos la tasa de vacancia fue de 47.9% en 2016. Infonavit registra 13,000 casas

abandonadas en el estado, y el INEGI eleva la cifra a casi 70,000. Muchas unidades verticales funcionan como “depósitos de valor” para inversionistas y permanecen vacías (Zonadocs, 2023).

Los precios de renta también reflejan una fuerte desconexión con los ingresos. El alquiler promedio metropolitano ronda los \$25,000 MXN mensuales (Informador, 2024), con Zapopan (\$30,018) y Guadalajara (\$26,578) como los más caros (Telediario, 2024). Con un salario promedio estatal de apenas \$10,016 MXN, muchas familias destinan más del 50% de sus ingresos al pago de renta, lo que evidencia la inaccesibilidad estructural del mercado habitacional.

Diversas políticas buscan enfrentar esta situación. A nivel federal, Jalisco se incorporó al programa “Vivienda para el Bienestar”, que prevé 44,500 acciones entre 2025 y 2030. También se anunció el Programa Nacional de Vivienda y Regularización, que contempla un millón de viviendas de bajo costo (Informador, 2024). A escala metropolitana, el POTmet 2024 propuso reducir 45% las reservas urbanas, redirigiendo el crecimiento hacia zonas consolidadas. Además, se promueven reformas a la Ley de Vivienda estatal para regular el arrendamiento, fomentar la producción pública de vivienda en renta y crear un registro de contratos (Congreso de Jalisco, 2024).

El desarrollo vertical ha sido la tendencia dominante. De solo 40 torres en 2012, la ciudad alcanzó alrededor de 400 proyectos en 2022 (Inmobiliare, 2022). Este modelo se concentra en corredores consolidados como avenidas México, Niños Héroe, López Mateos y barrios como Providencia, Country y Puerta de Hierro. Muchos proyectos presentan precios elevados (de \$1.5 a \$15 millones MXN) y amenidades de lujo. No obstante, investigaciones apuntan a que gran parte de estas viviendas están deshabitadas y operan como instrumentos de inversión más que como espacios de residencia (Zonadocs, 2023).

2.2.5. Modelos cooperativos de vivienda: experiencias comparadas y casos internacionales

En América Latina, los modelos cooperativos de vivienda han emergido como una alternativa concreta frente a los procesos de mercantilización de la vivienda, particularmente en contextos urbanos donde los sectores populares han sido desplazados de áreas centrales debido a la presión inmobiliaria, la turistificación y la financiarización del hábitat. Estas experiencias — ancladas en principios de ayuda mutua, propiedad colectiva, autogestión y democracia directa— han permitido que miles de familias accedan a una vivienda digna y bien localizada, construyendo a la vez comunidad y resiliencia social.

A diferencia de los esquemas de producción masiva de vivienda en periferias desconectadas, los modelos cooperativos han apostado por la permanencia de los sectores populares en zonas consolidadas, desmercantilizando el acceso al suelo, frenando la especulación y fortaleciendo el tejido barrial. En este subapartado se presentan casos paradigmáticos de cooperativismo habitacional en Uruguay, Argentina, España y Alemania, destacando sus principios organizativos, sus impactos territoriales y sociales, así como su relevancia para ser adaptados a contextos urbanos como Guadalajara.

- **Principios organizativos comunes**

A pesar de las diferencias institucionales, históricas y culturales entre países, los modelos cooperativos de vivienda en América Latina comparten una serie de principios organizativos estructurales que han sido claves para su funcionamiento y replicabilidad:

1. **Propiedad colectiva y cesión de uso:**

La vivienda no se entrega como propiedad individual transferible, sino como parte de un patrimonio colectivo que impide su enajenación y protege al grupo de la especulación inmobiliaria. Cada miembro tiene un derecho de uso vitalicio y heredable, pero no puede vender la vivienda en el mercado, garantizando su asequibilidad intergeneracional (Sevilla Núñez, 2023; FUCVAM, 2018).

2. **Autogestión y democracia directa:**

Las cooperativas se organizan bajo el principio de “un miembro, un voto”, con órganos colegiados elegidos en asamblea para la toma de decisiones, la administración financiera y la resolución de conflictos. La autogestión no solo se refiere a la edificación, sino también a la administración del conjunto habitacional y a la vida comunitaria (MOI, 2022; Díaz & Bell Sancho, 2020).

3. **Ayuda mutua y trabajo colectivo:**

La participación activa de las familias en la autoconstrucción o la gestión de obra es un pilar del modelo. Este “sudor social” permite reducir costos, fortalecer vínculos comunitarios y generar apropiación del espacio construido (FUCVAM, 2018; USINA, 2005).

4. **Inclusión social y equidad territorial:**

Estos modelos priorizan el acceso de sectores históricamente excluidos a suelo bien localizado, buscando contrarrestar la lógica de expulsión del mercado inmobiliario. En

muchos casos, las cooperativas han logrado acceder a suelos céntricos mediante políticas públicas o recuperación de inmuebles ociosos (Díaz Parra, 2016; MOI, 2022).

5. Asistencia técnica solidaria:

Los proyectos cooperativos generalmente cuentan con el acompañamiento de equipos técnicos interdisciplinarios (arquitectos, abogados, trabajadores sociales) vinculados a universidades, ONG o movimientos sociales. Esta asistencia garantiza calidad, viabilidad legal y sostenibilidad (USINA, 2005; MOI, 2022).

• Casos internacionales representativos

Uruguay – Cooperativas de vivienda por ayuda mutua (FUCVAM).

El caso uruguayo suele considerarse el referente más robusto de cooperativismo habitacional en América Latina por su continuidad histórica, su escala, y —sobre todo— por la forma en que articuló un movimiento social organizado, un marco legal habilitante y mecanismos públicos de financiamiento y acceso a suelo. El cooperativismo uruguayo por ayuda mutua se gesta en el marco de la organización obrera y de experiencias piloto promovidas en la década de 1960, con acompañamiento técnico del Centro Cooperativista Uruguayo (CCU). Estas experiencias anteceden la formalización legal y muestran un rasgo que luego será estructural: la coproducción del hábitat no surge “desde arriba”, sino como respuesta organizada al déficit habitacional, con apoyo técnico y una progresiva institucionalización estatal (HIC-AL, 2018). La aprobación de la Ley Nacional de Vivienda (Ley 13.728, 1968) representa un punto de inflexión: reconoce modalidades cooperativas de vivienda y consolida una arquitectura institucional que permite el despegue y consolidación del modelo (Richer, 2010).

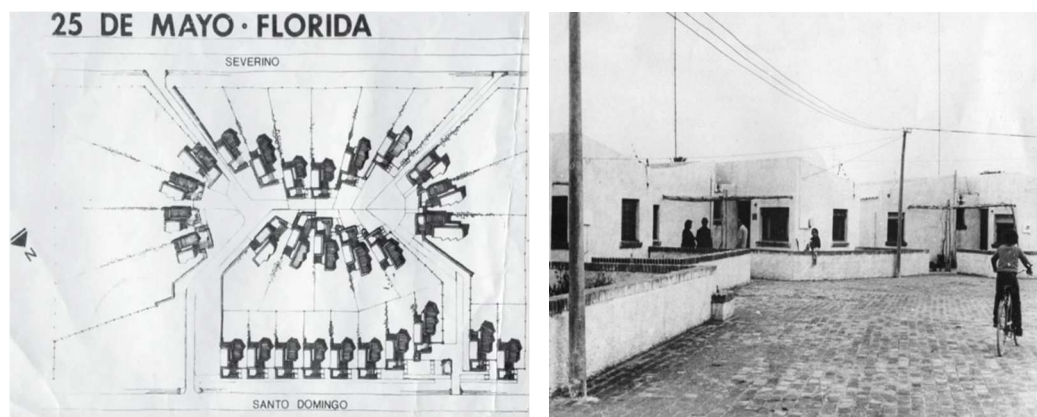


Figura 7. Isla Mala. Cooperativa proyectada en 1966 por el arquitecto Mario Spallanzani para obreros de la ciudad 25 de Mayo (Florida, Uruguay), con disposición radial de las viviendas. Fuente: Tomado de “José Pedro Varela – Libro FUCVAM”, en FUCVAM, publicado en el sitio *Producción Social del Hábitat* (s. f.).

La federación FUCVAM se constituye en 1970 como organización de segundo grado y, desde entonces, acuerpa a cientos de cooperativas, estructurando capacidades de gestión, representación política y soporte técnico-organizativo (HIC-AL, 2018). Su funcionamiento se sostiene en tres pilares operativos: (1) propiedad colectiva del suelo y del conjunto habitacional, donde la cooperativa se mantiene como propietaria permanente del inmueble; (2) derecho de uso y goce para las familias, que acceden a la vivienda sin convertirla en activo especulativo; y (3) ayuda mutua como aporte de trabajo colectivo en el proceso constructivo, reduciendo costos y, al mismo tiempo, produciendo comunidad (Richer, 2010).



Figura 8. Inauguración de un conjunto de vivienda cooperativa del movimiento de ayuda mutua promovido por la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua. Fuente: Producción Social del Hábitat (s. f.).

En términos de “gestación”, una cooperativa uruguaya típicamente atraviesa fases que van desde la conformación del grupo (demanda organizada), la obtención de suelo (con apoyo estatal o instrumentos públicos), la estructuración financiera (créditos y aportes), la construcción bajo ayuda mutua con asistencia técnica, y finalmente la vida comunitaria post-obra con reglas internas, cuotas y mantenimiento.

Un punto clave del diseño institucional es que, si una familia sale del sistema, se le devuelve lo aportado (horas de trabajo y amortización) y la cooperativa reasigna la unidad a otro hogar, lo cual desactiva la captura privada de plusvalías y conserva la asequibilidad a largo plazo (HIC-AL, 2018). La escala alcanzada muestra sus impactos: hacia fines de 2015, FUCVAM

representaba a más de 22,000 familias y agrupaba más de 600 cooperativas (habitadas, en obra y en trámite), lo equivalente a alrededor del 2% de los hogares uruguayos (HIC-AL, 2018).

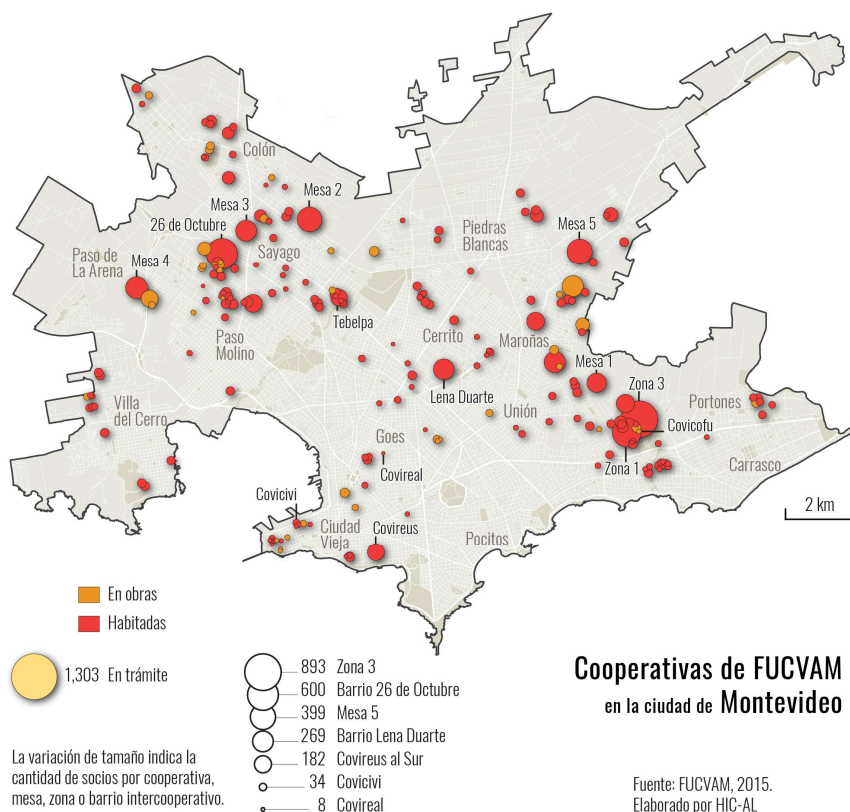


Figura 9. Distribución territorial de cooperativas de vivienda por ayuda mutua vinculadas a la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) en Uruguay. Fuente: Producción Social del Hábitat (s. f.).

Sus impactos no son solo cuantitativos: se ha documentado su contribución a la estabilidad residencial, la integración urbana (no relegar a periferias) y la cohesión social por sus arreglos de autogestión democrática. Entre los obstáculos recurrentes destacan: los ciclos económicos (que tensionan costos y financiamiento), la disponibilidad de suelo bien localizado y los vaivenes político-institucionales (aunque, comparativamente, Uruguay logró mayor continuidad del modelo). Aun así, su resiliencia quedó demostrada por su persistencia histórica y su reconocimiento internacional (por ejemplo, el World Habitat Award en 2012) (HIC-AL, 2018).

Argentina – Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI), Programa de Autogestión para la Vivienda (Ley 341) y el caso “La Fábrica”

En Buenos Aires, el cooperativismo autogestionario se configura en un contexto distinto: procesos de reestructuración urbana, precarización habitacional y disputa por la centralidad. El MOI emerge como organización social urbana en los años 1990 articulando ocupantes, inquilinos y familias excluidas del mercado formal, con un objetivo explícito: sostener el derecho a la ciudad mediante formas colectivas de acceso al suelo urbano bien localizado (Díaz Parra, 2016).



Figura 10. Actividad y logotipo de la Federación MOI (Movimiento de Ocupantes e Inquilinos), organización social vinculada a procesos de producción social del hábitat y autogestión de vivienda en Argentina. Fuente: Federación MOI – Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (s. f.).

La “gestación” de su modelo se apoya en dos dimensiones que se retroalimentan: por un lado, la construcción de una base organizativa con formación política y capacidad de acción colectiva; por otro, la incidencia para abrir un canal institucional que reconozca la autoproducción del hábitat como política pública. En ese punto, el Programa de Autogestión para la Vivienda (PAV), reglamentado por la Ley 341 (2000) y su modificatoria Ley 964 (2003), se vuelve un dispositivo habilitante: institucionaliza una modalidad donde organizaciones socio-territoriales participan en fases del ciclo de vida de la política habitacional, y no sólo como receptoras pasivas de vivienda social (Zapata, 2012). En la práctica, el proceso MOI suele iniciar con una etapa de organización y formación (pre-cooperativa), identificación y acceso a inmuebles o predios (muchas veces vacantes, subutilizados o factibles de reconversión), estructuración del crédito del PAV, diseño participativo con acompañamiento técnico, y ejecución con participación activa de los miembros.

La experiencia “La Fábrica” cristaliza ese proceso: la reconversión de una antigua fábrica textil en el barrio de Barracas en un conjunto de vivienda cooperativa, con participación activa de residentes en decisiones y aportes de trabajo, acompañada por un Equipo Profesional Interdisciplinario (EPI) que integra asesoría arquitectónica, social, legal y contable (World Habitat, 2025). Además, el modelo incluye un componente laboral-productivo: “Casa Base”, cooperativa de trabajo vinculada al movimiento, que permite generar oportunidades de empleo durante y después del proceso de producción del hábitat (World Habitat, 2025). La relevancia del caso no se limita a “proveer viviendas”: World Habitat describe a La Fábrica como un modelo de vivienda asequible y de alta calidad, con infraestructura y vida comunitaria, que se apoya también en servicios como cuidado infantil, educación y apoyo social, reforzando el bienestar y mitigando efectos de pobreza y desigualdad (World Habitat, 2025). En términos de impactos, el caso aloja alrededor de 50 viviendas para población de bajos ingresos en una zona central, demostrando que es posible producir hábitat sin expulsión y con mejora del entorno (World Habitat, 2025).



Figura 11. Actividad del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI), organización social argentina que impulsa procesos de producción social autogestionaria del hábitat y cooperativas de vivienda. Fuente: Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (s. f.).

Los obstáculos, sin embargo, son estructurales y especialmente relevantes para el análisis de política habitacional habilitante y autogestionaria: dependencia de continuidad administrativa y presupuestal, burocracia y tiempos largos de tramitación, tensiones macroeconómicas (inflación y variaciones de costos de obra) y conflictos asociados al acceso a inmuebles bien ubicados. La literatura sobre el PAV también subraya límites y “limitaciones” del programa, aun

reconociendo su carácter novedoso frente a políticas convencionales (Zapata, 2012). Finalmente, el reconocimiento internacional refuerza la relevancia del caso como referencia regional: *La Fábrica* obtuvo el premio Plata en los World Habitat Awards 2025 (World Habitat, 2025).

La Borda (Barcelona, España)

La Borda es una experiencia emblemática del cooperativismo de vivienda en cesión de uso en Europa por dos razones: (i) se gestó desde una constelación de autoorganización vecinal vinculada a la recuperación del recinto de Can Batlló en Sants–La Bordeta, y (ii) logró materializarse como obra nueva en suelo público, incorporando un “candado” institucional contra la especulación mediante el derecho de superficie y la propiedad colectiva. La ficha técnica del proyecto elaborada por Lacol sitúa el origen de la iniciativa en 2012 como propuesta impulsada desde el tejido cooperativo y vecinal del barrio, y precisa que el edificio se ubica en un solar municipal cedido por 75 años, en calle Constitució. (Lacol, s. f.).

En términos de instrumento de suelo, La Borda opera bajo un derecho de superficie constituido por el Ayuntamiento de Barcelona a favor de la cooperativa (Habitatges La Borda SCCL), con duración de 75 años y pago de canon anual, sobre suelo calificado como vivienda protegida (HPO/HPO–VPO según la nomenclatura local). Esta condición es decisiva: la administración mantiene la titularidad del suelo y la cooperativa construye, gestiona y asigna el uso de las viviendas dentro del marco de límites de elegibilidad y topes asociados a la vivienda protegida. (Habitatges La Borda, s. f.; Ajuntament de Barcelona, s. f.).

El modelo de tenencia se estructura como propiedad colectiva + derecho de uso, evitando la conversión de la vivienda en activo transable. La crónica periodística de *La Vanguardia* (Sancho, 2018) describe explícitamente que las viviendas “no se comprarán ni se alquilarán” en mercado: se ceden en uso, y la cooperativa firma un contrato de cesión de uso indefinido para cada vivienda. La misma fuente documenta el mecanismo económico que sostiene el “blindaje”: para entrar, cada hogar realiza una aportación inicial (reportada en 18,500 €) y, si sale del proyecto, esa aportación se recupera con la entrada del siguiente hogar; posteriormente se cubre una cuota mensual (media reportada de ~450 €) vinculada al costo del proyecto y su financiamiento, no a la renta de mercado. (Sancho, 2018).

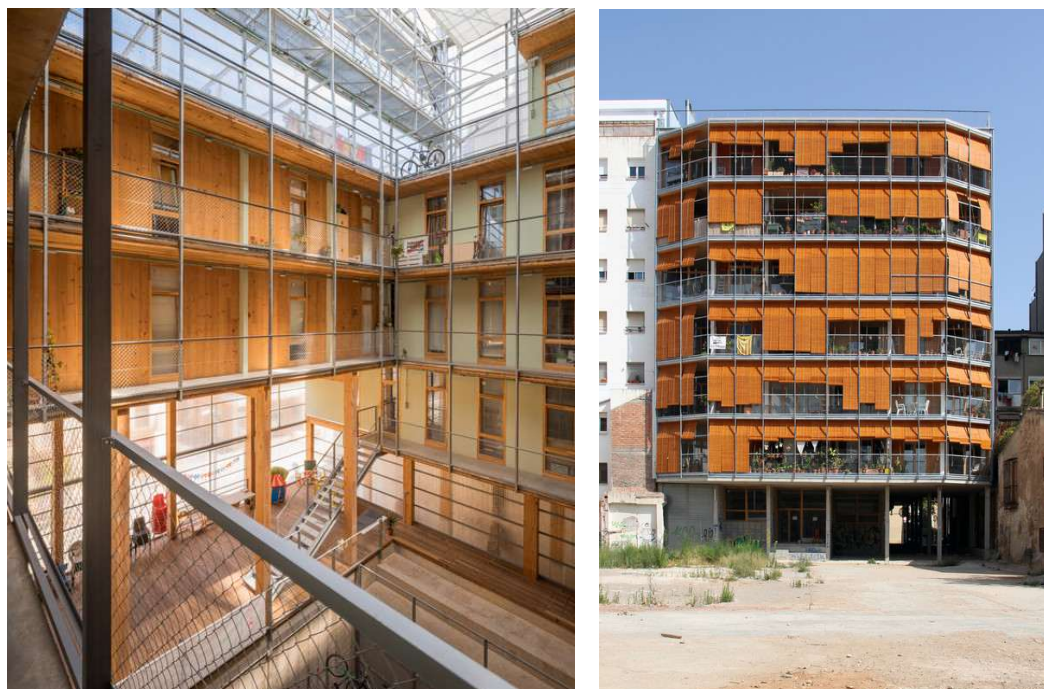


Figura 12. Vista del conjunto de vivienda cooperativa La Borda en Barcelona, proyecto del colectivo Lacol, ejemplo contemporáneo de vivienda cooperativa en cesión de uso. Fuente: Fotografía de Lluç Miralles, publicada en ArchDaily.

La gestación organizativa y la forma de gobierno combinan asamblea, comisiones y procesos deliberativos con apoyo técnico especializado. De acuerdo con Sancho (2018), el proyecto se construyó mediante comisiones y talleres con participación de futuros usuarios, orientados a ajustar el edificio a composiciones familiares y objetivos de vida comunitaria. Esta lógica se tradujo en una redistribución de superficie y programa: se reporta que, para habilitar áreas colectivas, los hogares cedieron parte de su superficie y se consolidaron cerca de 250 m² de usos compartidos (cocina-comedor, lavandería, sala polivalente, espacio de invitados, bicicletero y un espacio de salud y cuidados, entre otros). (Sancho, 2018; Lacol, s. f.).

La dimensión arquitectónica y ambiental no es un “extra” sino parte del argumento político-técnico del modelo: se trata de vivienda asequible con criterios de sostenibilidad, reducción de impacto y potenciación de vida comunitaria. Lacol presenta el proyecto como un prototipo con bajo impacto ambiental y alta eficiencia, y describe un programa de 28 viviendas (tipologías aproximadas de 40, 60 y 75 m²) articuladas alrededor de un patio central, más azoteas y espacios comunitarios. (Lacol, s. f.).

Figura 13. Plantas arquitectónicas del edificio cooperativo La Borda en Barcelona, proyecto desarrollado por Lacol arquitectura cooperativa y basado en el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso.



Nota: Tomado de La Borda (s. f.).

El financiamiento de La Borda resulta especialmente relevante por su transparencia pública y por articular economías cooperativas y participación ciudadana. La Vanguardia reporta un costo total cercano a 3 millones de euros y un esquema mixto: 20% capital inicial aportado por usuarios; 60% mediante créditos y títulos participativos de Coop57; y el 20% restante mediante créditos de personas y entidades de economía social, además de subvenciones y donaciones. (Sancho, 2018). En paralelo, Coop57 documenta la emisión de títulos participativos (865 títulos de 1,000 € a 3 años, con remuneración anual) como parte del mecanismo de financiación alternativa, junto con aportaciones de socios, créditos de la propia entidad y apoyos diversos. (Coop57, 2017).

Los obstáculos que se hacen visibles en el caso no son menores y ayudan a comprender condiciones reales de implementación: (i) tiempos largos y trámites complejos entre fin de obra y entrada (burocracia de habilitación/ocupación), (ii) exigencia de capacidades organizativas

sostenidas (comisiones, acuerdos, resolución de conflictos), y (iii) necesidad de equilibrar asequibilidad con estándares ambientales y de calidad. Sancho (2018) señala explícitamente la posibilidad de retrasos por trámites administrativos posteriores a la obra. A ello se suman tensiones típicas de proyectos cooperativos: blindar la no especulación requiere reglas internas claras de entrada/salida y control de costos; y sostener espacios colectivos implica sistemas de corresponsabilidad. (Ajuntament de Barcelona, s. f.).



Figura 14. Vista del conjunto de vivienda cooperativa La Borda en Barcelona, proyecto desarrollado por Lacol Arquitectura Cooperativa bajo el modelo de cooperativa de vivienda en cesión de uso. Fuente: La Borda (s. f.).

En cuanto a impactos, además de producir 28 viviendas no especulativas, el caso opera como demostrador urbano: crea una infraestructura comunitaria donde la vivienda se concibe como bien de uso y se produce una “escuela” de capacidades (técnicas, jurídicas, financieras, de gestión) que puede irradiar a nuevas iniciativas. La nota de *La Vanguardia* reporta lista de espera y la intención explícita de replicar el proceso para ampliar vivienda cooperativa en la ciudad. (Sancho, 2018). Asimismo, el marco municipal de “covivienda” sistematiza objetivos: impedir especulación, sostener titularidad pública del suelo en derecho de superficie, promover estabilidad y gestión comunitaria, y exigir criterios ambientales y espacios de vida comunitaria. (Ajuntament de Barcelona, s. f.).

Baugenossenschaft mehr als wohnen / Hunziker Areal (Zúrich, Suiza)

El Hunziker Areal, desarrollado por la Baugenossenschaft mehr als wohnen, representa un salto de escala respecto a iniciativas de edificio singular: se trata de un fragmento de barrio cooperativo concebido como plataforma de innovación, con mezcla de usos (vivienda y trabajo), diversidad tipológica y objetivos ambientales explícitos. La propia cooperativa explica que su

origen se vincula al año 2007, cuando ciudad y cooperativas celebraron 100 años de política de vivienda municipal y, a partir de un concurso internacional de ideas, se consolidó la fundación de mehr als wohnen como “cooperativa de cooperativas” y plataforma de aprendizaje para la vivienda sin fines de lucro. (mehr als wohnen, s. f.).

Un rasgo institucional clave es que el proyecto se apoya en un ecosistema cooperativo robusto y en un gobierno local con instrumentos consolidados para habilitar vivienda no lucrativa. La página institucional de mehr als wohnen señala que, actualmente, la organización es sostenida por 55 cooperativas de vivienda de Zúrich (además de residentes y otros miembros), lo cual evidencia una forma de “capital social sectorial” que reduce fragilidad financiera y amplía capacidades de gestión. (mehr als wohnen, s. f.).

La captura/gestión del suelo se realizó bajo un mecanismo de cesión de largo plazo: el areal fue entregado por la Ciudad de Zúrich en Baurecht (derecho de superficie/leasehold). La “Kurzfassung” (resumen) de la Begleitstudie promovida por Age-Stiftung documenta la secuencia decisiva: tras el diálogo y la elaboración del proyecto, “el areal fue cedido por la Ciudad en Baurecht” y, a mediados de 2010, la asamblea general (Generalversammlung) de mehr als wohnen decidió un crédito de construcción (Baukredit) de 180 millones de francos suizos; posteriormente se realizó la “baueingabe” (2011), se obtuvo la autorización (noviembre 2011) y se ejecutó la obra entre 2012 y 2015, con primeros ingresos desde noviembre de 2014. (Jakovac, s. f.).

La escala y composición del conjunto se describen con consistencia en fuentes oficiales suizas. El Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) reporta que en el Hunziker Areal viven alrededor de 1,200 personas en 13 edificios, con 442 viviendas (de 1 a 12.5 habitaciones), e introduce explícitamente la presencia de tipologías “cluster” que combinan privacidad y vida comunitaria. (BWO, 2019). Esta caracterización permite observar cómo el cooperativismo suizo puede operar no solo como “vivienda accesible” sino como infraestructura urbana: densidad, mezcla de usos, diversidad de hogares y nuevas tipologías.

En términos de sostenibilidad, el caso se posiciona como experimento socioambiental vinculado a la “sociedad de 2000 watts” (reducción sustantiva del consumo energético por persona), lo que se traduce en normas de diseño y prácticas de vida cotidiana que pueden generar tensiones y aprendizajes. Un reportaje reciente (publicado por SRF con autoría de SWI swissinfo) describe el Hunziker Areal como un “experimento” de una década inspirado en el marco de la 2000-watt

society y subraya que la transformación de hábitos no siempre resulta sencilla incluso con infraestructura y reglas. (Brandt & Leysinger, 2025).

La gobernanza y el funcionamiento social se entienden mejor como un sistema multinivel: no solo la cooperativa y su administración, sino también dispositivos de participación, comisiones y grupos de barrio. La Begleitstudie sintetizada por Age-Stiftung dedica apartados específicos a “Mitwirkung” (participación), comisiones de espacios comunes (“Allmendkommission”), grupos de barrio y asambleas de casa, lo que evidencia que el “producto vivienda” incorpora una arquitectura organizativa compleja para sostener convivencia, cuidado de bienes comunes y corresponsabilidad. (Jakovac, s. f.).

En cuanto a condiciones de éxito, el caso sugiere al menos cuatro: (i) disponibilidad de un instrumento de suelo de largo plazo (Baurecht) que reduce la necesidad de compra a mercado; (ii) sector cooperativo con masa crítica capaz de cofinanciar, codiseñar y aprender colectivamente; (iii) capacidad institucional para sostener un proceso largo (del concurso y diálogo a la ejecución); y (iv) una propuesta urbana integral que legitima el proyecto como “nuevo fragmento de ciudad” (vivienda + trabajo + espacio público interno + equipamientos). (Jakovac, s. f.; BWO, 2019; mehr als wohnen, s. f.).

Los obstáculos también son estructurales: la cronología reportada por Jakovac (s. f.) muestra tiempos extendidos de planificación y coordinación, y el énfasis ambiental implica tensiones de operación (sostener reglas, mantener consensos, gestionar conflictos cotidianos). Los impactos más visibles son: (a) producción de un volumen significativo de vivienda cooperativa en localización urbana, (b) consolidación de tipologías y dispositivos de convivencia replicables (cluster, espacios comunes, infraestructura de barrio), y (c) generación de conocimiento institucionalizable (documentación, estudios y materiales de aprendizaje). (BWO, 2019; Jakovac, s. f.)

Mietshäuser Syndikat (Alemania)

A diferencia de La Borda y Hunziker Areal —casos “anclados” a un predio específico— el Mietshäuser Syndikat es una arquitectura institucional diseñada para multiplicar proyectos de vivienda autogestionada y, sobre todo, para mantenerlos fuera del mercado a largo plazo. Su propuesta central no es únicamente producir vivienda, sino impedir la re-mercantilización futura mediante un candado jurídico de propiedad y decisión. En su explicación institucional (“Verbundbausteine”), el Syndikat describe una red compuesta por 209 proyectos existentes y 21 iniciativas en desarrollo, todos vinculados por una estructura común: cada inmueble pertenece a

una Haus-GmbH (sociedad propietaria), y el Syndikat participa como elemento conector del “verbo” (ver-bund) organizativo. (Mietshäuser Syndikat, s. f.-a; Mietshäuser Syndikat, s. f.-b).

El núcleo del modelo está en la “división de poderes”: la Haus-GmbH tiene dos socios con una voz cada uno —el Hausverein (asociación local de residentes/usuarios) y el Mietshäuser Syndikat— y, en decisiones de fundamentos (venta del inmueble, conversión a propiedad individual, cambios que habiliten privatización), se requiere la aprobación de ambos. En consecuencia, ni el colectivo local ni el Syndikat pueden imponer unilateralmente una privatización, y el Syndikat actúa como “organización guardiana” con derecho de voto para bloquear operaciones especulativas. Esta regla busca responder a un problema histórico señalado por el propio Syndikat: aun con estatutos idealistas, una mayoría interna podría cambiar reglas y vender/privatizar; el candado se diseña para que esa salida sea estructuralmente difícil. (Mietshäuser Syndikat, s. f.-a).

La autogestión se preserva porque el veto del Syndikat se restringe a esas decisiones básicas; para la vida cotidiana del proyecto (quién entra, cómo se gestionan obras, cómo se consiguen créditos, cómo se define la renta/costo, etc.) el control recae en el Hausverein y quienes habitan y usan el inmueble. Es decir, el modelo combina autonomía local con una restricción estructural frente a la captura patrimonial del activo inmobiliario. (Mietshäuser Syndikat, s. f.-a).

La gestación de cada proyecto, en términos operativos, suele seguir una secuencia: (1) constitución del Hausverein; (2) incorporación a la red y acompañamiento; (3) creación de la Haus-GmbH con participación del Syndikat; (4) estructuración del plan de financiamiento y adquisición/rehabilitación; (5) ingreso y operación con rentas/costos orientados a sostener la vivienda como bien de uso. El propio FAQ del Syndikat aporta un dato concreto sobre la entrada jurídica-financiera: para crear la Haus-GmbH, el Hausverein aporta alrededor de 12,600 € de capital y el Syndikat 12,400 €, conformando 25,000 € de capital social para el proceso de compra (sin que ello resuelva por sí mismo el costo total, que requiere deuda adicional). (Mietshäuser Syndikat, s. f.-c).

El financiamiento se apoya en una combinación de banca e innovación social. El Syndikat explica que la banca suele financiar solo una parte de la inversión y exige capital propio; además, tasas bancarias elevadas trasladan presión al costo de vivienda. Para cerrar brechas y mantener rentas accesibles se emplean Direktkredite: préstamos directos de personas y grupos al proyecto, sin intermediación bancaria. Un rasgo crucial (y un riesgo reconocido) es que estos

préstamos se estructuran como Nachrangdarlehen con cláusula de rango subordinado: en caso de insolvencia, primero se paga a acreedores no subordinados (típicamente bancos) y luego a los prestamistas directos; y la devolución puede suspenderse si compromete la solvencia del proyecto. El sitio institucional también especifica condiciones orientativas para préstamos directos al Syndikat (mínimo 1,000 € y tasas con opciones hasta 1.1% anual, con referencia explícita al marco regulatorio alemán). (Mietshäuser Syndikat, s. f.-d).

Un segundo pilar es el mecanismo de solidaridad interproyectos (“Solidartransfer”): tras la compra y entrada, cada proyecto inicia con un aporte solidario mínimo de 10 centavos de euro por m² útil al mes, que se reparte entre actividades de asesoría/difusión y participación en un fondo solidario, con reglas de crecimiento anual vinculadas a renta neta. Este instrumento convierte la maduración de proyectos existentes en capacidad de incubación para nuevos, sosteniendo una infraestructura de apoyo más allá del proyecto individual. (Mietshäuser Syndikat, s. f.-e).

Los obstáculos del modelo también están claramente identificados en su propia documentación: (i) alta complejidad legal/administrativa (crear asociación, sociedad propietaria, contratos, reglas de veto), (ii) exigencia de capacidades financieras y de comunicación para reunir préstamos directos sin prometer rendimientos irreales, y (iii) necesidad de sostener confianza social (prestamistas entienden el rango subordinado y el riesgo). (Mietshäuser Syndikat, s. f.-a; Mietshäuser Syndikat, s. f.-d).

Los impactos más relevantes del Syndikat no se miden solo por “número de viviendas” (aunque la red reporta cientos de proyectos), sino por su capacidad de desmercantilizar de forma duradera: el inmueble queda estructuralmente bloqueado frente a venta especulativa, y se estabiliza una base habitacional autogestionada. La propia red destaca que cada proyecto es autónomo, con su propia empresa propietaria, pero conectado por un “esqueleto” organizativo que hace viable el aprendizaje y la solidaridad entre iniciativas distribuidas territorialmente. (Mietshäuser Syndikat, s. f.-b; Mietshäuser Syndikat, s. f.-a).

Cooperativa de Vivienda en México: Caso Palo Alto

La Cooperativa de Vivienda Palo Alto constituye un caso emblemático de producción social del hábitat en un contexto urbano de alta presión inmobiliaria. Su trayectoria evidencia cómo un colectivo de trabajadores —principalmente vinculados a la explotación de minas de arena en el poniente de la Ciudad de México— logró transformar un asentamiento precario en un barrio consolidado mediante procesos de organización comunitaria, propiedad colectiva, apoyo técnico y construcción progresiva de vivienda. Este proceso se inscribe dentro de las experiencias latinoamericanas de autogestión habitacional que buscan garantizar el acceso al suelo urbano mediante arreglos colectivos que priorizan el valor de uso del territorio sobre su valor de cambio (Ortiz, 2010; HIC, s. f.). En términos urbanos, el caso adquiere especial relevancia porque representa un proceso de permanencia territorial en un enclave que posteriormente experimentó fuertes procesos de valorización y transformación metropolitana, lo que permite interpretarlo como una experiencia de resistencia frente a dinámicas de desplazamiento y mercantilización del suelo.

A pesar de su relevancia histórica, experiencias cooperativas de vivienda como Palo Alto han sido relativamente excepcionales dentro del panorama mexicano. En México, si bien el marco constitucional reconoce formas de propiedad social de la tierra, particularmente a través de figuras como ejidos y comunidades establecidas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estas disposiciones se diseñaron principalmente para regular la tenencia colectiva de la tierra en contextos agrarios y rurales, y no derivaron en un sistema consolidado de propiedad colectiva urbana para la producción de vivienda (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1917/2023). Como consecuencia, el desarrollo urbano y habitacional del país se estructuró históricamente sobre esquemas orientados a la propiedad individual de la vivienda, promovidos a través de instituciones públicas de financiamiento como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), los cuales han privilegiado el acceso a la vivienda mediante crédito hipotecario individual dirigido a trabajadores formales (Cámara de Diputados, 2018; Pardo & Ward, 2017). De manera complementaria, programas federales recientes de política habitacional han mantenido una orientación basada en subsidios individuales o esquemas de cofinanciamiento para la adquisición, mejoramiento o autoconstrucción de vivienda, más que en la promoción de modelos cooperativos de propiedad colectiva (CONAVI, 2023).

En este contexto institucional, las cooperativas de vivienda han tenido una presencia limitada y fragmentaria en México, pese a que la legislación reconoce la posibilidad de organizar sociedades cooperativas para distintos fines productivos o de consumo (Instituto Nacional de la Economía Social, 2022). A diferencia de países donde el cooperativismo habitacional se ha consolidado mediante marcos normativos específicos, instrumentos de financiamiento especializados y políticas públicas orientadas a la desmercantilización parcial del suelo urbano, en México estos instrumentos han sido escasos o inexistentes, lo que ha restringido la proliferación de este tipo de experiencias (Ortiz, 2010). Bajo estas condiciones, el caso de Palo Alto adquiere una relevancia analítica particular: no solo demuestra la capacidad de la organización comunitaria para producir soluciones habitacionales colectivas en contextos urbanos complejos, sino que también evidencia las tensiones estructurales que enfrentan estos modelos cuando operan en entornos institucionales y de mercado orientados predominantemente hacia la propiedad individual y la valorización inmobiliaria del suelo.

Cooperativa de Vivienda “Unión de Palo Alto” (Ciudad de México)

Origen y conformación histórica del asentamiento

La Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto se origina en el poniente de la Ciudad de México a partir de una comunidad de trabajadores vinculados a la explotación de minas de arena en la periferia urbana. En ese contexto, familias migrantes —procedentes de zonas rurales empobrecidas— se asentaron en el predio bajo condiciones de alta precariedad y dependencia frente al propietario: además de salarios bajos, se les obligaba a arrendar un fragmento de tierra para levantar viviendas provisionales que, al abandonar el trabajo, podían quedar en manos del dueño de la mina (Ortiz, 2010; Habitat International Coalition [HIC], s. f.).

El cierre o agotamiento de la explotación a inicios de la década de 1970 reconfiguró el conflicto territorial: la zona quedó progresivamente rodeada por desarrollos urbanos de mayor valor y se intensificó la presión por transformar el uso del suelo y desplazar a la población trabajadora. En respuesta, la comunidad desarrolló un proceso organizativo orientado a permanecer en el sitio, evitar el desplazamiento y adquirir el terreno de manera colectiva (HIC, s. f.; Ortiz, 2010).

En la reconstrucción histórica disponible, la organización vecinal se activa desde 1969 frente a la amenaza de expulsión; la cooperativa se formaliza en 1972 y, ante la lentitud

institucional, en 1973 la población ocupó el terreno mediante la construcción de viviendas provisionales. Posteriormente, en 1974 se firma un convenio con el propietario y autoridades para definir los linderos y formalizar la entrega del predio a la organización comunitaria (HIC, s. f.).

Cronología de hitos

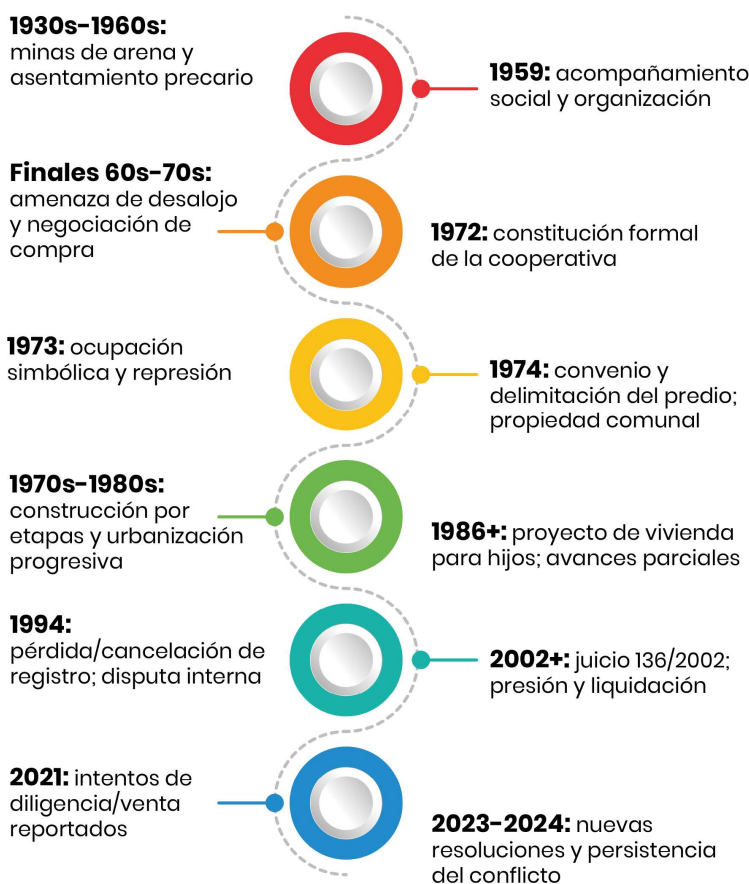


Figura 15. Diagrama cronológico de hitos de Palo Alto. Fuente: Elaboración propia a partir de fuentes primarias narrativas y académicas citadas.

Estructura organizativa y principios cooperativos

El caso se identifica en fuentes comunitarias como Sociedad Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto, D.F., S.C.L., con un origen y objeto social vinculado a garantizar vivienda y bienes o servicios para sus asociados. La organización interna se articula mediante asambleas y comisiones de trabajo, donde la asamblea general funciona como el órgano máximo de decisión sobre el uso del suelo, la asignación de viviendas, la gestión del proyecto habitacional y la resolución de conflictos internos (HIC, s. f.; Ortiz, 2010).

Palo Alto es reconocida como una de las primeras experiencias en México en plantear explícitamente la propiedad cooperativa del suelo urbano: el conjunto habitacional pertenece a la cooperativa, que establece con sus socios un contrato de uso o derecho de goce, lo que opera como un mecanismo de protección frente a la privatización parcelaria y la venta especulativa de las viviendas (Ortiz, 2010). Este arreglo implica que el predio funciona bajo un régimen de titularidad común —con una escritura global del conjunto— de modo que cualquier enajenación requiere decisiones colectivas tomadas en asamblea.

Tabla 1. Estructura organizativa de la Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto.

Nivel organizativo	Órgano / instancia	Funciones principales
Nivel estratégico	Asamblea General de socios	Órgano máximo de decisión. Define lineamientos generales de la cooperativa, aprueba decisiones sobre uso del suelo, construcción, asignación de viviendas, financiamiento y resolución de conflictos internos.
Nivel de gestión	Consejo o comité de administración	Responsable de la gestión cotidiana de la cooperativa, coordinación de proyectos, administración de recursos financieros y representación institucional.
Nivel de control	Comisión de vigilancia o supervisión	Encargada de supervisar la transparencia en el manejo de recursos, cumplimiento de acuerdos y funcionamiento administrativo de la cooperativa.
Nivel operativo	Comisiones de trabajo comunitario	Grupos de trabajo encargados de tareas específicas como mantenimiento, organización comunitaria, gestión de obras, actividades productivas o equipamientos.
Nivel comunitario	Trabajo comunal y participación vecinal	Participación directa de los socios en procesos de autoconstrucción, mantenimiento del barrio y toma de decisiones colectivas.

Nota: Elaboración propia con base en Ortiz (2010) y Habitat International Coalition (s. f.).

En la narrativa histórica recuperada por organizaciones vinculadas al caso, se enfatiza que durante la fase inicial se adoptó incluso la decisión de que todas las casas fueran iguales como una demostración de unidad e igualdad entre los miembros de la comunidad. Asimismo, se

priorizó construir primero viviendas permanentes como estrategia para reducir la vulnerabilidad frente a posibles desalojos (HIC, s. f.).

Localización y presión territorial

El asentamiento se ubica en el kilómetro 14.5 de la carretera México–Toluca, en la alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en un entorno actualmente caracterizado por altos valores del suelo y presencia de grandes desarrollos corporativos, contiguo al distrito de Santa Fe. Diversas investigaciones subrayan el contraste socioespacial entre la cooperativa y los desarrollos inmobiliarios de alta gama que la rodean, lo que ha convertido al predio en un enclave urbano singular dentro de una zona de fuerte valorización inmobiliaria (Ortiz, 2010; HIC-AL, 2021).

Los propios materiales de la comunidad señalan la dimensión del predio —46,242 m², equivalentes aproximadamente a 4.6 hectáreas— y documentan la decisión de mantener la propiedad comunal del terreno. Esta condición ayuda a explicar por qué el suelo se ha convertido en un objeto permanente de disputa: en zonas donde viviendas y terrenos alcanzan valores muy elevados, la permanencia de un enclave popular implica resistir tanto presiones externas del mercado inmobiliario como incentivos económicos individuales para privatizar el suelo.

Producción del hábitat: gestación, etapas constructivas, urbanización y equipamientos

El proceso de consolidación urbana puede leerse como una secuencia de producción social del hábitat, en la cual la obtención del suelo, la autogestión comunitaria y la construcción progresiva de infraestructura se desarrollan de manera gradual (Ortiz, 2010).

Tras el convenio de 1974, el inicio del asentamiento definitivo se apoyó en el acompañamiento técnico del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI), que elaboró proyectos urbanos y arquitectónicos mediante procesos de consulta con la comunidad (Ortiz, 2010). En 1976 inició la primera etapa de construcción, en la que se organizaron las primeras viviendas mediante un sistema de sorteo de lotes y trabajo colectivo, logrando la edificación de aproximadamente 80 viviendas iniciales.

Asistencia técnica y diseño participativo

La asistencia técnica constituyó un elemento estructurante del proceso. Las fuentes señalan que la planeación urbana y el diseño del conjunto habitacional recurrieron a COPEVI, con la participación de arquitectos y activistas como Enrique Ortiz Flores y Tito Acuña, quienes

desarrollaron un proceso de colaboración entre conocimiento técnico y participación comunitaria (Ortiz, 2010).

El prototipo habitacional fue concebido como una vivienda progresiva, diseñada para ser asequible y ampliable en el tiempo. La vivienda inicial contaba con aproximadamente 52 m², con posibilidad de ampliarse gradualmente hasta alrededor de 102 m², sobre lotes de aproximadamente 108 m². Esta lógica buscaba reducir las barreras económicas de acceso a la vivienda y permitir que las familias consolidaran sus viviendas de manera incremental conforme mejoraban sus condiciones económicas (Ortiz, 2010).

Con el tiempo, la comunidad logró incorporar gradualmente redes de alcantarillado, agua potable, pavimentación y electricidad, así como diversos equipamientos comunitarios. Entre estos se mencionan una cancha de fútbol, biblioteca, capilla, escuela cercana gestionada por la comunidad, lechería, unidad de planificación familiar, consultorio médico, juegos infantiles y un jardín de niños adaptado en una vivienda (Ortiz, 2010; HIC, s. f.).

Esquema financiero, soporte técnico y redes institucionales

La viabilidad del proyecto no se explica únicamente por la cohesión comunitaria, sino también por la articulación de redes de apoyo técnico, financiero y organizativo. Diversas fuentes documentan la participación de COPEVI en la asesoría técnica, así como la intervención de organizaciones sociales que brindaron apoyo legal, financiero y organizativo (Ortiz, 2010).

Entre estas redes destaca la creación de FONVICOOP, un fondo orientado a canalizar recursos para proyectos cooperativos de vivienda, incluyendo aportaciones de fundaciones internacionales y mecanismos de recuperación de créditos para financiar nuevas iniciativas habitacionales (Ortiz, 2010).

Tabla 2. *Esquema general de financiamiento del proyecto cooperativo Palo Alto.*

Componente financiero	Descripción	Función dentro del modelo
Aportaciones de socios	Contribuciones económicas iniciales realizadas por las familias integrantes de la cooperativa.	Permiten constituir capital inicial y fortalecer el compromiso comunitario con el proyecto.
Trabajo comunitario (autoconstrucción)	Participación directa de los socios en la construcción de viviendas y urbanización del barrio.	Reduce costos de construcción y fortalece la organización comunitaria.
Créditos institucionales	Acceso a financiamiento proveniente de organismos públicos o fondos especializados en vivienda social.	Permite financiar etapas de construcción y consolidación del proyecto.
Apoyo de organizaciones sociales	Participación de organizaciones técnicas y sociales (por ejemplo, COPEVI) en asesoría técnica, gestión financiera y planificación del proyecto.	Facilita la planificación urbana, diseño participativo y gestión institucional.
Actividades económicas internas	Desarrollo de pequeñas actividades productivas o comerciales dentro de la comunidad.	Genera ingresos para mantenimiento del barrio y sostenibilidad económica del proyecto.

Fuente: Elaboración propia con base en Ortiz (2010) y Habitat International Coalition (s. f.).

En el plano económico interno, la cooperativa desarrolló estrategias de sustentabilidad económica comunitaria, incluyendo pequeñas actividades productivas y comerciales como tiendas, tortillerías y talleres de producción de materiales de construcción.

Presión inmobiliaria, conflictos internos y vulnerabilidad jurídica

El caso Palo Alto resulta particularmente significativo porque evidencia la fragilidad de los arreglos colectivos cuando se insertan en zonas de alta valorización del suelo urbano. Desde finales del siglo XX, el desarrollo corporativo e inmobiliario asociado a Santa Fe generó presiones sobre la cooperativa, así como disputas internas orientadas a individualizar las escrituras de las viviendas (HIC-AL, 2021).

A mediados de la década de 1990 surgieron conflictos internos cuando un grupo de miembros buscó obtener escrituras individuales para sus viviendas. Aunque se alcanzó un acuerdo para permitir la salida de algunos socios mediante compensaciones económicas, las dificultades financieras de la cooperativa impidieron concretar plenamente estos acuerdos, lo que generó tensiones adicionales dentro de la comunidad.

En años recientes, el caso ha enfrentado procesos judiciales que han puesto en riesgo la continuidad del proyecto cooperativo, incluyendo intentos de liquidación de la organización y venta de los bienes colectivos (HIC-AL, 2021).

Impactos territoriales y sociales

A pesar de estas tensiones, la experiencia de Palo Alto ha generado importantes impactos territoriales y sociales. Entre ellos se destacan:

- la desmercantilización del suelo en un enclave urbano de alta valorización;
- la consolidación de infraestructura comunitaria y equipamientos colectivos;
- el fortalecimiento de capacidades organizativas y de autogestión;
- mejoras en condiciones de vivienda, educación y salud de la población residente.

En términos de escala urbana, el proyecto llegó a albergar aproximadamente 237 familias originarias, con una población cercana a 2,500 habitantes en su momento de mayor consolidación (Ortiz, 2010; HIC, s. f.).

Su localización —rodeada por desarrollos corporativos y residenciales de alta renta— convierte al caso en un ejemplo emblemático de justicia espacial y permanencia territorial, demostrando la capacidad de las comunidades organizadas para resistir procesos de desplazamiento urbano y defender el derecho a la ciudad.

2.2.6. Andamiaje institucional y sistema de instrumentos de gestión del suelo y vivienda asequible en Bogotá

Este subapartado presenta una experiencia comparada basada en información recuperada mediante una entrevista semiestructurada realizada el 10 de diciembre de 2025 con Roberto Arazo Silva, funcionario de la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) de Bogotá. La reconstrucción del sistema se complementa con fuentes normativas y técnicas oficiales (Ley 388 de 1997; lineamientos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; y normativa distrital relevante).

a) Rasgo estructural: un marco nacional de ordenamiento territorial y gestión del suelo

El caso colombiano se distingue por un marco nacional unificado de ordenamiento territorial que define principios y habilita instrumentos con alcance para municipios y distritos. La Ley 388 de 1997 establece como principios del ordenamiento territorial: (i) función social y ecológica de la propiedad, (ii) prevalencia del interés general sobre el particular, y (iii) distribución equitativa de cargas y beneficios (Congreso de Colombia, 1997).

En términos operativos, estos principios funcionan como base jurídico-política para: (a) condicionar el aprovechamiento urbanístico a contraprestaciones, (b) justificar mecanismos de captura de valor del suelo, y (c) orientar la redistribución hacia objetivos colectivos (espacio público, equipamientos, vivienda de interés social), dentro de una lógica explícita de reparto y no de mera negociación ad hoc.

b) Arquitectura institucional: sector hábitat, planeación y ejecución

En Bogotá, la política de vivienda y hábitat se organiza bajo una división funcional que distingue, al menos, tres planos:

1. **Formulación e implementación sectorial del hábitat.** La SDHT se define como entidad “cabeza del Sector Hábitat” y señala entre sus funciones: liderar políticas de gestión del territorio; promover vivienda digna; facilitar acceso a espacios y servicios públicos; diseñar instrumentos de financiación del hábitat; promover oferta de suelo urbanizado; y coordinar acciones de renovación urbana, mejoramiento integral y producción de VIS (Secretaría Distrital del Hábitat, s. f.).

2. **Planeación urbana y delimitación de tratamientos/instrumentos.** La delimitación territorial de tratamientos e instrumentos (p. ej., desarrollo, renovación, consolidación, mejoramiento integral) y la configuración normativa de cargas/beneficios se articula desde la planeación urbana (Arazo Silva, comunicación personal, 10 de diciembre de 2025).
3. **Ejecución y operación.** La implementación se apoya en entidades operadoras (p. ej., empresas de renovación/desarrollo) y en instancias de infraestructura urbana. En particular, la contribución de valorización se administra a través del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), según la normativa distrital vigente (Concejo de Bogotá, D. C., 2023).

c) Planeación operativa: clases de suelo, tratamientos y planes parciales como “bisagra” de gestión

El ordenamiento territorial colombiano clasifica el suelo (urbano, rural y expansión; con categorías como suburbano y protección), y define tratamientos urbanísticos que ordenan el tipo de intervención (MVCT, 2022).

Dentro de esta arquitectura, el plan parcial funciona como instrumento central para materializar el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, al establecer reglas de urbanización, cesiones, infraestructura y obligaciones asociadas a un ámbito específico de intervención (Arazo Silva, comunicación personal, 10 de diciembre de 2025).

En la práctica, el plan parcial opera como dispositivo “bisagra” entre: (a) la planeación (definición normativa), (b) el urbanismo (diseño y soportes físicos), (c) la captura de valor (obligaciones y compensaciones), y (d) la provisión de suelo para fines colectivos.

d) Reparto de cargas y beneficios y obligaciones urbanísticas: modalidades de cumplimiento

La distribución equitativa de cargas y beneficios se expresa operativamente mediante obligaciones urbanísticas que pueden cumplirse, según el caso, de forma:

- En especie (suelo): cesiones para espacio público, equipamientos o suelo destinado a vivienda social.
- En obra: ejecución de infraestructura local, parques, o equipamientos.
- En dinero (compensaciones): pagos a fondos o mecanismos compensatorios cuando la entrega física resulta inviable o contradictoria con los objetivos de densificación (Arazo Silva, comunicación personal, 10 de diciembre de 2025).

Esta lógica es relevante porque transforma el “derecho” a urbanizar/densificar en un intercambio regulado: el incremento del aprovechamiento urbanístico se condiciona a retornos verificables. La Ley 388, además, reconoce mecanismos de compensación y transferencia de derechos asociados a la distribución de cargas/beneficios en determinados tratamientos (Congreso de Colombia, 1997).

e) Participación en la plusvalía: hechos generadores, tarifa y exigibilidad

En Colombia, la Participación en la Plusvalía es un instrumento formal de captura del mayor valor del suelo generado por acciones urbanísticas. Desde el punto de vista técnico-operativo, la guía ministerial sistematiza tres componentes clave:

- **Hechos generadores (acciones urbanísticas típicas).** Se reconocen como hechos generadores, entre otros: (a) incorporación de suelo rural a expansión (o suburbano), (b) establecimiento/modificación del régimen de usos del suelo, y (c) autorización de mayor aprovechamiento edificatorio (MVCT, 2022).
- **Tarifa.** La guía técnica indica que la tarifa se ubica entre 30% y 50% del efecto de plusvalía (MVCT, 2022).
(Nota analítica: en la entrevista se mencionan rangos de cobro que pueden variar según el instrumento específico; en la participación en plusvalía, el rango técnico-normativo se expresa en el intervalo indicado por la guía y la Ley 388.)
- **Exigibilidad.** El cobro se activa en momentos operativos asociados a la transformación efectiva del derecho urbano: solicitud de licencias, cambio efectivo de uso, transferencia de dominio, o adquisición de derechos adicionales de construcción (MVCT, 2022).

Un componente adicional, crucial para “capacidad institucional”, es el soporte valuatorio: la estimación del efecto se apoya en métodos como técnica residual y comparación de mercado, y requiere articulación con catastro, notariado/registro y curadurías para no perder momentos de exigibilidad (MVCT, 2022).

f) Derechos urbanísticos: venta de edificabilidad y transferencia de derechos

En la experiencia discutida, aparece un conjunto de instrumentos que operan sobre el aprovechamiento urbanístico como “activo regulado”, especialmente útiles en áreas consolidadas:

Venta de edificabilidad (derechos adicionales). En contextos donde exigir cesiones físicas puede obstaculizar la densificación (por alta consolidación), se privilegia el cobro por metros cuadrados adicionales o pisos incrementales, con pagos a fondos urbanos (Arazo Silva, comunicación personal, 10 de diciembre de 2025).

Transferencia de derechos de construcción y desarrollo. Este instrumento resulta especialmente pertinente en áreas patrimoniales o de conservación: el potencial no construido puede convertirse en derecho transferible hacia zonas receptoras donde sí se permite densificar (Congreso de Colombia, 1997). En términos de política urbana, la transferencia permite conciliar dos objetivos: (a) conservar tejidos/edificaciones específicas, y (b) no “castigar” totalmente al propietario con la pérdida de aprovechamiento, canalizando valor hacia conservación o fondos vinculados.

g) Contribución de valorización: financiamiento de infraestructura urbana

La contribución de valorización se configura como instrumento para financiar infraestructura pública bajo el principio de que las obras generan beneficio (y, usualmente, incremento de valor inmobiliario) en áreas de influencia. En Bogotá, el Acuerdo 915 de 2023 define:

- **Hecho generador:** ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público financiadas total o parcialmente mediante valorización y que reporten beneficio a la propiedad inmueble (Concejo de Bogotá, D. C., 2023, art. 5).
- **Sujeto activo:** Bogotá D. C., a través del IDU (Concejo de Bogotá, D. C., 2023, art. 6).
- **Sujetos pasivos:** propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en la zona/área de influencia al momento de asignación del tributo (Concejo de Bogotá, D. C., 2023, art. 7).

Analíticamente, la valorización se integra al sistema como un componente de financiamiento urbano (infraestructura), complementario a instrumentos más directamente vinculados al aprovechamiento (plusvalía, obligaciones urbanísticas, derechos adicionales).

h) Instrumentos de gestión del suelo: adquisición, control de expectativas y bancos de suelo

Un componente central para la efectividad redistributiva es la capacidad estatal de intervenir el mercado del suelo más allá de la norma. La entrevista destaca instrumentos orientados a:

- Evitar que anuncios de proyectos o cambios normativos se traduzcan automáticamente en especulación (p. ej., mecanismos tipo “anuncio de proyecto” y valoración base antes/después) (Arazo Silva, comunicación personal, 10 de diciembre de 2025).
- Habilitar la adquisición de suelo a valores que no incorporen expectativas futuras, mediante instrumentos de gestión (p. ej., derecho de preferencia, integración inmobiliaria) y la operación de bancos de suelo (Arazo Silva, comunicación personal, 10 de diciembre de 2025).

En la estructura normativa colombiana, la existencia de bancos inmobiliarios/bancos de tierra aparece como soporte institucional para estas funciones (Congreso de Colombia, 1997).

i) Vivienda asequible: topes VIS/VIP, obligaciones y mecanismos de acceso

El sistema colombiano combina instrumentos de suelo y captura de valor con regulación sectorial de vivienda social.

Topes de precio VIS/VIP. Un documento oficial del MVCT (concepto jurídico) sintetiza que, para el periodo del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026, el precio máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS) es 135 SMLMV, mientras que la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) tiene tope de 90 SMLMV, con posibilidad excepcional de elevar VIS hasta 150 SMLMV bajo condiciones técnicas, y con consideraciones específicas para renovación urbana (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2025).

Obligaciones VIS/VIP en actuaciones urbanísticas. En el plano distrital-operativo, existen procedimientos para dar cumplimiento a obligaciones urbanísticas asociadas a destinar un porcentaje de área útil a VIS/VIP en tratamientos como desarrollo, renovación y consolidación; por ejemplo, a través de trámites de cumplimiento/compensación administrados por entidades del sector (RenoBo, s. f.).

Mecanismos de acceso (demanda). La entrevista enfatiza que, aun con topes de precio y disponibilidad de suelo, una proporción significativa de hogares puede permanecer fuera del mercado formal por restricciones estructurales de ingreso, informalidad y limitaciones de ahorro/enganche; por ello se articulan estrategias de subsidio y esquemas de acceso (p. ej., apoyos a cuota inicial, modalidades tipo leasing habitacional, y programas diferenciados por perfil socioeconómico) (Arazo Silva, comunicación personal, 10 de diciembre de 2025).

Aprendizajes para la propuesta en Guadalajara

La experiencia de Bogotá permite extraer aprendizajes útiles en tres niveles:

1. Diseño de “sistema” y no de instrumento aislado. La efectividad depende de la articulación entre: planeación (tratamientos/planes parciales), captura de valor (plusvalía/obligaciones/derechos), ejecución (entidades operadoras) y financiamiento (valorización/fondos).
2. Condicionar la densificación a retornos verificables. La lógica de reparto de cargas/beneficios permite transformar incrementos de edificabilidad en retornos medibles (suelo, obra o aportes), lo cual es directamente transferible como principio de diseño institucional (Congreso de Colombia, 1997).
3. Instrumentos diferenciados por tejido urbano. En áreas consolidadas o con alta ocupación, resulta más viable operar con cobros por derechos adicionales/compensaciones; en áreas de desarrollo, las cesiones y la provisión directa de suelo/equipamientos tienden a ser más operativas (MVCT, 2022).
4. Centralidad de la capacidad valuatoria y registral. La trazabilidad de la captura exige capacidades catastrales, métodos valuatorios consistentes y coordinación con notariado/registro/curadurías para no perder la exigibilidad (MVCT, 2022).
5. Asequibilidad como combinación de oferta y acceso. Los topes VIS/VIP y las obligaciones de provisión pueden ampliar oferta; sin embargo, la persistencia de segmentos excluidos por ingresos refuerza la necesidad de instrumentos de acceso y, en tu caso, de modelos alternativos (cooperativos) donde el mercado formal no alcanza (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2025; Arazo Silva, comunicación personal, 10 de diciembre de 2025)

3. Diseño metodológico

3.1. Estructura de trabajo

La estructura de este trabajo responde a una lógica progresiva que articula teoría, contexto y propuesta a partir de una pregunta central sobre cómo intervenir las dinámicas de mercantilización del suelo y la vivienda en Guadalajara desde un enfoque de justicia urbana. Lejos de seguir una secuencia puramente descriptiva, el documento avanza en capas que permiten entrelazar la dimensión estructural del fenómeno con sus manifestaciones territoriales específicas y sus implicaciones normativas.

En un primer momento, se construye un marco teórico-conceptual que aborda la mercantilización urbana, el urbanismo neoliberal y las transformaciones socioespaciales. Este fundamento permite comprender las raíces políticas y económicas del problema, así como los dispositivos técnicos y discursivos que lo sostienen. A continuación, se presenta un análisis contextual que sitúa estas dinámicas en el panorama latinoamericano, con énfasis en procesos recientes de valorización del suelo, exclusión habitacional y reconfiguración urbana en el Área Metropolitana de Guadalajara.

Como parte del enfoque metodológico, el trabajo incluye la delimitación de un polígono urbano específico dentro de Guadalajara, el cual sirve como unidad territorial de análisis. Esta delimitación tiene una doble función: por un lado, permite ejemplificar de manera localizada las dinámicas de valorización, desplazamiento y fragmentación urbana, y por otro, habilita la evaluación de las condiciones institucionales y normativas que inciden sobre el territorio. A partir de ello, el caso delimitado también se convierte en un laboratorio para la formulación de estrategias propositivas.

Finalmente, con base en la revisión teórica y el diagnóstico contextual, se avanza hacia una dimensión propositiva, en la que se plantean estrategias de gestión del suelo y producción habitacional con enfoque incluyente, atendiendo tanto las condiciones específicas del área de estudio como su potencial de replicabilidad a nivel metropolitano. La estructura del trabajo, por tanto, busca ir más allá de la descripción: se orienta a construir una base crítica y estratégica para incidir en la transformación del modelo urbano vigente.

3.2. Preguntas de investigación

El presente estudio se orienta a responder la siguiente pregunta principal:

¿Qué estrategias de gestión pueden promover un acceso más justo e incluyente a la vivienda en Guadalajara, frente a los procesos de valorización urbana y exclusión socioespacial?

A fin de abordar esta interrogante, se proponen las siguientes preguntas de soporte para esta investigación:

1. ¿Cuáles son las condiciones estructurales, normativas y socioespaciales que configuran el acceso excluyente a la vivienda en Guadalajara?
2. ¿Qué efectos territoriales y sociales generan estas dinámicas en el acceso, la permanencia y la apropiación de la vivienda en zonas bien localizadas?
3. ¿De qué manera las experiencias, modelos y enfoques alternativos de gestión de la vivienda aportan aprendizajes para promover un acceso más equitativo y condiciones de permanencia habitacional en contextos urbanos similares?
4. ¿Qué criterios e indicadores pueden orientar la formulación de una estrategia de gestión incluyente de la vivienda, con enfoque en el derecho a la vivienda, en el contexto de Guadalajara?

3.3. Diseño metodológico

Este trabajo adopta una metodología mixta: cuantitativa y cualitativa de carácter exploratorio-interpretativo, orientada a comprender las implicaciones territoriales, normativas y sociales de las dinámicas de acceso excluyente al suelo y la vivienda en Guadalajara. El enfoque metodológico parte de una visión crítica de la planificación urbana, con el objetivo de analizar las dinámicas de transformación socioespacial desde una perspectiva territorial situada.

Se utiliza un estudio de caso delimitado geográficamente dentro del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), seleccionado por su valor ilustrativo de las tensiones entre valorización del suelo, exclusión habitacional y políticas públicas urbanas. Esta delimitación permite observar de manera localizada los procesos generales que afectan al conjunto de la metrópoli, aportando evidencia empírica para sustentar el análisis y la propuesta de intervención.

Para el trazado de la ruta metodológica de este trabajo, se tomó como referencia el diseño propuesto por Dávila Valdés y López Santillán (2020) en su estudio sobre turistificación y gentrificación en la ciudad de Mérida. Su metodología, desarrollada para analizar críticamente la transformación del centro histórico de dicha ciudad, se estructura en seis pasos: (1) descripción conceptual del marco teórico que guía el análisis; (2) estudio del papel de las políticas públicas locales y federales en la promoción del proceso de turistificación; (3) examen de las estrategias de marketing territorial utilizadas para revalorizar la ciudad; (4) análisis del proceso de transformación del espacio desde los conceptos de gentrificación y recreational turn; (5) caracterización de la llegada de nuevos residentes —nacionales y extranjeros— al área de estudio; y (6) exploración de fenómenos culturales específicos como la proliferación de galerías de arte en barrios anteriormente residenciales (Dávila Valdés & López Santillán, 2020, p. 143).

Si bien el enfoque temático del estudio de Dávila Valdés y López Santillán (2020) se centra en procesos específicos como la turistificación y la gentrificación en el centro histórico de Mérida, su estructura metodológica ofrece una lógica analítica clara y progresiva que resultó valiosa como referencia para el presente trabajo. En particular, su forma de articular los componentes conceptuales, institucionales, territoriales y socioeconómicos en torno a una delimitación urbana concreta permitió identificar una estrategia de investigación adaptable a otros contextos urbanos. Aunque el Trabajo de Obtención de Grado aquí desarrollada no se enfoca directamente en la turistificación ni en un centro histórico patrimonial, comparte con dicho estudio el interés por comprender cómo ciertas dinámicas urbanas impulsadas por políticas públicas y actores del mercado transforman el uso del suelo, el perfil habitacional y la composición social del territorio. Por ello, su planteamiento metodológico fue considerado un insumo útil para estructurar la ruta analítica de esta investigación, con las adecuaciones necesarias al caso de estudio en Guadalajara.

De esta forma, se ha definido la siguiente ruta metodológica:

01.

Revisión Conceptual y Delimitación del Objeto de Estudio

En esta fase inicial se realiza una revisión de la literatura académica existente en torno a los conceptos clave del estudio, como la mercantilización del suelo urbano, desplazamiento socioespacial, exclusión residencial y urbanización neoliberal. Esta fase busca establecer un marco conceptual sólido basado en autores relevantes en la materia (Harvey, 2003; Smith, 2012; Rocca, 2017; Delgadillo Polanco, 2017), y permitirá delimitar con precisión el objeto de estudio para el desarrollo posterior del análisis.

02.**Análisis de Políticas Públicas e Instrumentos Normativos**

En la segunda fase se examinan las políticas públicas estatales y municipales, así como los instrumentos normativos y planes urbanos vigentes que han impulsado o facilitado la mercantilización del suelo urbano en Guadalajara. Se analizarán instrumentos específicos como el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTmet), Planes Parciales, Programas de Desarrollo Urbano (PDU) municipales, y se evaluará cómo estas políticas se articulan con dinámicas económicas locales y globales que privilegian la inversión privada en el desarrollo urbano.

03.**Análisis de Estrategias de Desarrollo Urbano y Dinámicas de Mercado**

La tercera fase se centrará en identificar y analizar las estrategias mercadológicas, políticas públicas específicas y dinámicas urbanas que han promovido sectores clave o transectos estratégicos dentro del Área Metropolitana de Guadalajara. A través de análisis documental y entrevistas a actores clave del sector público y privado, se identificará cómo se ha fomentado la inversión inmobiliaria en zonas específicas de la ciudad y cómo estos procesos han incidido en la revalorización del suelo y en el patrón de expansión urbana observado en los últimos años.

04.**Análisis de las Transformaciones Socioespaciales Derivadas de la Mercantilización**

En esta fase se integrarán los elementos previamente asociados a la mercantilización del suelo, destacando las transformaciones socioespaciales resultantes, como el desplazamiento residencial, la segregación urbana, el encarecimiento de la vivienda, los cambios en el uso del suelo y la pérdida de identidad cultural en los barrios históricos de Guadalajara. Se emplearán técnicas mixtas como análisis espacial mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), observaciones de campo, entrevistas semiestructuradas y análisis cualitativo basado en narrativas y testimonios de actores afectados por estas dinámicas. Este análisis también incluirá comparaciones puntuales con experiencias similares en ciudades como Bogotá o Buenos Aires, para ofrecer un contexto regional sobre los procesos observados.

05.**Análisis Detallado de Caso Detonante (Polígono Alcalde - Mezquitán)**

Esta etapa se enfocará en el análisis de un transecto específico dentro del polígono Alcalde-Mezquitán, seleccionado por presentar de manera

intensificada las dinámicas analizadas. Mediante trabajo de campo (observación directa), análisis espacial con Sistemas de Información Geográfica (SIG), entrevistas semiestructuradas con actores clave y análisis documental.

06.

Formulación y Validación de Estrategias y Lineamientos de Gestión Urbana

Se formularán estrategias y lineamientos que permitan a las instituciones públicas intervenir sobre las dinámicas urbanas identificadas. A partir del análisis integral desarrollado en las fases anteriores, se generarán propuestas concretas orientadas a fortalecer la regulación urbana, garantizar el acceso equitativo a la vivienda, promover el desarrollo urbano sustentable e inclusivo, y preservar la identidad cultural de los barrios. Estas estrategias se validarán mediante grupos focales o talleres participativos con expertos, autoridades locales y representantes comunitarios.

3.4. Operacionalización de variables

CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	
LA CIUDAD COMO ACTIVO: Estrategias de gestión del suelo urbano para el acceso incluyente a la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara	
Tema	Análisis de las dinámicas urbanas que afectan el acceso al suelo y la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara, y la exploración de estrategias de gestión urbana incluyente para promover una ciudad más equitativa y sostenible.
Problema	La ciudad ha dejado de ser concebida solo como un espacio de convivencia y reproducción social para convertirse cada vez más en un activo financiero sujeto a lógicas de inversión y valorización que priorizan intereses de mercado. En el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), este proceso se manifiesta en un crecimiento urbano caracterizado por la expansión territorial, la revalorización del suelo y la proliferación de proyectos habitacionales dirigidos principalmente al mercado medio y alto. Estas dinámicas han generado efectos excluyentes, como el desplazamiento de comunidades populares desde zonas centrales hacia periferias desconectadas y la mercantilización del hábitat urbano, limitando el acceso equitativo, la permanencia y la sostenibilidad en la ciudad.
Pregunta principal	¿Qué estrategias de gestión del suelo urbano pueden promover un acceso más justo e incluyente a la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara?

Preguntas de soporte	1	¿Cuáles son las condiciones estructurales, normativas y socioespaciales que configuran las dinámicas de acceso excluyente al suelo y la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara?				
	2	¿Qué efectos territoriales y sociales generan estas dinámicas en el acceso, la permanencia y la apropiación de la vivienda en zonas bien localizadas?				
	3	¿Qué experiencias, modelos y enfoques alternativos de gestión del suelo urbano y habitacional han demostrado ser efectivos para promover un acceso equitativo al suelo y la vivienda en contextos urbanos similares?				
	4	¿Qué criterios o indicadores podrían guiar una estrategia de gestión del suelo orientada al derecho a la ciudad y a la vivienda en el contexto de Guadalajara?				
Objetivo principal		Formular estrategias de gestión del suelo urbano incluyentes para promover un acceso más justo a la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara, a partir del análisis de las condiciones estructurales, normativas y socioespaciales que configuran las dinámicas actuales de exclusión.				
Objetivos específicos	1	Analizar las condiciones estructurales, normativas y socioespaciales que configuran las dinámicas de acceso excluyente al suelo y la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara, para comprender sus impactos en la equidad habitacional, a través del estudio documental y análisis crítico del contexto local.				
	2	Identificar los efectos territoriales y sociales que dichas dinámicas producen en el acceso, permanencia y apropiación de la vivienda en zonas bien localizadas, para dimensionar sus consecuencias en la cohesión urbana, mediante análisis espacial y entrevistas a actores clave.				
	3	Revisar experiencias, modelos y enfoques alternativos de gestión urbana y habitacional que promuevan el acceso equitativo al suelo y a la vivienda en contextos urbanos similares, para extraer buenas prácticas aplicables, a través de revisión bibliográfica y estudios de caso.				
	4	Diseñar un conjunto de estrategias de gestión urbana incluyente orientadas a garantizar el acceso justo y sostenible al suelo y la vivienda, para promover esquemas participativos y sustentables, a partir del análisis integrador de hallazgos y consulta con actores sociales e institucionales.				
Dimensión	Variables	Indicador	Observables	Técnicas de recolección	Producto	

				Revisión documental	Observación directa	Análisis espacial	Entrevista	
Económica / Política-Institucional / Socioespacial	1	Encarecimiento del suelo y la vivienda	Variación de precios de suelo y vivienda por zona	Datos de portales inmobiliarios, catastro, y reportes de mercado (fuentes secundarias)	INEGI, DIME, SHF, Propiedades.com			Reporte
		Accesibilidad económica a la vivienda	Relación ingreso / costo de vivienda o alquiler	Estimación a partir de datos públicos y documentos institucionales	SHF, IIEG			Reporte
		Mercado inmobiliario	Volumen de inversión inmobiliaria para fines especulativos	Datos de inversión y compras de bienes raíces por inversionistas	DIME, Plataformas digitales			Reporte
Socioespacial / Socio-comunitaria	2	Transformación del tejido urbano	Cambios de uso del suelo y patrones de densificación	Revisión de planes parciales, uso de mapas comparativos, imágenes satelitales	Planes parciales		Google Maps	Reporte
		Desplazamiento habitacional	Indicios de presión o salida de habitantes de zonas centrales	Entrevistas cualitativas con residentes o líderes barriales		Visita en sitio		Reporte
Política-Institucional / Socio-comunitaria	3	Presencia de políticas públicas incluyentes	Existencia y enfoque de programas de suelo o vivienda con criterios de equidad	Revisión documental de planes, leyes, programas de vivienda urbana	IJALVI, INFONAVIT, CONAVI			Reporte

		Gobernanza urbana	Grado de coordinación entre niveles de gobierno e inclusión ciudadana	Análisis documental de normativas e informes de gestión urbana	IMEPLAN, gobiernos municipales			Reporte
Política-Institucional / Socio-comunitaria	4	Participación vecinal y comunitaria	Existencia de colectivos, comités o procesos de autogestión	Entrevistas con actores barriales, revisión de registros comunitarios				Reporte
		Arraigo e identidad barrial	Percepción de pertenencia y vinculación al entorno	Testimonios de habitantes, entrevistas en profundidad (muestra intencional reducida)				Reporte

3.5 Criterios de selección del área de estudio

La delimitación del área de estudio se sustentó en una serie de criterios que pueden considerarse pertinentes para el análisis de procesos de transformación urbana en contextos metropolitanos diversos. Estos criterios no se limitan a las particularidades del caso seleccionado, sino que permiten construir una base analítica extrapolable a otros sectores de la ciudad e incluso a otras ciudades latinoamericanas o globales que atraviesan dinámicas similares.

En primer lugar, se buscó un territorio que concentrara procesos visibles de reestructuración urbana: cambios en la ocupación y uso del suelo, renovación del espacio público, presencia de nuevos equipamientos o infraestructuras, y alteraciones en las formas de habitar. Estos procesos son indicativos de transformaciones más amplias en la lógica de producción del espacio urbano, muchas veces asociadas a políticas de renovación, movilidad, o atracción de inversión privada.

En segundo lugar, se priorizó una zona con alta accesibilidad y centralidad urbana, entendidas no solo como proximidad al centro histórico o administrativo, sino como condición de conectividad funcional dentro de la red metropolitana. Esto incluye la presencia de corredores estructurantes, nodos de transporte masivo, infraestructura peatonal o ciclista, y una articulación significativa entre escalas locales y metropolitanas.

En tercer lugar, el área debía mostrar tensiones socioespaciales observables: disputas por el uso del suelo, desplazamiento o presión sobre sectores tradicionales o populares, y coexistencia entre formas históricas de habitar y nuevas lógicas de urbanización. Estas tensiones permiten identificar con mayor claridad los efectos de la mercantilización del suelo y la vivienda, eje central de este Trabajo de Obtención de Grado.

Figura 16. *Criterios principales de selección de área de análisis.*



Nota: Elaboración propia.

Con base en estos criterios, se identificaron diversos sectores de la ciudad de Guadalajara con características propicias para el análisis. La elección final recayó sobre el polígono que comprende principalmente las colonias La Normal, Mezquitán, Miraflores y Alcalde Barranquitas, por tratarse de una zona barrial tradicional que condensa de manera ejemplar los procesos urbanos en cuestión. Este sector combina transformaciones urbanas aceleradas, alta conectividad metropolitana —a través de corredores estructurantes como el Paseo Fray Antonio Alcalde y las líneas 1 y 3 del tren ligero—, y expresiones claras de tensión socioespacial vinculadas con el valor del suelo y las disputas por su uso. Al mismo tiempo, se trata de un ámbito con alto valor patrimonial y simbólico: cuenta con edificaciones de arquitectura tapatía tradicional, espacios públicos consolidados como el Parque Alcalde y la Glorieta La Normal, y equipamientos históricos de relevancia metropolitana como el Panteón de Mezquitán, el Panteón de Belén y la Escuela Normal de Jalisco. Este conjunto de atributos ha llevado a que el polígono se ubique dentro del radio de influencia del Centro Histórico y de áreas reconocidas como zonas de protección patrimonial. Estas condiciones lo convierten en un territorio estratégico para observar cómo interactúan las políticas urbanas, las dinámicas del mercado inmobiliario y las resistencias locales, en el marco de una ciudad que enfrenta retos crecientes de exclusión, fragmentación y disputa por el derecho al suelo urbano.

3.6 Selección de técnicas cuantitativas

Para el análisis cuantitativo de las dinámicas urbanas asociadas a la mercantilización del suelo y la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara, se emplearán dos técnicas principales:

análisis documental y análisis estadístico-espacial. Ambas permitirán identificar patrones, evaluar transformaciones recientes y fundamentar las implicaciones espaciales y económicas de las políticas urbanas implementadas.

1. **Análisis documental cuantitativo**

Se realizará una revisión sistemática de instrumentos normativos y técnicos vigentes, con énfasis en aquellos que han facilitado o incentivado procesos de valorización del suelo y producción inmobiliaria vertical. Entre los documentos a analizar se incluyen:

- Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTmet 2024)
- Programas de Desarrollo Urbano Municipales (PDU)
- Políticas estatales y federales de vivienda y repoblamiento urbano
- Planes parciales de desarrollo y zonificación
- Reglamentos de construcción y cambios de uso de suelo

La revisión permitirá identificar las estrategias de planeación asociadas a la densificación, verticalización, revalorización patrimonial y transformación de vocaciones territoriales. Asimismo, se evaluará el grado de alineación entre los instrumentos técnicos y los patrones espaciales de transformación en los últimos años.

2. **Análisis estadístico y espacial (SIG)**

Se recopilarán y procesarán datos cuantitativos provenientes de fuentes oficiales y especializadas como el IIEG, INEGI, INFONAVIT, Real Estate Market & Lifestyle, Reportes de 4S Real Estate, DIME, entre otros. Los principales indicadores para considerar son:

- Crecimiento del parque habitacional vertical (número y ubicación de proyectos)
- Incremento del precio por metro cuadrado (venta y renta, por zona y tipología)
- Variación en el número de viviendas en arrendamiento vs. propiedad
- Distribución geográfica de desarrollos inmobiliarios de alta plusvalía
- Porcentaje de vivienda social disponible por municipio
- Vacancia habitacional y concentración de vivienda deshabitada
- Relación ingreso promedio/renta promedio (índice de sobrecarga habitacional)

A través del uso de herramientas de Sistemas de Información Geográfica (QGIS o ArcGIS), se generarán mapas temáticos que permitan visualizar los cambios en el uso del suelo, la concentración de desarrollos inmobiliarios, los corredores de valorización y las áreas afectadas

por desplazamiento o especulación. El análisis espacial complementará el diagnóstico documental, facilitando una interpretación territorializada de los fenómenos en estudio.

3. Modelo de regresión múltiple con enfoque de precios hedónicos

3.7. Selección de instrumentos cualitativos

Con el objetivo de captar las dimensiones sociales, simbólicas y subjetivas del fenómeno de mercantilización del suelo y la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara, se diseñaron dos instrumentos cualitativos principales: entrevistas semiestructuradas y fichas de observación directa, aplicadas en un estudio de caso detonante. Estos instrumentos permitirán profundizar en la percepción de actores clave y registrar transformaciones espaciales concretas a través de un enfoque territorializado.

a) Entrevistas Semiestructuradas

Se elaborará un manual para la realización de entrevistas semiestructuradas a distintos actores involucrados en las dinámicas urbanas locales. Entre los perfiles considerados se encuentran:

- Autoridades municipales vinculadas a vivienda, planeación urbana y desarrollo económico
- Urbanistas y académicos especializados en ciudad, gobernanza y espacio público
- Representantes del sector inmobiliario y desarrolladores
- Líderes vecinales y habitantes del área de estudio

El objetivo de las entrevistas es obtener información sobre:

- Percepciones sobre los factores que impulsan la mercantilización del suelo
- Impactos percibidos de la transformación urbana en la cohesión social, la vivienda y el entorno
- Opiniones sobre la efectividad (o ausencia) de estrategias públicas de regulación
- Propuestas o demandas desde distintos sectores respecto a formas alternativas de gestión urbana

Las entrevistas serán grabadas, transcritas y analizadas mediante codificación temática para identificar patrones, tensiones y narrativas dominantes.

c) **Manual y Fichas de Observación**

Para sistematizar la recolección de información en campo, se elaboró un **Manual de Observación Directa**, inspirado en la propuesta metodológica del Dr. Alejandro Pérez-Duarte, adaptado al contexto urbano de Guadalajara. El manual incluye los siguientes ejes de análisis:

- Composición y usos actuales del entorno
- Evidencias de reconfiguración del tejido barrial
- Indicadores de apropiación/desapropiación del espacio
- Cambios recientes observables en arquitectura, actividad económica o demografía
- Relación entre dinámicas de movilidad, infraestructura y uso del espacio público

A partir del manual se diseñó una **ficha de observación estructurada**, que será aplicada en diferentes puntos del transecto seleccionado. Esta ficha permite capturar datos cualitativos y visuales de forma sistemática, e incluye campos para:

- Fecha, hora y ubicación exacta
- Descripción del entorno físico y social
- Observaciones de dinámicas comerciales, usos del suelo y cambios morfológicos
- Registro fotográfico y croquis esquemático del lugar observado
- Comentarios interpretativos y referencias cruzadas con mapas o fuentes documentales

Ejemplo de ficha de observación directa:

FICHA DE OBSERVACIÓN DIRECTA 01/13	Investigador	Allan Daniel Melgar Ramírez
	Fecha	24/4/2025
	Hora de observación	18:46
	Ubicación exacta	Calle Jesús García, entre Santa Mónica y Mariano de la Bárcena
	Condiciones climáticas	Nublado, temperatura agradable. Atardecer.
	Tipo de zona	Residencial predominante, con usos mixtos.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



MAPA	NOTAS DEL OBSERVADOR
	El paisaje urbano revela que es una colonia tradicional residencial, con una identidad visual más o menos homogénea. Son todas casas adosadas, típicas de los barrios tradicionales de Guadalajara. Las fachadas están muy descuidadas y feas. Están graffiteadas, con algunos vidrios rotos y denotan señales de deterioro físico. Se ve muy poca vida social en las calles. Es decir, es una calle muy transitada a nivel vehicular y peatonal, pero las casas en esta fachada parecen estar cerradas al mundo exterior. No se ve presencia de vecinos/colonos en las banquetas. Posiblemente en la noche sea una calle riesgosa.

Transformaciones Urbanas [A]	Dinámicas Sociales y Económicas [B]	Impactos de la Mercantilización del	Espacio Público y Vida Comunitaria [D]
0 Construcción en curso	Habitantes de la zona	Evidencia de desalojos	Restricción del acceso a espacios públicos
Viviendas desocupadas o en venta	Turistas o visitantes	Carteles de "Se renta" o "Se vende"	Incremento de comercios en espacios comunitarios
Cambios en la altura y densidad de los edificios	Comerciantes locales	Pérdida de negocios tradicionales	Aumento de actividades turísticas
Proyectos de renovación urbana visibles	Nuevos residentes (diferente perfil socioeconómico)	Aparición de tiendas y servicios orientados a turistas	Graffiti y mensajes de oposición a desarrollos inmobiliarios
Anuncios de nuevas inversiones inmobiliarias	Tiendas de barrio tradicionales	Cambio en la composición demográfica	4
1 Transformación de viviendas en comercios	Cafeterías y restaurantes exclusivos	Expulsión indirecta de residentes por aumento de costos	
Reducción de espacios comunitarios	Aumento en renta de vivienda		
Incremento de espacios exclusivos	Publicidad de bienes raíces de lujo		
Reducción de áreas verdes y espacios públicos			
5 Construcciones deterioradas			
Calles y banquetas en mal estado			

3.8. Cronograma de trabajo

A continuación, se presenta el cronograma de trabajo propuesto para el desarrollo del proyecto del Trabajo de Obtención de Grado, organizado por semestres académicos desde agosto de 2024 hasta mayo de 2026. Este cronograma detalla las etapas clave del proceso, incluyendo la construcción teórica y metodológica, el trabajo de campo, el análisis de resultados y la validación de propuestas.

CRONOGRAMA DE TRABAJO																									
	OTOÑO 2024					PRIMAVERA 2025					VER 25		OTOÑO 2025					PRIMAVERA 2026					Resultado esperado		
	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May			
Definición preliminar del marco conceptual					VACACIONES								VACACIONES										Marco conceptual preliminar definido		
Búsqueda y recopilación de literatura académica																									Literatura académica recopilada
Construcción del marco conceptual preliminar																									Marco conceptual inicia elaborado
Delimitación del objeto de estudio y revisión final del marco conceptual																									Marco conceptual final revisado
Validación interna del marco conceptual preliminar																									Marco conceptual validado
Consolidación del marco conceptual y revisión final																									Marco conceptual definitivo
Recopilación instrumentos normativos locales																									Informe preliminar normativo
Revisión documental complementaria y análisis normativo																									Análisis normativo consolidado
Diagnóstico normativo y conceptual																									Diagnóstico conceptual y normativo final
Consolidación del diagnóstico de políticas públicas																									Diagnóstico normativo completo
Recolección de datos estadísticos y espaciales					VACACIONES								VACACIONES										Base de datos cuantitativa completa		
Diseño de guía de entrevistas semiestructuradas																								Guía de entrevistas validada	
Selección y contacto con informantes clave																								Lista informantes confirmada	
Aplicación de entrevistas semiestructuradas																								Entrevistas realizadas	
Trabajo de campo en transecto del Parque Alcalde																							Registro fotográfico y observaciones de		
Análisis espacial específico del caso																							Informe preliminar estudio de caso		

4. Análisis y resultados

Este capítulo presenta los hallazgos empíricos y analíticos derivados del trabajo de campo y de la interpretación de la información recopilada a lo largo del proceso de investigación.

4.1 Caracterización empírica del área de estudio

4.1.1. Introducción al trabajo de campo

El presente apartado introduce el trabajo de campo realizado en el marco de este Trabajo de Obtención de Grado, cuyo propósito fue generar una caracterización empírica del área de estudio a partir de la observación directa, el levantamiento fotográfico y la consulta a actores locales. Esta fase permitió reconocer, desde la experiencia territorial, las transformaciones físicas, sociales y funcionales que configuran el espacio urbano, así como las tensiones derivadas de los procesos de mercantilización del suelo y la vivienda en Guadalajara, con especial enfoque en el polígono delimitado para el análisis de este Trabajo de Obtención de Grado.

El trabajo de campo se desarrolló mediante recorridos sistemáticos y la aplicación de fichas de observación estructuradas, codificadas bajo un sistema de registro que facilitó la georreferenciación y clasificación de las evidencias recolectadas. Estas fichas incluyeron variables vinculadas a los usos de suelo, tipologías edificatorias, estado del espacio público, dinámicas comerciales, formas de apropiación del entorno y percepciones generales del observador. Paralelamente, se realizaron entrevistas semiestructuradas a residentes, comerciantes y actores vinculados al desarrollo inmobiliario, con el fin de comprender las percepciones, conflictos y estrategias de adaptación frente a las transformaciones del territorio.

La información obtenida fue sistematizada e interpretada como insumo fundamental para el análisis posterior, en tanto ofrece una visión integral de las dinámicas urbanas y sociales que atraviesan el polígono de estudio. Este capítulo, por tanto, no busca establecer interpretaciones teóricas, sino describir y documentar las condiciones empíricas observadas, a fin de proporcionar una base sólida para la comprensión de las dinámicas estructurales, normativas y socioespaciales que se desarrollan en los apartados siguientes.

4.1.2. Delimitación y contexto del área de estudio

El área de estudio se localiza dentro del municipio de Guadalajara, Jalisco, en el corazón del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG). Su posición central le confiere relevancia estratégica en los procesos de transformación urbana y valorización del suelo, al encontrarse en

una zona caracterizada por una alta concentración de infraestructura, equipamientos y proyectos de renovación urbana. La figura 15 muestra la localización general del del municipio dentro del estado de Jalisco y la ubicación precisa del polígono de análisis en el contexto metropolitano.

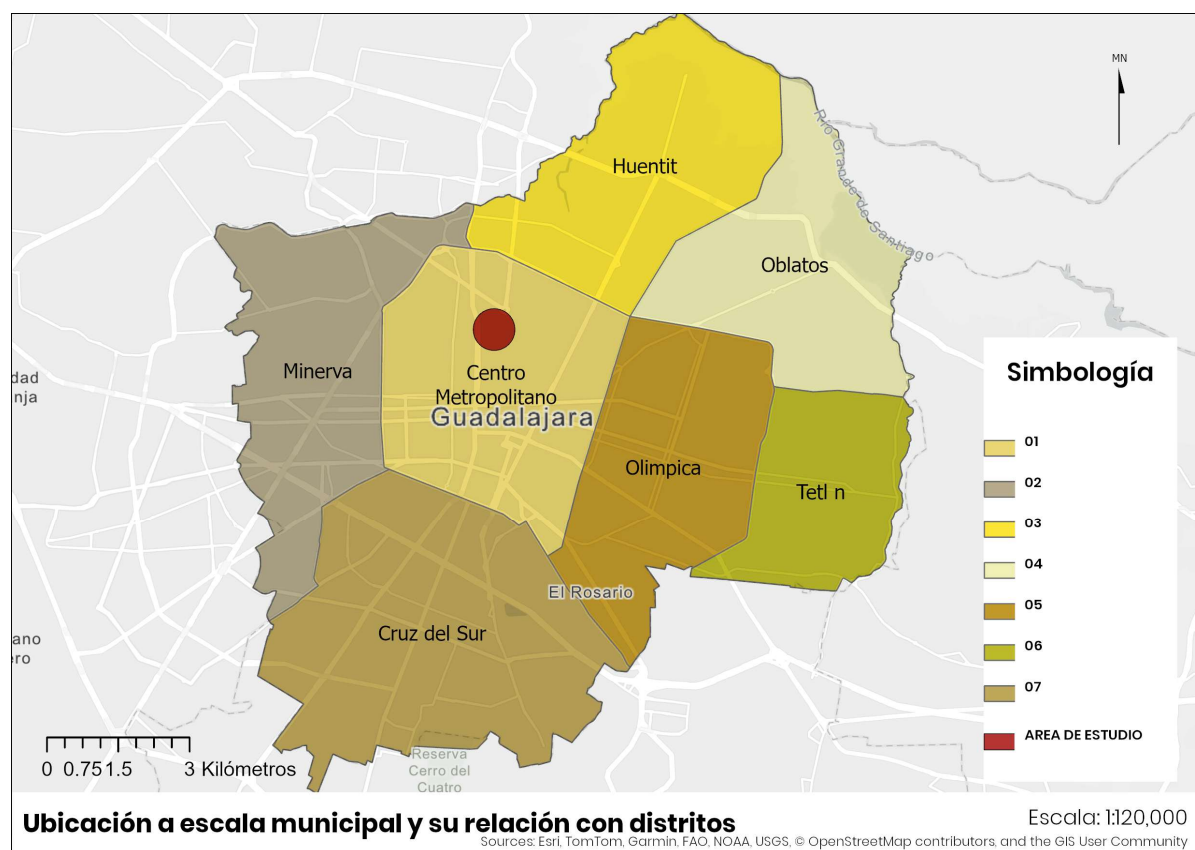
Figura 17. Ubicación general del área de estudio.



Nota: Elaboración propia con base en datos de *zoom.imeplan.mx/mapa* (2025).

La figura 16 muestra la ubicación del área de estudio en relación con los distritos administrativos del municipio de Guadalajara. El polígono se localiza dentro del Distrito Urbano 1 “Centro Metropolitano”, y específicamente dentro del Subdistrito Urbano 01 “Chapultepec Norte” (D1SD01), conforme a lo establecido en el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano 2017, con visión al Quinto Centenario* (Gobierno de Guadalajara, 2017).

Figura 18. Ubicación del área de estudio dentro de los distritos municipales de Guadalajara.



Nota: Elaboración propia con base en datos de *zoom.imeplan.mx/mapa* (2025).

El área de estudio se localiza en torno al Parque Alcalde, al norte del centro histórico de Guadalajara (ver Figura 17). La delimitación considera el entorno inmediato del parque y los principales ejes viales que lo estructuran, como las avenidas Federalismo, Alcalde y Normalistas. Dentro de este perímetro se definió un transecto de análisis que recorre puntos clave de transformación urbana, permitiendo observar gradualmente los cambios en el uso de suelo, la morfología edificatoria y las dinámicas socioespaciales asociadas a los procesos de valorización y reconfiguración del tejido barrial.

Figura 19.*Delimitación del área de estudio*

Nota: Elaboración propia con base en datos de zoom.imeplan.mx/mapa (2025).

Breve reseña histórica y urbanística del sector

El polígono seleccionado para este Trabajo de Obtención de Grado —que abarca principalmente las colonias La Normal, Mezquitán, Miraflores y Alcalde Barranquitas— presenta un origen heterogéneo que refleja distintas etapas del crecimiento urbano de Guadalajara. Su evolución combina elementos de consolidación histórica, planificación modernizadora, transformación de bordes semi-rurales y renovación reciente impulsada por proyectos de infraestructura y movilidad.

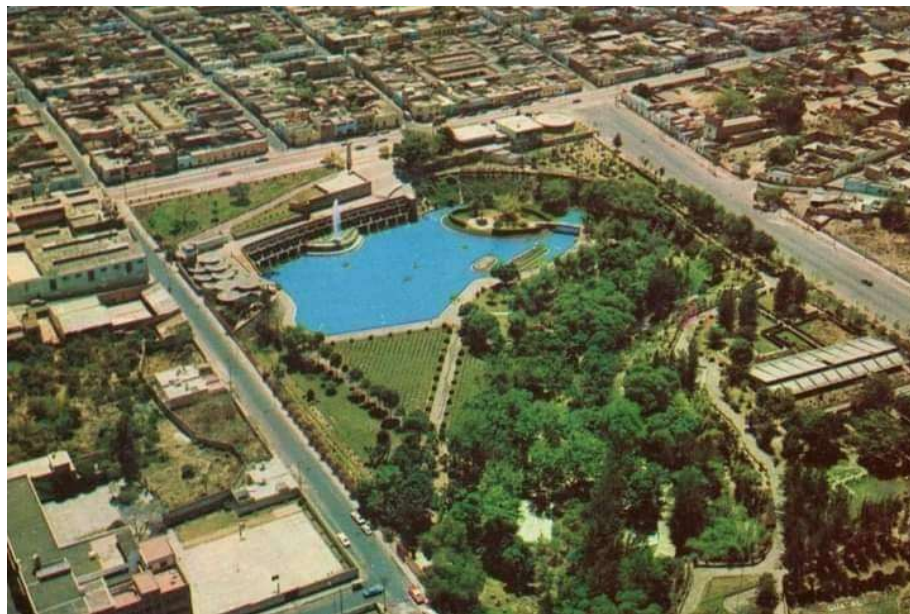
La colonia Mezquitán tiene sus raíces en un antiguo pueblo de indios fundado en el siglo XVI en el valle de Atemajac. Durante siglos funcionó como una comunidad agrícola semi-independiente, hasta ser progresivamente absorbida por el crecimiento de Guadalajara a finales del siglo XIX e inicios del XX. Hitos como la apertura del Panteón de Mezquitán en 1896 marcaron

el inicio de su integración física al continuo urbano, al tiempo que la extensión de tranvías y el nombramiento de la actual avenida Alcalde como eje de conexión con el centro consolidaron su vinculación territorial (Rojas, 2020; González, 2018).

Las colonias La Normal y Alcalde Barranquitas surgieron hacia la segunda mitad del siglo XX, en el contexto de proyectos modernizadores impulsados por el gobierno estatal. En particular, la instalación de la Escuela Normal de Jalisco en 1958, en terrenos expropiados del paraje conocido como Las Barranquitas, dio origen a la colonia La Normal (González, 2018). A partir de ahí se trazaron colonias residenciales sobre antiguos cauces y terrenos rellenados, dando lugar a Alcalde Barranquitas y Miraflores como expansiones urbanas con orientación habitacional popular y de clase media.

Un hito clave en la consolidación del sector fue la creación del Parque Alcalde (ver Figura 18), inaugurado en 1961 sobre lo que había sido un basurero municipal. Su apertura fue acompañada de equipamientos educativos y recreativos de escala metropolitana —como el campus de Ciencias Sociales de la Universidad de Guadalajara y, posteriormente, la unidad deportiva CODE— que dieron a la zona un carácter mixto y metropolitano (Figueroa, 2017; Ayuntamiento de Guadalajara, 2022).

Figura 20. *Vista aérea del Parque Alcalde durante la década de 1970, mostrando el lago artificial, áreas verdes y la integración incipiente con las colonias aledañas.*



Nota: Fotografía histórica compartida por un usuario en el grupo “Guadalajara Antigua”, Facebook, 2023.

Con el fin de contextualizar históricamente el área de estudio, la siguiente figura presenta una aproximación visual a las condiciones urbanas previas del sector La Normal–Alcalde a partir del registro de imágenes satelitales históricas de Google Earth. Su inclusión permite identificar, de manera sintética, la configuración física del entorno en años anteriores, así como algunos de sus principales rasgos de ocupación, estructura vial y usos predominantes del suelo. Esta lectura resulta relevante porque ofrece un punto de referencia para comprender las transformaciones urbanas posteriores y situar, en perspectiva temporal, los cambios que han incidido en la reconfiguración del sector.

Figura 21. Ortofoto de sector La Normal - Alcalde en año 2005.



Zona de mercados y bodegas
sobre Av. Federalismo



Glorieta La Normal



Av. Fray Antonio Alcalde

Nota: Elaboración propia con base en Google Earth.

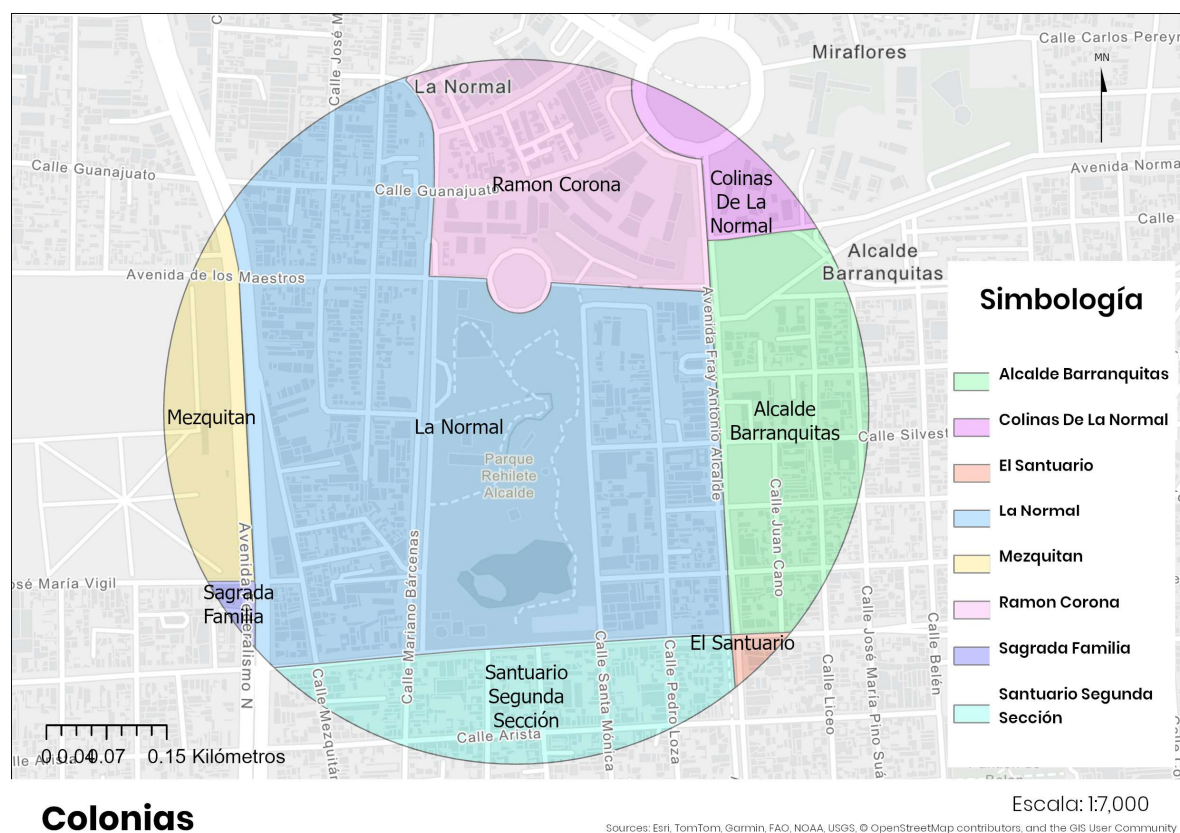
Más recientemente, con la construcción de la Línea 3 del tren ligero y la consolidación del Paseo Fray Antonio Alcalde como corredor peatonal, la zona ha sido objeto de reconfiguraciones urbanas que han resignificado su centralidad y atractivo inmobiliario (Jarquín, 2020; Zavala, 2021).

En suma, el sector ha transitado de ser un conjunto de barrios periféricos y populares a consolidarse como un nodo urbano intermedio, articulado por redes de transporte masivo, dotado de equipamientos estratégicos y en proceso de transformación física y social acelerada.

Configuración de la estructura urbana: presentación de datos

El área de estudio se compone por distintas colonias ubicadas al noroeste del centro histórico de Guadalajara. Entre ellas se encuentran La Normal, Mezquitán, Alcalde Barranquitas, Colinas de La Normal, Ramón Corona, El Santuario, Sagrada Familia y Santuario Segunda Sección. Estas colonias colindan entre sí y se encuentran delimitadas por vialidades principales como Avenida de los Maestros, Avenida Fray Antonio Alcalde y Avenida Federalismo, así como por calles secundarias que estructuran internamente el tejido urbano.

Figura 22. Colonias incluidas dentro del polígono de análisis.

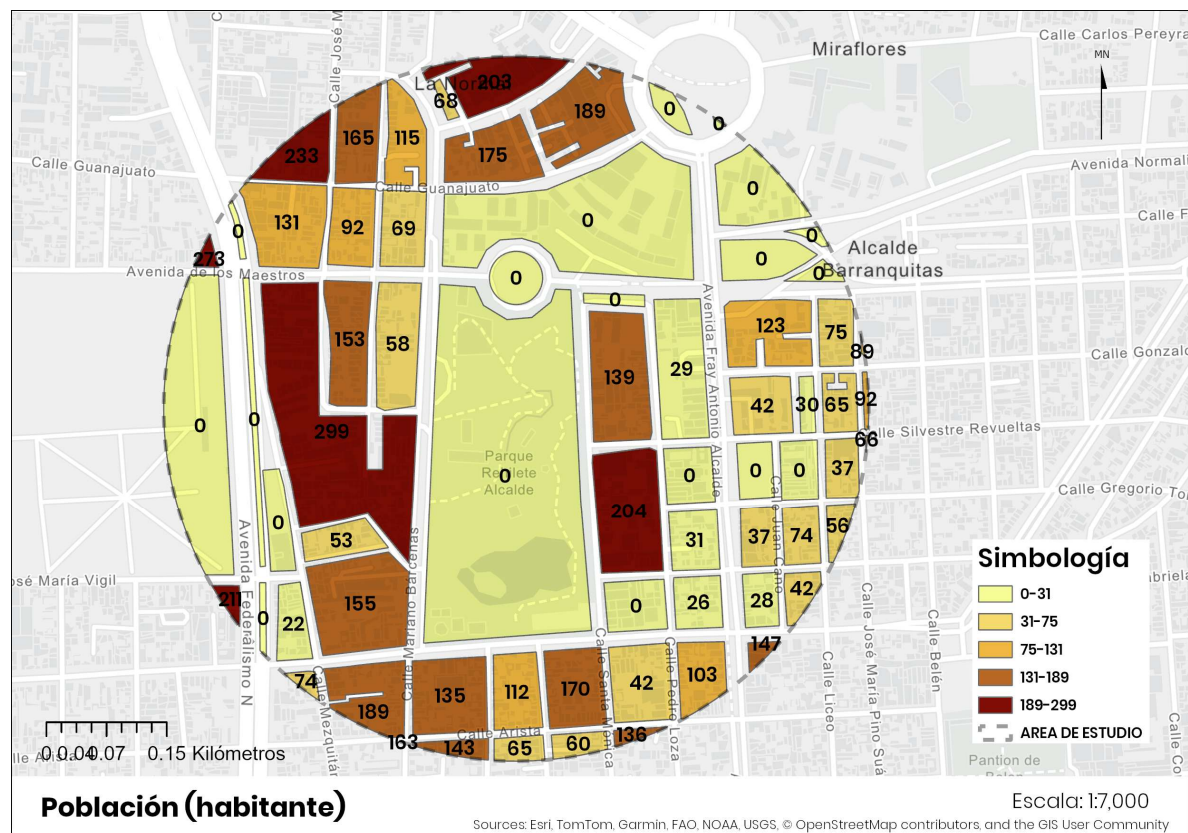


Nota: El mapa muestra los límites y nombres de las colonias que conforman el área de estudio principal, evidenciando su diversidad morfológica y su proximidad al centro histórico. Elaboración propia con base en datos de *mapa.guadalajara.gob.mx* (2025).

Y traduciendo esta ocupación a números exactos de habitantes por manzana, el siguiente mapa representa la distribución de la población por manzana dentro del área de estudio, según el Diagnóstico del PDM Guadalajara y el POTmet 2024. Se observa una densidad heterogénea, con las mayores concentraciones en los sectores suroeste y noroeste. En contraste, las

manzanas centrales y aquellas colindantes con los principales ejes viales muestran valores bajos o nulos, vinculados a la presencia de equipamientos, áreas verdes y usos no habitacionales.

Figura 23. Mapa de Población (habitante)

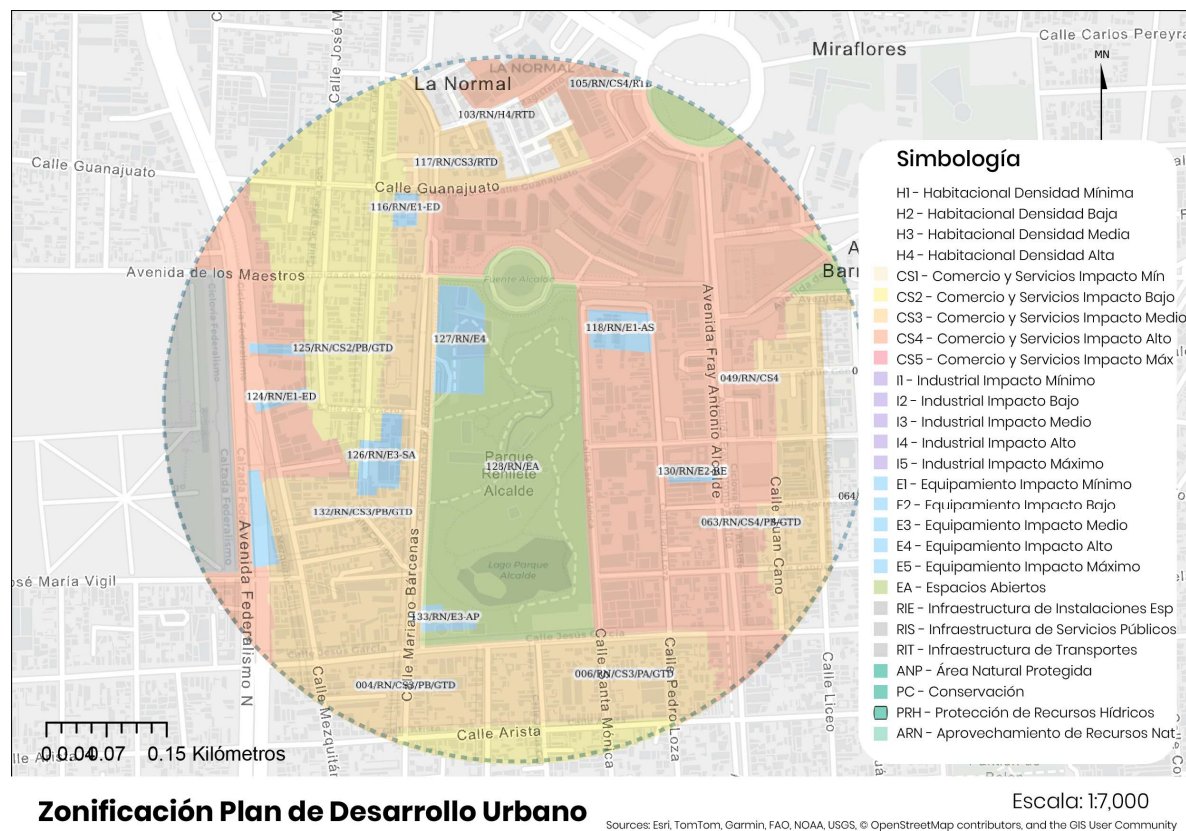


Nota: Elaboración propia con base en datos del Diagnóstico del PDM Guadalajara y POTmet 2024, disponibles en zoom.imeplan.mx/mapa (2025).

En continuidad con la lectura cartográfica del polígono, el siguiente mapa presenta la zonificación primaria del área de estudio de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) vigente.

A partir de la lectura anterior, se recurre a una fuente complementaria —*Visor Urbano del Gobierno de Guadalajara*— que permite observar la zonificación del área de estudio con un nivel de detalle mayor. Esta cartografía específica con mayor precisión las categorías normativas y los usos de suelo vigentes, proporcionando una comprensión más profunda de la estructura funcional y de las dinámicas urbanas reguladas en el polígono.

Figura 24. Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano.



Nota: Elaboración propia con base en datos de visorurbano.guadalajara.gob.mx/mapa (2025).

Como parte del análisis de la estructura urbana, la siguiente imagen muestra el sistema vial jerarquizado que cruza el área de estudio, conforme a las clasificaciones municipal y metropolitana.

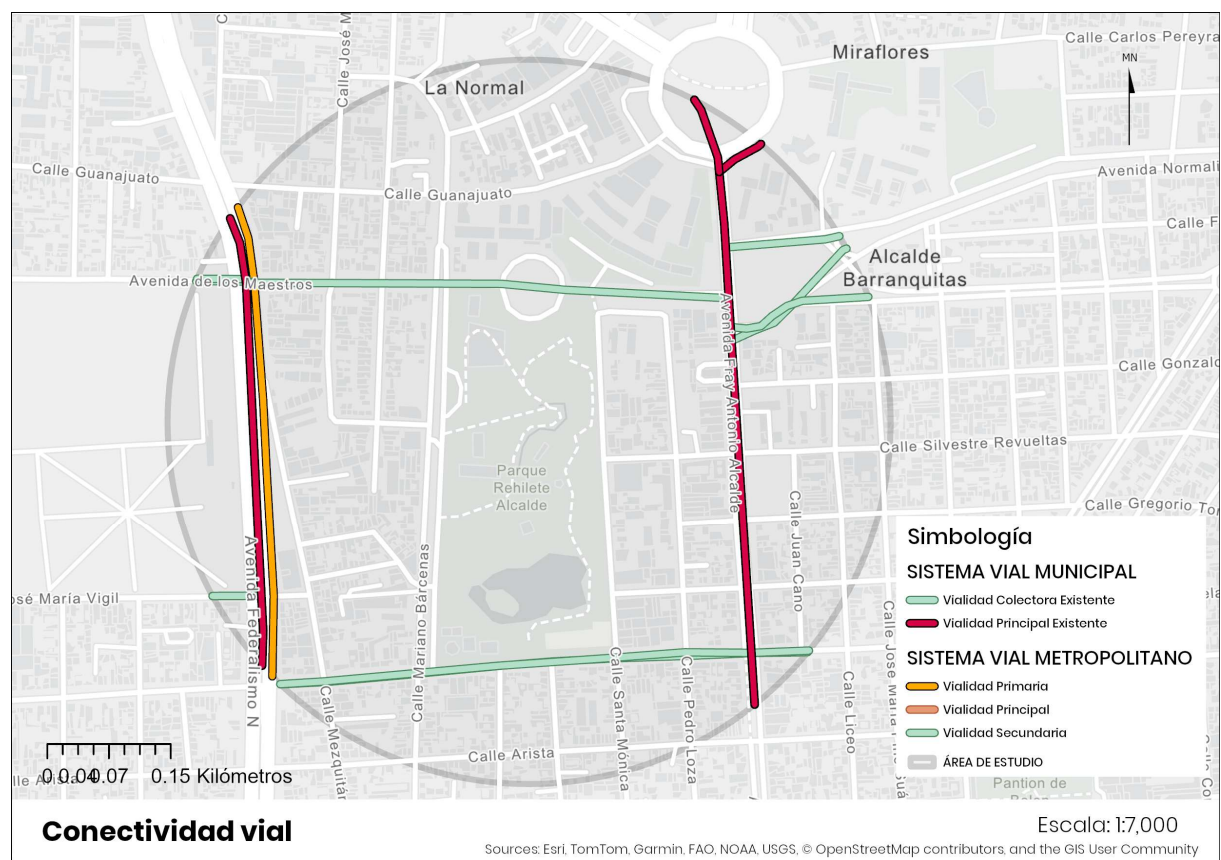


Figura 25. Sistema vial jerarquizado del área de estudio. Fuente: Elaboración propia con base en datos de zoom.imeplan.mx/mapa (2025).

Se identifican vialidades primarias y secundarias, tanto a nivel local como metropolitano, destacando corredores estructurantes como Avenida Federalismo y Avenida Fray Antonio Alcalde, que articulan el polígono con el resto de la ciudad. Estas vías cumplen funciones clave de conectividad y movilidad urbana.

A su vez, en términos de transporte y movilidad, el área en torno al Parque Alcalde cuenta con una red de movilidad diversa, articulada por ejes viales de alta jerarquía y por infraestructura ciclista en operación. En el perímetro destacan las rutas troncales de Mi Transporte que recorren las avenidas Federalismo y Alcalde, así como rutas complementarias que fortalecen la conectividad barrial. A su vez, la presencia de ciclovías y carriles compartidos en estas avenidas y calles adyacentes refuerza la accesibilidad no motorizada, consolidando la zona como un nodo estratégico dentro de la red de movilidad sustentable de Guadalajara.

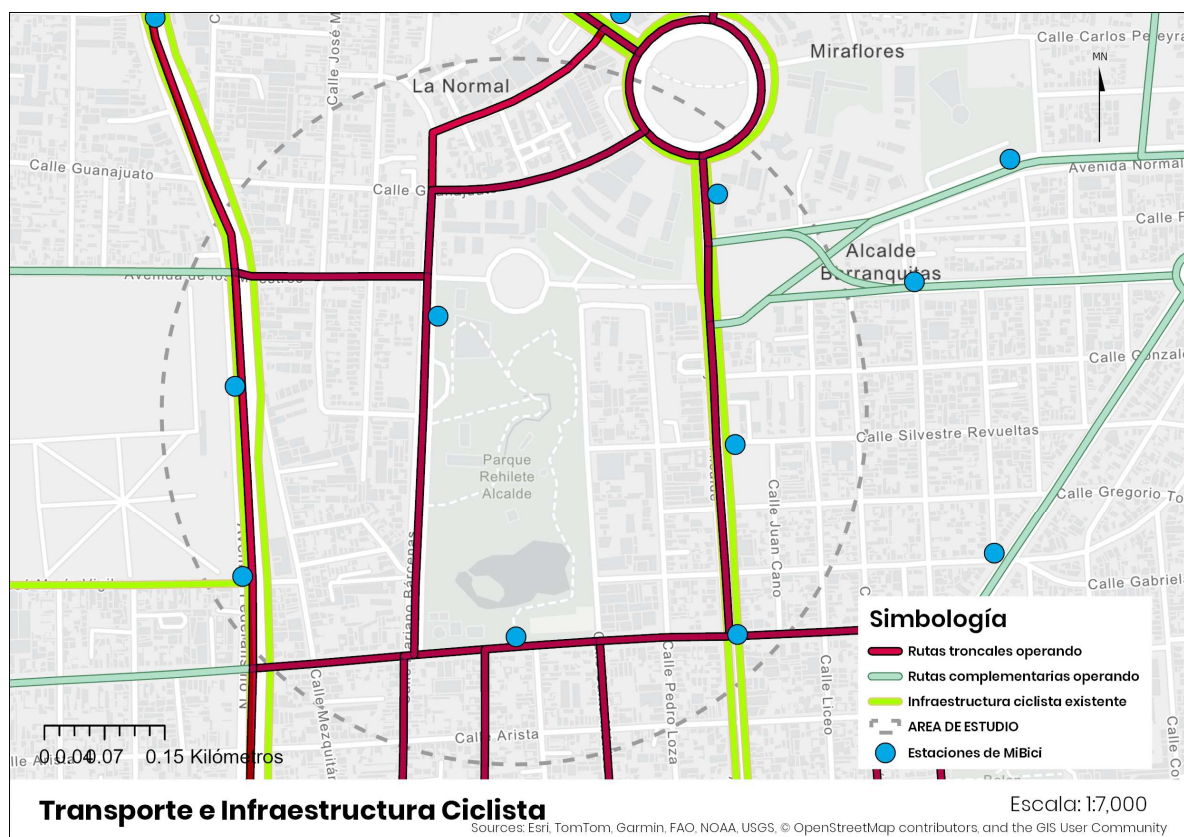


Figura 26. Transporte e infraestructura ciclista en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia con base en datos de zoom.imeplan.mx/mapa (2025).

En materia de espacio público, el área que rodea al Parque Alcalde presenta una concentración significativa de espacios públicos de diversa escala y función. Destaca el propio parque como el principal pulmón verde y nodo recreativo del sector, complementado por pequeños jardines y plazas ubicadas en los cruces viales de las avenidas Alcalde, Federalismo y Normalistas. Estos espacios conforman una red de áreas verdes y puntos de estancia que favorecen la conectividad peatonal y el acceso al espacio público, aunque con contrastes en su nivel de mantenimiento, equipamiento y calidad ambiental. Su distribución revela una estructura urbana en la que el Parque Alcalde actúa como eje articulador del tejido barrial y de la vida cotidiana del entorno inmediato.



Figura 27. Espacio público existente: función y clasificación. Fuente: Elaboración propia con base en datos de zoom.imeplan.mx/mapa (2025).

En términos de intensidad edificatoria y aprovechamiento del suelo, el área de estudio presenta valores predominantemente medios, con coeficientes de utilización (CUS) que oscilan entre 1.21 y 3.00. Este rango refleja una capacidad constructiva moderada y una tendencia hacia la consolidación del tejido urbano. En contraste, los bordes sur y norte muestran variaciones puntuales: las zonas con CUS bajo (0.30 a 1.20) se asocian a sectores de menor densidad y función habitacional, mientras que los polígonos con CUS alto (3.01 a 8.30) corresponden a áreas con potencial para desarrollos verticales o de mayor intensidad. Estas diferencias evidencian una estructura normativa que busca orientar el crecimiento hacia los ejes principales y zonas de renovación urbana.

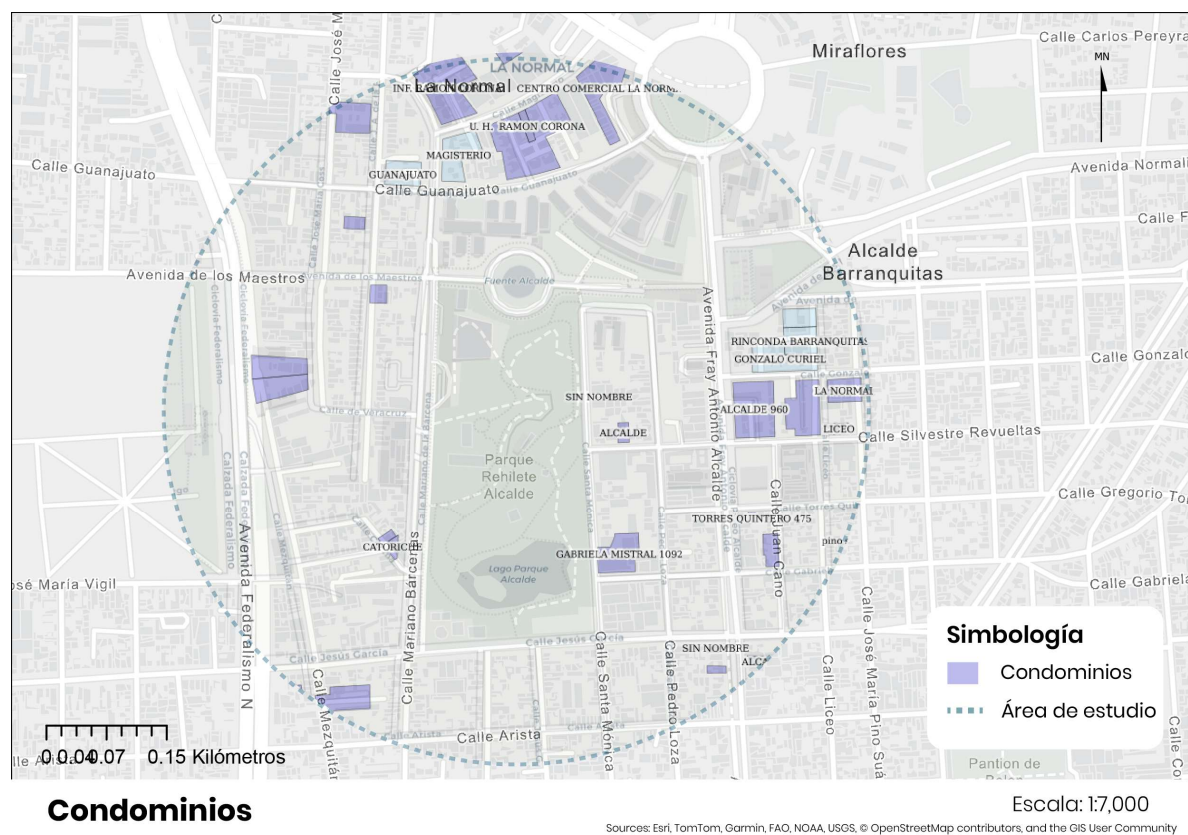


Figura 30. Condominios registrados en Visor Urbano. Fuente: Elaboración propia con base en datos de visorurbano.guadalajara.gob.mx/mapa (2025).

4.1.3 Aproximación empírica a las dinámicas urbanas del área de estudio

Esta sección presenta una síntesis de las dinámicas urbanas identificadas a partir del trabajo de observación directa realizado en campo, mediante recorridos sistemáticos y el uso de fichas georreferenciadas. A través del registro fotográfico y el análisis in situ, se documentaron transformaciones físicas, usos del suelo, cambios en la movilidad, y signos visibles de reconfiguración socioespacial en el área de estudio. Las evidencias se organizan en torno a cuatro categorías de observación: (1) transformaciones urbanas, (2) dinámicas sociales y económicas, (3) impactos de la mercantilización de la vivienda, y (4) espacio público y vida urbana. Cada una de las fichas presentadas a continuación ilustra, con base en imágenes y descriptores codificados, los procesos en curso que configuran el territorio y dan forma a los patrones emergentes de exclusión, desplazamiento o reconversión del entorno barrial.



En el primer tramo del transecto, correspondiente a la sección norte del Paseo Fray Antonio Alcalde, se observan indicios de transformación urbana asociados a la renovación de inmuebles, la oferta inmobiliaria y la coexistencia de distintas tipologías edificatorias. Varias edificaciones presentan anuncios visibles de renta o venta (FI-01, FI-02), tanto en fachada como

en el espacio inmediato de circulación peatonal, lo que permite identificar una activa exposición de inmuebles y unidades habitacionales al mercado local.

Esta situación coexiste con edificaciones verticales de construcción reciente (FI-03), cuya presencia introduce contrastes de altura, volumetría y lenguaje arquitectónico respecto al entorno inmediato. Paralelamente, se observan vacíos o predios en transición, así como establecimientos comerciales y de servicios en planta baja (FI-06), lo que da cuenta de una mezcla de usos y de un entorno urbano en proceso de modificación.

Entre los elementos más visibles del tramo se encuentran los anuncios de “se renta” o “renta y venta de departamentos”, la presencia de edificaciones tradicionales junto a inmuebles de desarrollo más reciente (FI-05), y un corredor peatonal con banquetas, arbolado e infraestructura de movilidad y transporte (FI-04). En conjunto, estos elementos permiten identificar un segmento urbano donde convergen procesos de renovación edilicia, circulación inmobiliaria y reconfiguración funcional del entorno.



En el Tramo 02 se observa un tejido urbano con señales de transformación morfológica y funcional. Las imágenes registradas muestran la presencia de edificaciones de baja altura y de inmuebles con ampliaciones o adaptaciones aparentes para subdivisión y renta de habitaciones, cuartos o unidades habitacionales pequeñas. En varios casos, estas edificaciones presentan

configuraciones heterogéneas en fachada, volumetría y materiales, lo que sugiere procesos de crecimiento incremental o adecuaciones sucesivas del inmueble.

Asimismo, se identifican indicios de intensificación del uso habitacional en predios originalmente unifamiliares o de menor densidad, visibles en la incorporación de niveles adicionales, accesos múltiples, anuncios de renta y modificaciones parciales en las construcciones. Más que un patrón homogéneo de renovación urbana, el tramo muestra una superposición de tipologías edilicias, usos y estados de transformación, lo que da cuenta de un proceso de reconversión habitacional y funcional del entorno inmediato.

También se observan expresiones vinculadas a la mercantilización del suelo, entre ellas inmuebles en venta, anuncios de renta en fachada y coexistencia de usos habitacionales con actividades comerciales y de servicios. A lo largo del tramo son visibles contrastes en altura, lenguaje arquitectónico y estado de conservación entre edificaciones preexistentes y construcciones más recientes. En conjunto, este segmento evidencia una dinámica de transformación urbana asociada a la adaptación del parque habitacional existente, la diversificación de usos y la circulación del suelo y la vivienda en el mercado local.

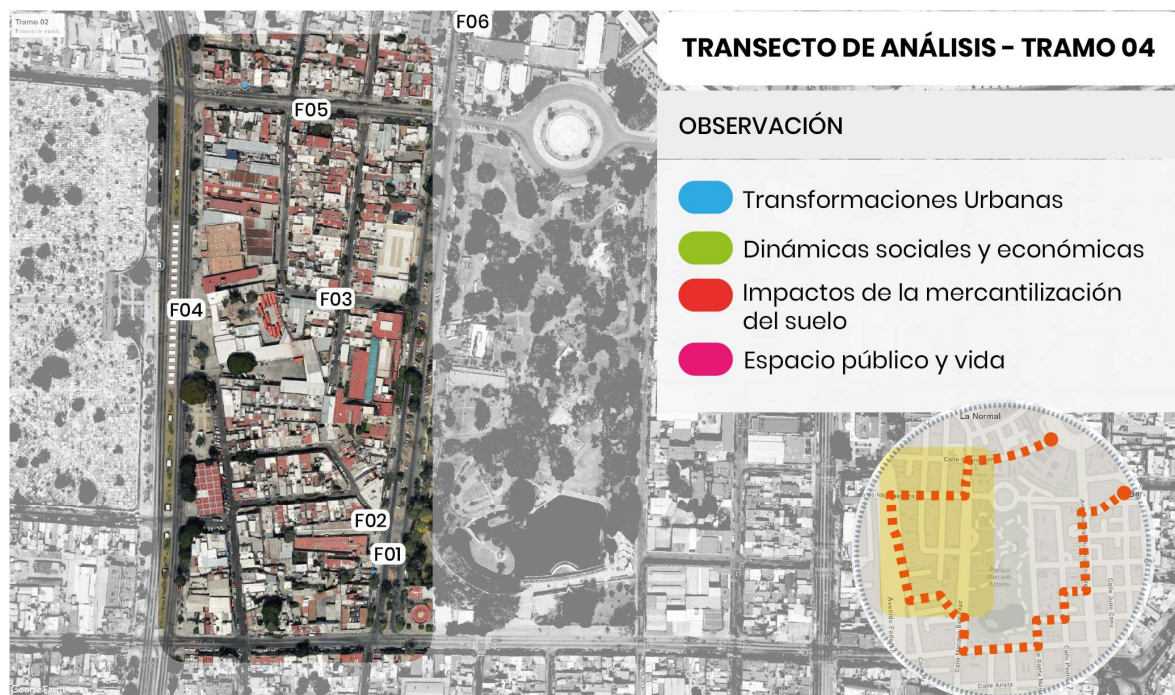


En el Tramo 03 se observa la coexistencia de inmuebles con distintos estados de conservación y transformación. Se registran edificaciones que conservan rasgos de arquitectura tradicional y cierta continuidad en alineación, altura y composición de fachada, junto con otros inmuebles que presentan señales visibles de deterioro, desocupación o

modificación parcial, lo que sugiere una fase de latencia previa a la renovación o reconversión del uso

Asimismo, se identifican anuncios de renta en algunas edificaciones, lo que indica la presencia de inmuebles o espacios incorporados a la oferta inmobiliaria local. La observación también permite reconocer cambios funcionales en ciertos predios, visibles en adecuaciones de fachada, accesos y configuraciones constructivas que sugieren procesos de adaptación para usos distintos al habitacional unifamiliar original.

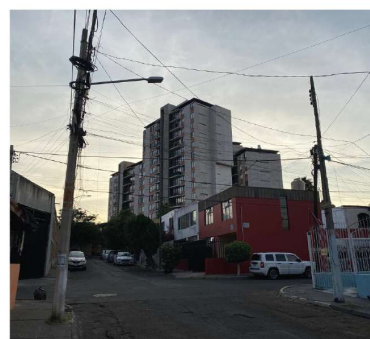
En cuanto al espacio público, se documentan tramos con banquetas e infraestructura peatonal en condiciones desiguales, así como un entorno con buena conectividad respecto a corredores urbanos próximos. En conjunto, este tramo muestra un entorno urbano donde convergen permanencias edificatorias, inmuebles con señales de deterioro y transformaciones, lo cual tramo refleja un paisaje en transición donde se yuxtaponen dinámicas de conservación, abandono y mercantilización, asociadas a la circulación de la vivienda en el mercado local.



FI-01



FI-02



FI-03



FI-04



FI-05



FI-06



El Tramo 04 presenta una clara consolidación de los procesos de transformación urbana y mercantilización de la vivienda. Las imágenes reflejan múltiples formas de apropiación inmobiliaria asociadas al mercado formal: desde publicidad directa de venta de lotes o viviendas,

hasta anuncios que utilizan elementos urbanos—como la proximidad al Parque Alcalde o a nodos de transporte—como argumentos de plusvalía.

Asimismo, se identifican edificaciones verticales en proceso de construcción, junto con inmuebles que presentan señales de desocupación, deterioro o subutilización. Esta coexistencia da cuenta de un entorno con diferentes temporalidades de transformación, donde conviven obra nueva, predios en oferta e inmuebles preexistentes con distintos estados de conservación.

El tramo también presenta una mezcla de alturas, materiales, tipologías y usos, revela una presión transformadora sobre la morfología original, impulsada por actores con capacidad de inversión. De igual forma, se observan calles con predominio habitacional, junto con otros inmuebles de uso mixto o con indicios de reconversión funcional. En conjunto, este segmento muestra un espacio urbano en proceso de modificación física y funcional, con una presencia visible de la oferta inmobiliaria y de nuevas intervenciones constructivas.

4.2. Dinámicas estructurales, normativas y socioespaciales que configuran la exclusión en el acceso a la vivienda

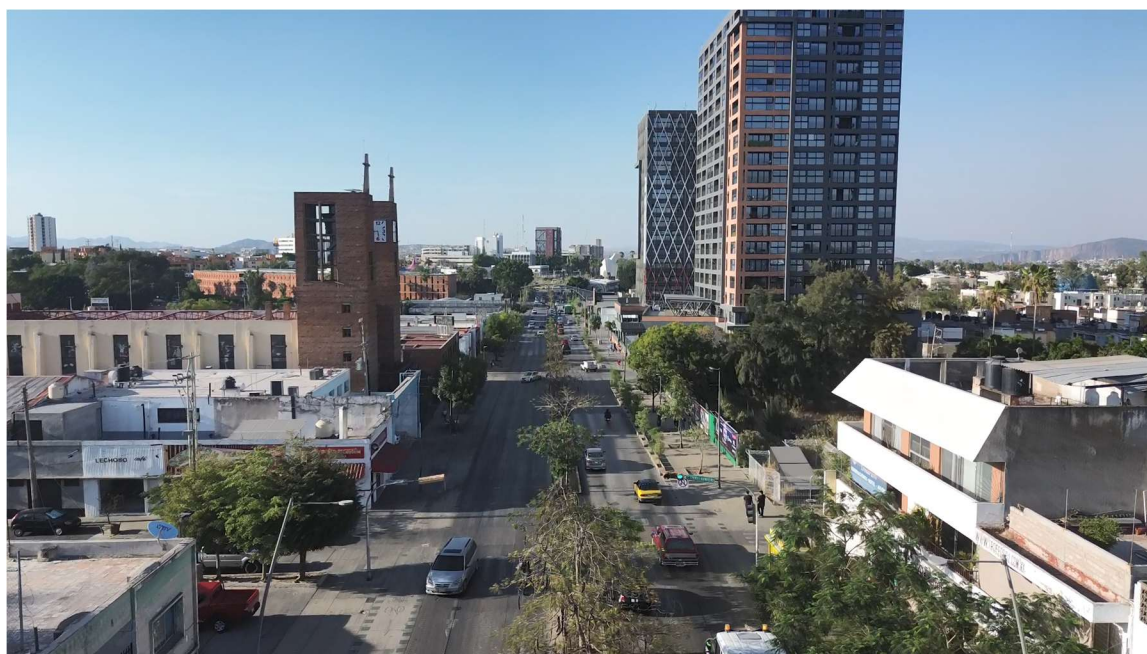
Antes de abordar las manifestaciones territoriales más visibles de la exclusión urbana en el área de estudio, resulta necesario reconocer las condiciones estructurales, normativas e institucionales que han hecho posible su configuración. En el caso del polígono Alcalde—Mezquitán, las transformaciones recientes no pueden entenderse únicamente como resultado de dinámicas espontáneas del mercado o de la localización estratégica del sector, sino como parte de un proceso más amplio de producción de valor urbano, en el que confluyen decisiones públicas, cambios regulatorios, inversiones en infraestructura, discursos de renovación urbana y expectativas de rentabilidad. Desde esta perspectiva, el valor del suelo y de la vivienda no se explica solamente por atributos físicos o de accesibilidad preexistentes, sino por un ensamblaje de intervenciones que han favorecido la reconfiguración de ciertas áreas centrales de Guadalajara como espacios especialmente atractivos para la inversión inmobiliaria.

En este proceso, el Estado ha tenido un papel relevante no sólo en la regulación del desarrollo urbano, sino también en la configuración de las condiciones que inciden en la transformación del suelo. Mediante instrumentos de planeación, ajustes normativos, delimitación de polígonos de intervención e inversión en obra pública, las autoridades metropolitanas y municipales han modificado parámetros de accesibilidad, potencial edificatorio y localización

estratégica en distintas zonas de la ciudad. En corredores centrales como Alcalde–Mezquitán, estas acciones se han articulado con políticas de densificación, mezcla de usos y desarrollo orientado al transporte, en el marco de objetivos institucionales asociados con la renovación urbana, el repoblamiento y una mayor intensidad de uso del suelo.

El corredor de Paseo Alcalde constituye una expresión clara de este proceso. Intervenciones como la peatonalización y renovación del espacio público (ver figura 33), la puesta en operación de la Línea 3 del Tren Ligero, la rehabilitación de equipamientos y espacios abiertos, así como la incorporación de criterios de desarrollo orientado al transporte, modificaron de manera importante las condiciones de accesibilidad, centralidad y potencial edificatorio del entorno. Estas actuaciones no sólo transformaron la estructura física y funcional del sector, sino que también ampliaron su atractivo para nuevos desarrollos habitacionales y de usos mixtos. De este modo, la inversión pública operó como catalizador de procesos de valorización posteriores, al incidir en la percepción del área, en las expectativas del mercado y en la apertura de nuevas oportunidades de aprovechamiento inmobiliario.

Figura 33. *Vista aérea del Paseo Alcalde*



Nota: Fotografía propia, 2025

En consecuencia, las transformaciones observadas en el área de estudio deben leerse como parte de una relación estrecha entre acción pública, reestructuración normativa y

estrategias privadas de inversión. Más que procesos aislados, se trata de dinámicas mutuamente imbricadas que han reconfigurado el tejido urbano, alterado las condiciones de acceso a la vivienda y favorecido formas desiguales de apropiación del valor producido en la ciudad. A partir de este encuadre, el presente apartado examina cómo estas dinámicas se expresan territorialmente en el polígono de estudio, prestando atención a sus efectos sobre la estructura urbana, el mercado habitacional y las condiciones de permanencia residencial.

4.2.1 Presiones sobre el acceso habitacional: encarecimiento y valorización en Guadalajara

Consideraciones metodológicas para leer las fuentes de precios

El análisis del mercado habitacional en Guadalajara permite sostener que el encarecimiento de la vivienda no constituye un fenómeno aislado, sino una tendencia verificable en distintas escalas y fuentes de información. Sin embargo, es necesario distinguir la naturaleza de cada fuente utilizada. La *Sociedad Hipotecaria Federal* (SHF) permite observar la variación de precios mediante un índice construido a partir de viviendas con crédito hipotecario; *Softec*, a través de DIME, registra el comportamiento de la oferta de vivienda nueva; el *IIEG* sistematiza precios de oferta publicados en sitios web inmobiliarios; y plataformas como *Propiedades.com* permiten aproximarse al mercado visible por tipo de inmueble y localización. Esta distinción es importante porque no todas las cifras expresan el mismo fenómeno: unas refieren a precios de operación o valuación, otras a oferta publicada y otras a vivienda nueva en proceso de comercialización. Por ello, el presente apartado utiliza estas fuentes de manera complementaria, no como equivalentes directos. En el caso de DIME, la propia fuente señala que se basa en un muestreo ampliado de vivienda nueva mediante visitas, encuestas a desarrolladores, revisión de medios publicitarios y técnica de *mystery shopper*; además, aclara que no se trata de un censo ni de un estudio de mercado exhaustivo, sino de una muestra representativa de la oferta nueva vigente (IIEG, 2024; IIEG, 2025; Propiedades.com, 2023; Softec, 2024).

Para evitar una lectura homogénea de fuentes que tienen alcances distintos, la *Tabla 3* sintetiza la naturaleza metodológica de los principales insumos utilizados en este apartado. Esta precisión permite contrastar información oficial y privada sin asumir que todas las cifras representan el mismo tipo de dato.

Tabla 3. Naturaleza metodológica de las fuentes utilizadas para analizar el encarecimiento de la vivienda en Guadalajara

Fuente	Naturaleza del dato	Qué permite observar	Escala de lectura	Precaución metodológica
Sociedad Hipotecaria Federal / Índice SHF de Precios de la Vivienda	Índice oficial de variación de precios de vivienda, construido a partir de información asociada a viviendas con crédito hipotecario.	Tendencias de apreciación o encarecimiento de la vivienda en el tiempo. Permite comparar variaciones anuales entre zonas metropolitanas, entidades federativas y municipios seleccionados.	Nacional, estatal, metropolitana y municipal.	No expresa necesariamente precios de oferta ni precios de cierre de todo el mercado inmobiliario; representa principalmente vivienda vinculada a crédito hipotecario. Por ello, es útil para analizar tendencia, no para establecer precios puntuales de mercado.
Softec-DIME Guadalajara	Muestra de oferta de vivienda nueva, levantada mediante visitas a proyectos, encuestas a desarrolladores, revisión de medios publicitarios, consulta con autoridades y técnica de <i>mystery shopper</i> .	Comportamiento del mercado formal de vivienda nueva: precios promedio, precio por m², inventario, proyectos activos, unidades en mercado, absorción y segmentación por tipo de producto.	Plaza Guadalajara / Área Metropolitana de Guadalajara.	No es un censo ni un estudio exhaustivo de todo el mercado habitacional; se concentra en vivienda nueva vigente en proceso de comercialización. No debe compararse de forma directa con vivienda usada, precios escriturados o avalúos hipotecarios.
IIEG Jalisco / Sector inmobiliario	Sistematización de precios de venta y renta obtenidos de sitios web inmobiliarios durante julio de 2024.	Precios de oferta publicados para venta y renta de vivienda en los principales municipios del AMG, incluyendo promedio, mediana, mínimos, máximos y número de viviendas observadas.	Municipal y por colonia dentro del AMG.	Son precios de oferta, no precios de cierre. El propio IIEG advierte que puede haber viviendas duplicadas cuando una misma propiedad aparece en más de una plataforma.

Propiedades.com / Valores de casas en venta Guadalajara	Estadísticas generadas a partir de propiedades anunciadas en la plataforma.	Precio medio, mediana de m² de construcción, mediana de precio por m², disponibilidad de casas y valores por colonias con oferta activa.	Municipal y por colonia.	Representa únicamente la oferta visible dentro de la plataforma. No necesariamente refleja todo el mercado ni precios finales de transacción. Debe usarse como aproximación privada a precios de oferta.
Mapas de precios por colonia / Propiedades.com	Visualización territorial de valores promedio de venta por m² en colonias específicas.	Diferencias intraurbanas de valor por m² en zonas próximas al Parque Alcalde, como Alcalde Barranquitas, La Normal, Centro, Artesanos y Miraflores.	Escala barrial / microterritorial.	Es útil para observar variabilidad territorial, pero debe leerse como referencia exploratoria de oferta publicada, no como avalúo oficial ni como precio definitivo de compraventa.

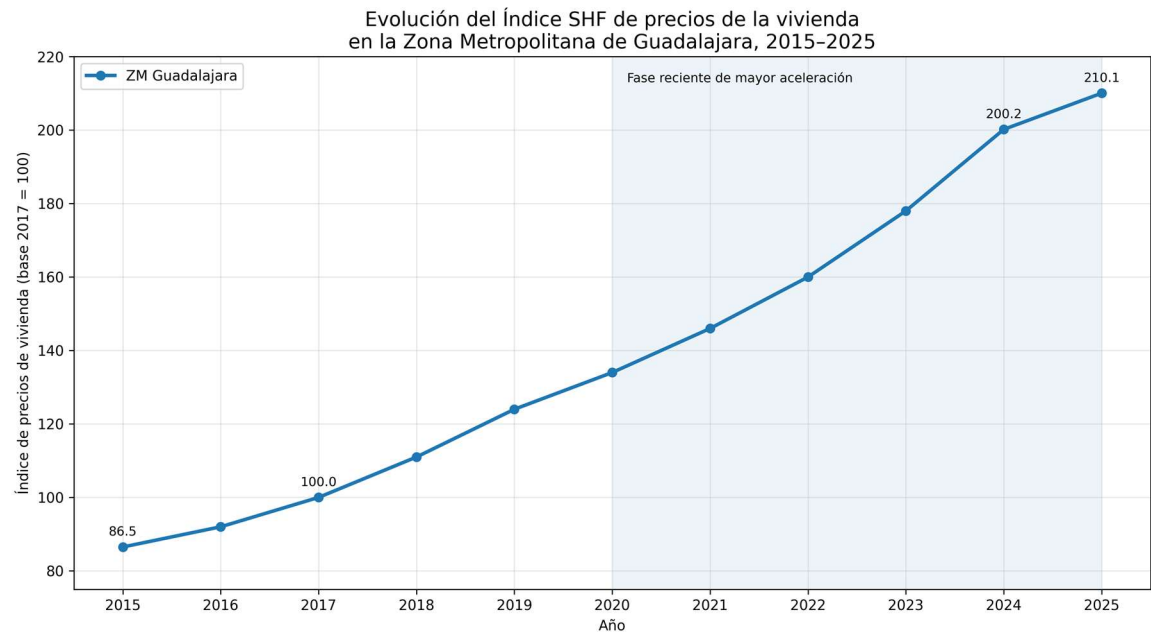
Nota: elaboración propia con base en SHF-Índice de Precios de la Vivienda, IIEG Jalisco, Softec-DIME Guadalajara y Propiedades.com (IIEG, 2024, 2025; Propiedades.com, 2023; Softec, 2023, 2024, 2025).

4.2.1.1 Tendencia general del encarecimiento habitacional en Guadalajara, 2015–2025

A escala metropolitana, la evidencia oficial confirma una tendencia sostenida de incremento en los precios de la vivienda. La SHF publica el Índice de Precios de la Vivienda por zona metropolitana, entidad federativa y municipios seleccionados, lo que permite calcular aumentos o disminuciones del precio de las viviendas a lo largo del tiempo. En el primer trimestre de 2024, la Zona Metropolitana de Guadalajara registró un aumento anual de 9.23% en el Índice de Precios de la Vivienda; para el primer trimestre de 2025, el incremento anual fue de 9.81%, por encima del promedio nacional de 8.15%. Esta trayectoria muestra que el encarecimiento no solo persiste, sino que se mantiene en niveles cercanos al doble dígito anual (IIEG, 2024; IIEG, 2025).

La trayectoria de largo plazo refuerza esta lectura. Entre el último trimestre de 2017 y el mismo periodo de 2024, el Índice de Precios de la Vivienda de la SHF para el AMG pasó de 103.66 a 200.19, lo que representa un incremento nominal de 93.12% (*ver figura 30*). La información disponible también señala que el índice de 2024 fue el mayor registrado desde 2005, año de inicio de la medición de la SHF, y que respecto a ese año el incremento acumulado fue de 248.95%. Estos datos permiten afirmar que el encarecimiento de la vivienda en el AMG no corresponde únicamente a una coyuntura reciente, sino a una trayectoria acumulada de valorización habitacional durante las últimas dos décadas (NTR Guadalajara, 2025).

Figura 31. Evolución del Índice SHF de precios de la vivienda en la Zona Metropolitana de Guadalajara, 2015–2025.



Nota: elaboración propia con base en la serie SHF/IIEG utilizada para el análisis del Índice de Precios de la Vivienda. El índice se presenta con base 2017 = 100. La SHF publica este índice para observar aumentos o disminuciones del precio de las viviendas por zona metropolitana, entidad federativa y municipios seleccionados (IIEG, 2025).

En términos absolutos, Jalisco presentó en el primer trimestre de 2025 un precio promedio de vivienda de \$1,949,989 pesos, con una mediana de \$1,076,235 pesos y un tercer cuartil de \$2,310,693 pesos; es decir, el 25% de las viviendas consideradas por la SHF superó los 2.31 millones de pesos. Estos valores son relevantes porque permiten situar el mercado estatal como referencia de base. No obstante, al contrastarlos con datos de oferta publicada en Guadalajara, se observa que el mercado visible en plataformas inmobiliarias tiende a ubicarse en rangos considerablemente superiores, especialmente en zonas centrales y de mayor valorización (IIEG, 2025).

La presión sobre el mercado se observa con mayor claridad al revisar el municipio de Guadalajara. De acuerdo con el IIEG, en el primer trimestre de 2025 Guadalajara registró un crecimiento anual de 10.60% en los precios de vivienda, ubicándose por encima de otros municipios metropolitanos como San Pedro Tlaquepaque, Tlajomulco de Zúñiga y Zapopan. Este dato es relevante para el presente estudio porque el polígono de análisis —ubicado en torno al Parque Alcalde— se encuentra dentro de un municipio que, además de concentrar centralidad, infraestructura y conectividad, presenta una de las variaciones anuales más altas entre los municipios metropolitanos seleccionados (IIEG, 2025).

4.2.1.2 Intensificación reciente del mercado de vivienda nueva

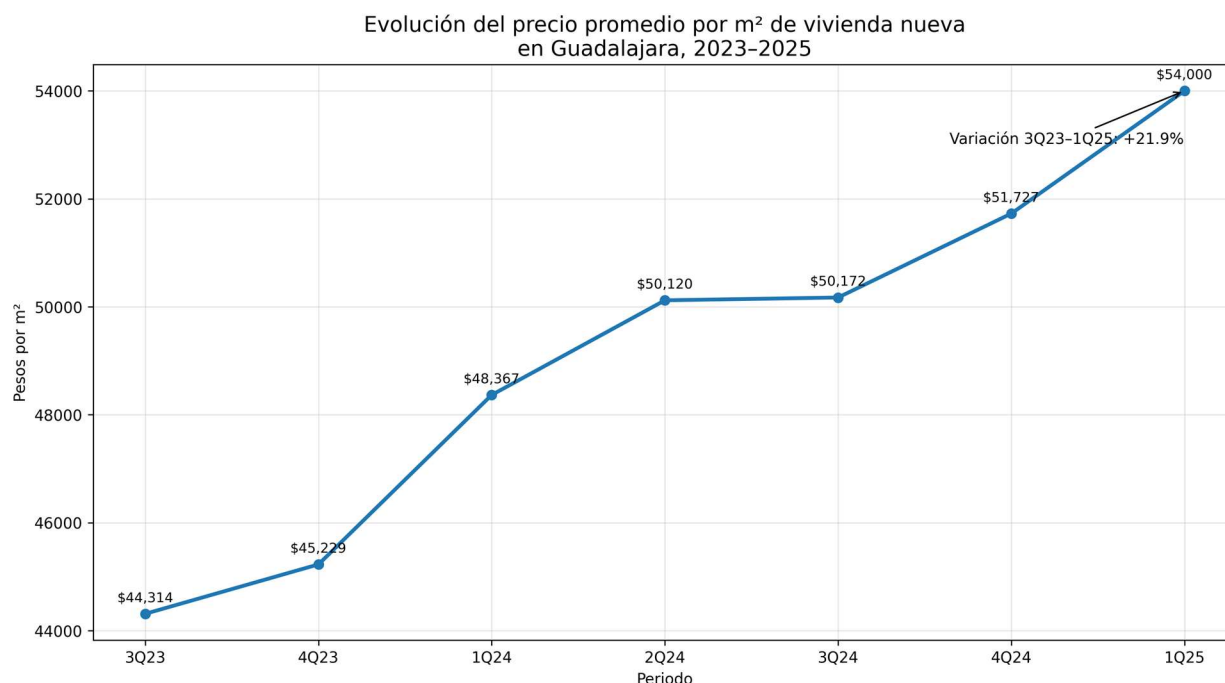
El comportamiento de la vivienda nueva permite observar con mayor claridad la presión ascendente del mercado formal de desarrollo inmobiliario. De acuerdo con DIME, entre el tercer trimestre de 2023 y el primer trimestre de 2025, el precio promedio de la vivienda nueva terminada en la plaza de Guadalajara pasó de \$3,941,148 a \$4,844,836 pesos (ver *Tabla 4*). En el mismo periodo, el precio promedio por metro cuadrado pasó de \$44,314 a \$54,000 pesos (ver *Figura 31*). Esto representa un aumento aproximado de 22.9% en el precio promedio total y de 21.9% en el precio por metro cuadrado en menos de dos años (Softec, 2023; Softec, 2025).

Tabla 4. Evolución de indicadores seleccionados del mercado de vivienda nueva en Guadalajara, 3Q23-1Q25

Indicador DIME	3Q23	2Q24	3Q24	1Q25	Variación aprox. 3Q23–1Q25
Precio promedio total	\$3,941,148	\$4,317,860	\$4,351,965	\$4,844,836	+22.9%
Precio promedio por m²	\$44,314	\$50,120	\$50,172	\$54,000	+21.9%
Proyectos activos	293	317	348	364	+24.2%
Unidades en el mercado	42,064	43,056	46,808	47,712	+13.4%
Inventario	15,457	15,922	16,655	18,573	+20.2%

Nota: elaboración propia con base en Softec-DIME Guadalajara 3Q23, 2Q24, 3Q24 y 1Q25. Los datos de 3Q23 provienen del reporte DIME Guadalajara agosto 2023; los de 2Q24 y 3Q24 del reporte DIME Guadalajara agosto 2024; y los de 1Q25 del reporte DIME Guadalajara febrero 2025. Las variaciones porcentuales fueron calculadas como: ((valor 1Q25 / valor 3Q23) - 1) × 100 (Softec, 2023; Softec, 2024; Softec, 2025).

Figura 32. Evolución del precio promedio por metro cuadrado de vivienda nueva en Guadalajara, 2023–2025.



Nota: elaboración propia con base en reportes Softec-DIME Guadalajara, 2023–2025.

Como muestra la Tabla 3 y la Figura 31, el incremento de precios ocurre en paralelo al crecimiento de otros indicadores del mercado. Entre 3Q23 y 1Q25, los proyectos activos pasaron de 293 a 364, las unidades en el mercado de 42,064 a 47,712 y el inventario de 15,457 a 18,573 unidades. Esto permite observar que el encarecimiento no ocurre en un contexto de contracción absoluta de la oferta, sino dentro de un mercado dinámico que simultáneamente incrementa precios, proyectos, unidades e inventario disponible (Softec, 2023; Softec, 2024; Softec, 2025).

La estructura de la oferta nueva también muestra una orientación creciente hacia la vivienda vertical. En el tercer trimestre de 2024, DIME registró 280 proyectos verticales frente a 68 horizontales; para el primer trimestre de 2025, los proyectos verticales ascendieron a 298, mientras que los horizontales bajaron a 66. Aunque el número total de proyectos nuevos disminuyó entre 4Q24 y 1Q25, la vivienda vertical continuó predominando sobre la horizontal dentro de la estructura de la oferta nueva. Esto sugiere que el mercado de vivienda nueva en

Guadalajara se ha orientado cada vez más hacia modelos de densificación, particularmente mediante departamentos y desarrollos en altura (Softec, 2024; Softec, 2025).

4.2.1.3 Diferenciación del valor por segmento: un mercado cada vez más estratificado

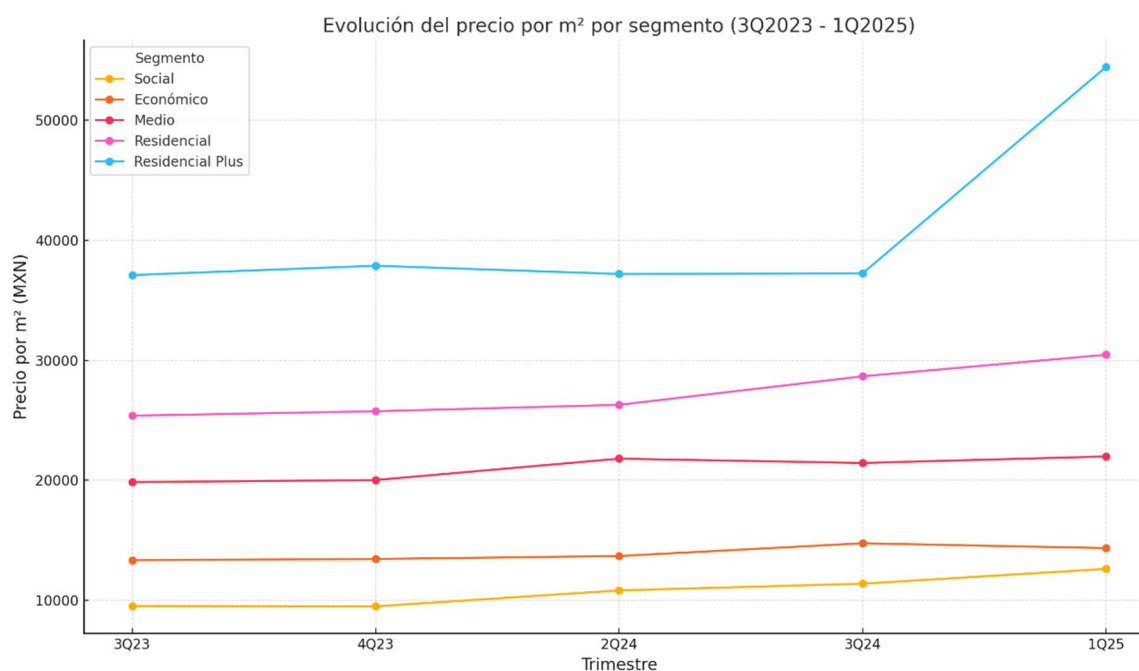
La segmentación por tipo de producto confirma que el encarecimiento no opera de manera homogénea. De acuerdo con los reportes DIME para Guadalajara, el precio promedio por metro cuadrado de la vivienda nueva presenta diferencias importantes entre segmentos, tanto en su valor absoluto como en su variación reciente. Mientras los segmentos social y económico se ubican en los rangos más bajos del mercado, los segmentos residencial y residencial plus registran valores considerablemente superiores, lo que evidencia una estructura habitacional escalonada y diferenciada por capacidad de pago, tipo de producto y localización (Softec, 2023a, 2023b, 2024a, 2024b, 2025).

Como se observa en la *Tabla 4*, los mayores incrementos porcentuales se concentran en los extremos del mercado. El segmento residencial plus registra el aumento más alto, al pasar de \$37,096/m² a \$54,436/m², equivalente a una variación aproximada de 46.7%. A su vez, el segmento social pasa de \$9,525/m² a \$12,616/m², con un incremento de 32.4%. Esta doble presión resulta relevante porque muestra que la valorización no solo se expresa en los productos de mayor precio, sino también en los segmentos de menor valor relativo, lo que puede reducir progresivamente las opciones de acceso habitacional para hogares de ingresos bajos y medios (Softec, 2023a; Softec, 2025).

Tabla 5. Evolución del precio promedio por m² de vivienda nueva por segmento en Guadalajara, según cortes DIME 2023–2025

Segmento	3Q23	4Q23	2Q24	3Q24	1Q25	Variación 2023–2025
Social (S)	\$9,525	\$9,496	\$10,822	\$11,383	\$12,616	+32.4%
Económico (E)	\$13,346	\$13,441	\$13,687	\$14,749	\$14,347	+7.5%
Medio (M)	\$19,838	\$20,019	\$21,799	\$21,440	\$21,983	+10.8%
Residencial (R)	\$25,379	\$25,748	\$26,283	\$28,659	\$30,455	+20.0%
Res. Plus (RP)	\$37,096	\$37,871	\$37,185	\$37,240	\$54,436	+46.7%

Nota: elaboración propia con base en reportes Softec-DIME Guadalajara 3Q23, 4Q23, 2Q24, 3Q24 y 1Q25. La variación porcentual fue calculada como: $((\text{valor 1Q25} / \text{valor 3Q23}) - 1) \times 100$.

Figura 33. Evolución del precio por m² por segmento (3Q2023-11Q2025)

Nota: elaboración propia con base en Softec-DIME Guadalajara, febrero 2025 / 1Q25.

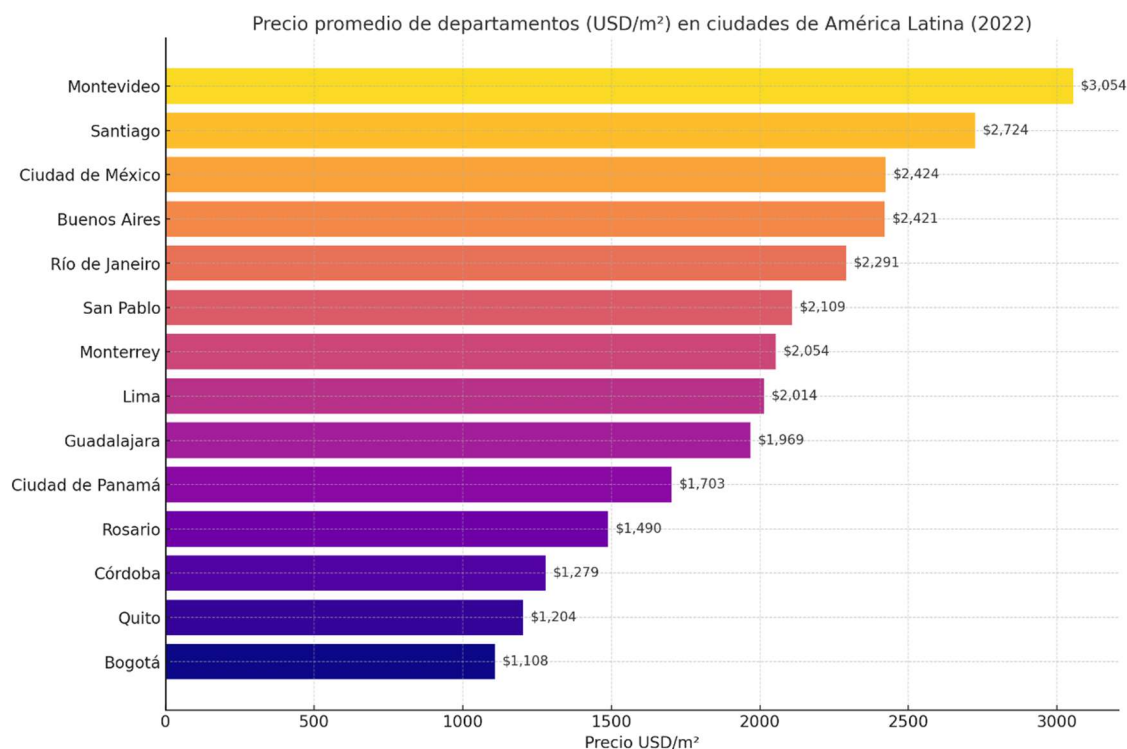
En perspectiva histórica, adquirir una casa cuesta hoy aproximadamente 3.5 veces más que hace 20 años en Guadalajara; desde 2005, el índice de precios ha aumentado alrededor de un 249% (NTR Guadalajara, 2025).

Esta diferenciación por segmento permite precisar la lectura del encarecimiento habitacional. El aumento de precios no se manifiesta de manera uniforme en todo el mercado, sino que se expresa a través de una estructura estratificada, determinada por el tipo de producto, la localización, la superficie, las amenidades y el perfil de demanda al que se dirige cada desarrollo. En zonas centrales o con buena conectividad, esta segmentación puede traducirse en una mayor presión sobre barrios consolidados, debido a que la incorporación de productos residenciales y residenciales plus modifica las referencias de valor del entorno y eleva las expectativas de rentabilidad inmobiliaria.

De manera complementaria, datos del *Relevamiento Inmobiliario de América Latina* (RIAL), elaborado por el Centro de Investigación en Finanzas de la Universidad Torcuato Di Tella, muestran que Guadalajara se ubica entre las diez ciudades más caras de América Latina en cuanto al valor del metro cuadrado de vivienda (ver Figura 33). Con un promedio de US\$1,969/m², Guadalajara supera a ciudades como Panamá, Rosario, Córdoba, Quito y Bogotá,

y se posiciona por encima de otras capitales latinoamericanas en términos de valorización sostenida (Universidad Torcuato Di Tella, 2022).

Figura 34. Precio promedio de departamentos (USD/m²) en ciudades latinoamericanas



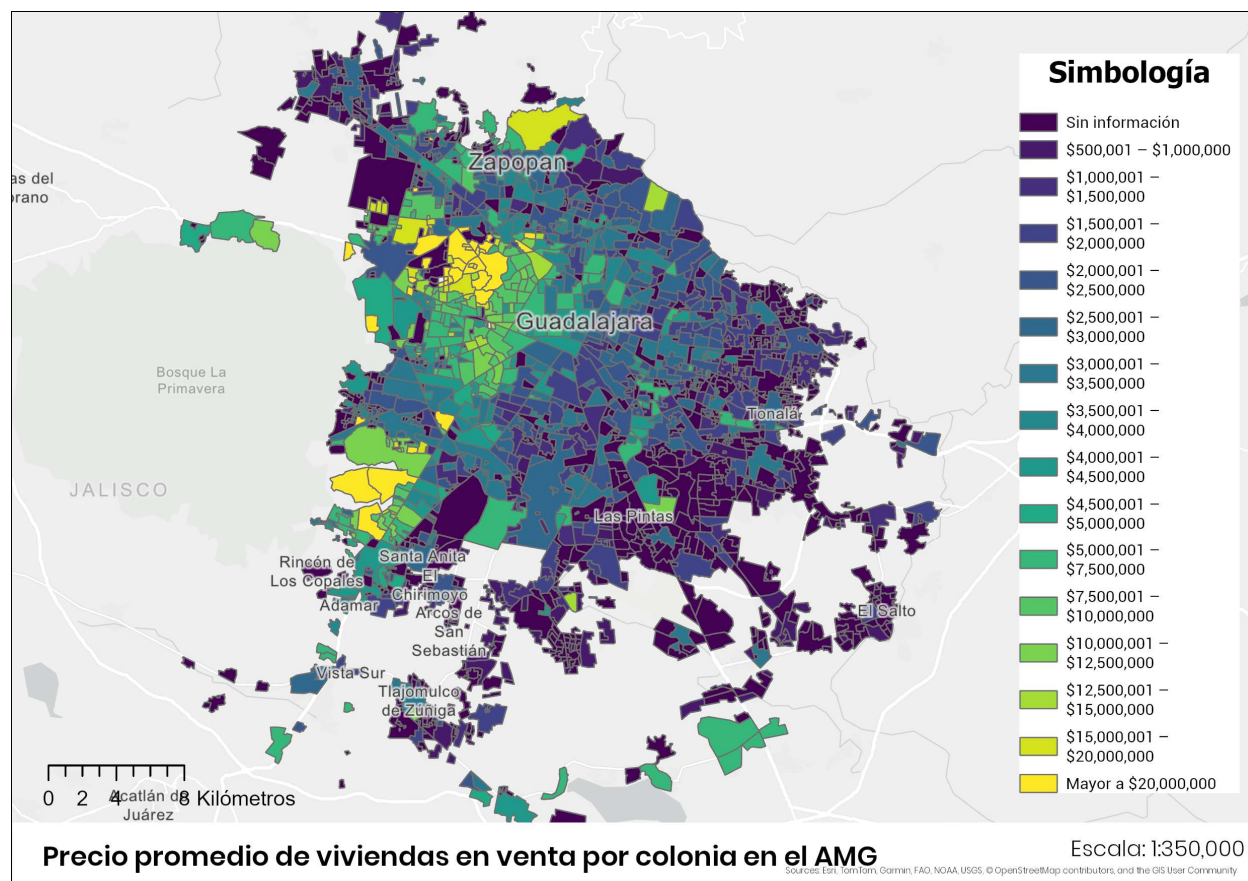
Nota: Elaboración propia con datos de Centro de Investigación en Finanzas de la Universidad Torcuato Di Tella, 2022

4.2.1.4 Precios de oferta y presión actual sobre compra y renta en Guadalajara

La información del IIEG para julio de 2024 muestra que, dentro de los principales municipios del Área Metropolitana de Guadalajara, el municipio de Guadalajara concentraba una oferta importante tanto en venta como en renta. En el caso de venta, el tablero reporta para Guadalajara un precio promedio aproximado de \$6.28 millones de pesos y una mediana cercana a \$4.64 millones, con más de 14 mil viviendas registradas en la muestra de oferta publicada (ver *Figura 34*). En renta, el municipio presentaba un precio promedio de \$26,845 pesos mensuales y una mediana de \$24,000 pesos, con más de 2 mil viviendas observadas. Estos datos deben leerse como precios de oferta y no como precios de cierre, ya que el propio IIEG advierte que la información proviene de diversos sitios web de venta y renta de propiedades, y que puede

contener duplicidades cuando una misma vivienda aparece en más de una plataforma (IIEG, 2024).

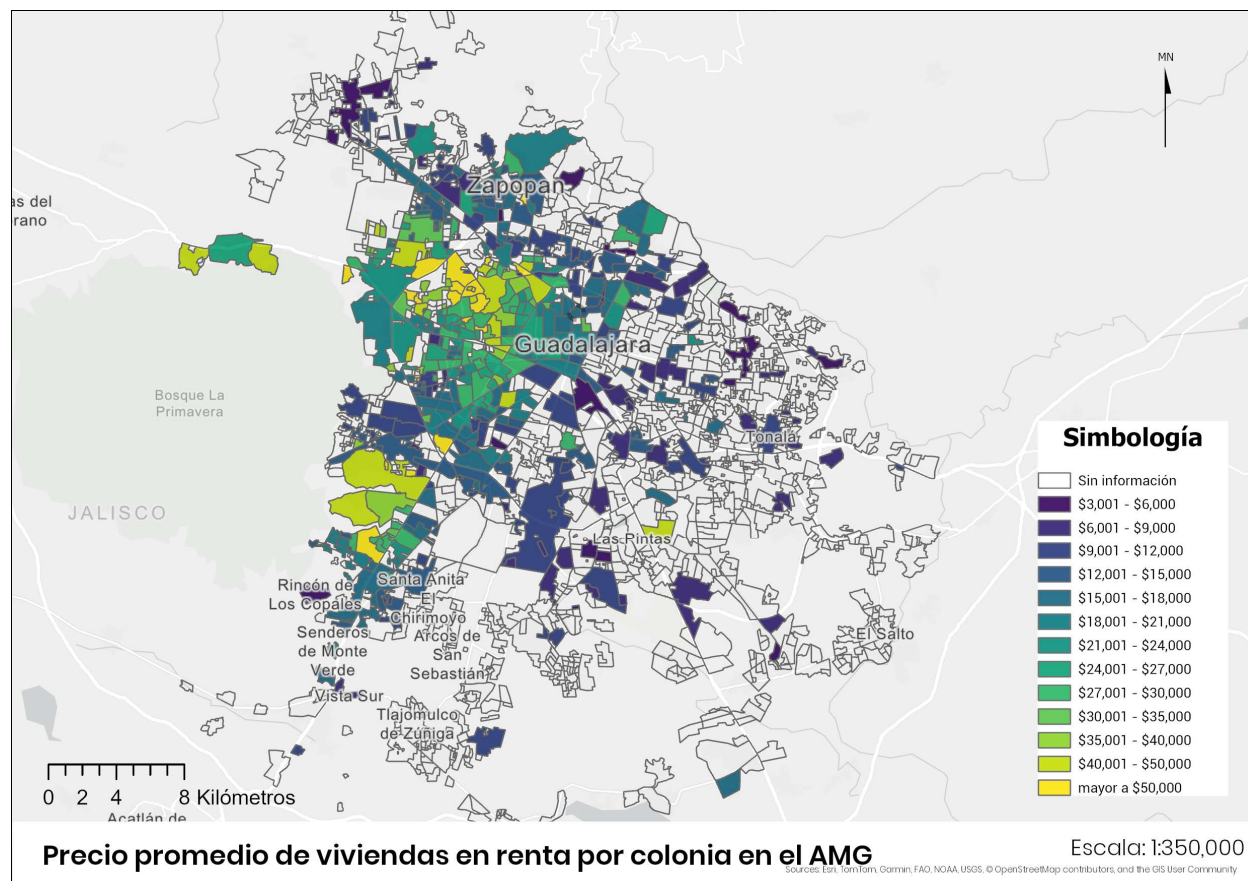
Figura 35. Precios de oferta de vivienda en venta en municipios seleccionados del AMG, julio de 2024



Nota: elaboración propia con base en IIEG, Sector inmobiliario, con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional.

El mercado de renta reproduce esta misma tensión. Los datos del IIEG muestran que, para julio de 2024, Guadalajara se ubicaba entre los municipios con rentas más altas del AMG, solo por debajo de Zapopan en el promedio municipal. La mediana de renta de \$24,000 pesos mensuales en Guadalajara indica que la presión del mercado no se limita a la compra de vivienda, sino que también afecta la permanencia residencial de hogares que dependen del alquiler. Esta dimensión es central para el análisis del acceso habitacional, porque el encarecimiento de la compra tiende a desplazar demanda hacia el mercado de renta, elevando también los precios de arrendamiento en zonas bien localizadas (IIEG, 2024).

Figura 36. Precios de oferta de vivienda en renta en municipios seleccionados del AMG, julio de 2024



Nota: elaboración propia con base en IIEG, *Sector inmobiliario*, con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional.

La comparación con la plataforma inmobiliaria *Propiedades.com* permite matizar aún más la lectura. En septiembre de 2023, dicha plataforma reportaba para casas en venta en Guadalajara un precio medio de \$2,619,140 pesos, una mediana de construcción de 224 m² y una mediana de precio por metro cuadrado de \$11,693, con 3,216 casas disponibles en la plataforma. Esta cifra es considerablemente menor que los valores promedio de vivienda nueva reportados por DIME y que los precios promedio de oferta agregada del IIEG. La diferencia no necesariamente implica contradicción, sino que cada fuente está observando un universo distinto: *Propiedades.com*, en este caso, registra casas en venta; DIME observa vivienda nueva terminada; e IIEG integra oferta publicada en múltiples sitios web, con una mezcla más amplia de tipologías, ubicaciones y rangos de precio (*Propiedades.com*, 2023; IIEG, 2024; Softec, 2025).

A nivel de comparativa metropolitana, Según el IIEG (2024), los precios promedio de venta y renta durante julio de 2024 en los principales municipios del AMG son los siguientes:

Tabla 6. Comparación de precios promedio en los municipios del Área Metropolitana de Guadalajara.

Municipio	Venta Promedio	Renta Promedio Mensual
Guadalajara	\$4.3 millones	\$14,136
Zapopan	\$5.6 millones	\$16,507
Tlaquepaque	\$3.1 millones	\$9,012
Tonalá	\$2.8 millones	\$8,640
Tlajomulco	\$2.7 millones	\$7,214
El Salto	\$2.4 millones	\$6,481

Nota: Elaboración propia con base en datos de IIEG, 2024

Guadalajara se ubica como el segundo municipio más caro del AMG, tanto en venta como en renta. La mediana de los precios de venta es de \$3.8 millones, lo cual refuerza la tendencia de inaccesibilidad, especialmente en zonas revalorizadas.

Poniéndolo en un contexto nacional, Guadalajara muestra una tendencia sostenida al alza por segundo año consecutivo. El ritmo de crecimiento en la ZMG supera el promedio nacional y a otras metrópolis como CDMX o Monterrey, evidenciando una presión estructural sobre el valor del suelo urbano.

Tabla 7. Comparativo: Variación de precios de la vivienda (1T 2024 vs 1T 2025)

Zona	Variación anual 1T24	Variación anual 1T25
ZM Guadalajara	9.23%	9.81%
ZM Monterrey	11.76%	9.15%
ZM Valle de México	6.77%	5.27%
Nacional	9.67%	8.15%

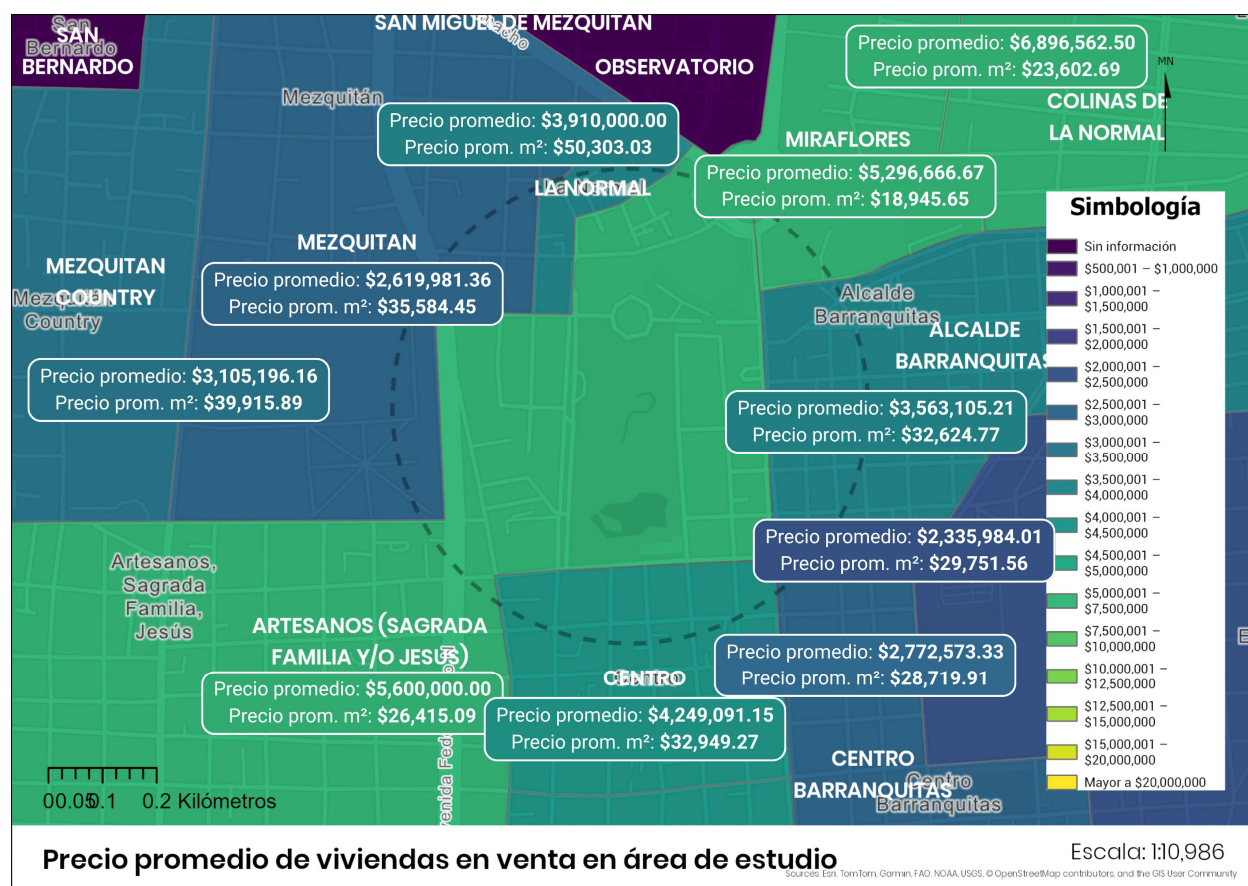
Nota: Elaboración propia con base en datos de IIEG, 2024

4.2.1.5 Aterrizaje territorial: micro-mercados alrededor del Parque Alcalde

En el entorno del polígono Alcalde–Mezquitán, esta diferencia entre vivienda tradicional y vivienda vertical resulta especialmente relevante. Las colonias cercanas al Parque Alcalde, La Normal, Mezquitán, Alcalde Barranquitas y Artesanos combinan vivienda consolidada de barrio con nuevos productos inmobiliarios de mayor densidad. Las capturas de precios por colonia y mapas de valor por metro cuadrado muestran una alta variabilidad territorial, con valores que se elevan de forma importante en áreas próximas a corredores de centralidad, equipamientos, parques y transporte masivo. En este sentido, la zona de estudio no puede entenderse únicamente por el precio promedio municipal, ya que al interior del municipio existen micro-mercados diferenciados, donde el valor por metro cuadrado puede cambiar de manera significativa entre colonias contiguas (IIEG, 2024; Propiedades.com, 2025).

El mapa de precios promedio de viviendas en venta por colonia permite observar que el área de estudio presenta una estructura de valores heterogénea (*ver Figura 36*), con diferencias importantes entre colonias contiguas dentro del perímetro de análisis. En varios sectores próximos al Parque Alcalde, el precio promedio por metro cuadrado supera los \$30,000 pesos, como ocurre en La Normal, Mezquitán, Alcalde Barranquitas y algunas zonas del Centro. Al mismo tiempo, existen colonias con valores promedio por metro cuadrado menores, pero con precios totales de venta todavía elevados, lo que muestra que la presión inmobiliaria no se distribuye de manera uniforme, sino que adopta formas diferenciadas según localización, tipología de vivienda, superficie construida y características del entorno urbano.

Figura 37. Precio promedio de viviendas en venta en área de estudio, julio 2024.



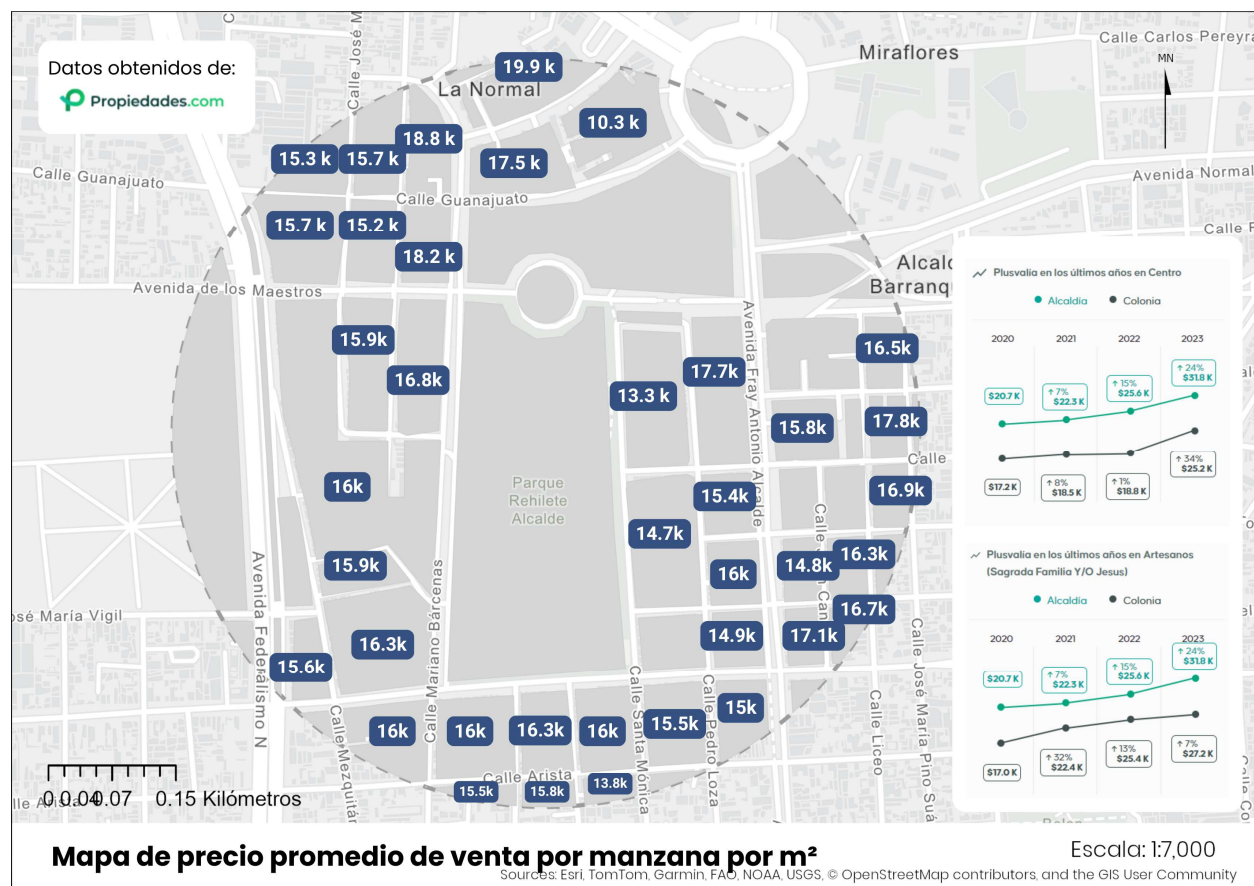
Nota: elaboración propia con base en IIEG, *Sector inmobiliario*, con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional al mes de julio de 2024.

Esta variación territorial refuerza la idea de que el entorno del Parque Alcalde no constituye un mercado habitacional homogéneo. Por el contrario, dentro del mismo perímetro coexisten distintos submercados: por un lado, vivienda tradicional en barrios centrales consolidados; por otro, productos habitacionales nuevos o seminuevos vinculados a corredores con mayor conectividad, accesibilidad y expectativas de valorización. Esta coexistencia ayuda a explicar por qué los promedios generales pueden resultar insuficientes para interpretar el proceso de encarecimiento, ya que un mismo territorio puede contener viviendas con trayectorias, condiciones físicas y públicos objetivo muy distintos.

Desde el lado de la oferta privada, de acuerdo con revisiones y análisis de portales inmobiliarios (Propiedades.com, 2023), se puede se puede comparar y observar colonias como Jesús, Sagrada Familia y Artesanos, Centro, Alcalde Barranquitas y las que están dentro del

polígono de análisis, pasaron de un valor por metro cuadrado de \$17,000 en 2020 a \$25,800 en 2023, lo que representa un incremento del 56% en tres años.

Figura 38. Mapa de precio promedio de venta por manzana por m² en área de estudio



Nota: elaboración propia con base en datos de oferta publicados en Propiedades.com, 2025. Este mapa no contempla precios promedio de los desarrollos inmobiliarios verticales más recientes (a partir de 2015) dentro de la zona.

La información de oferta privada permite profundizar la lectura territorial del mercado habitacional en el entorno de Parque Alcalde. A diferencia del mapa por colonia, esta representación a escala de manzana muestra con mayor nitidez la fragmentación interna del área de estudio, al registrar valores de oferta por metro cuadrado que oscilan aproximadamente entre 10.3 mil y 19.9 mil pesos. Esta variación confirma que el polígono no opera como un mercado homogéneo, sino como un espacio compuesto por micro-mercados diferenciados, donde la localización inmediata, la accesibilidad, el tipo de inmueble ofertado y las características urbanas del entorno influyen directamente en la formación del precio.

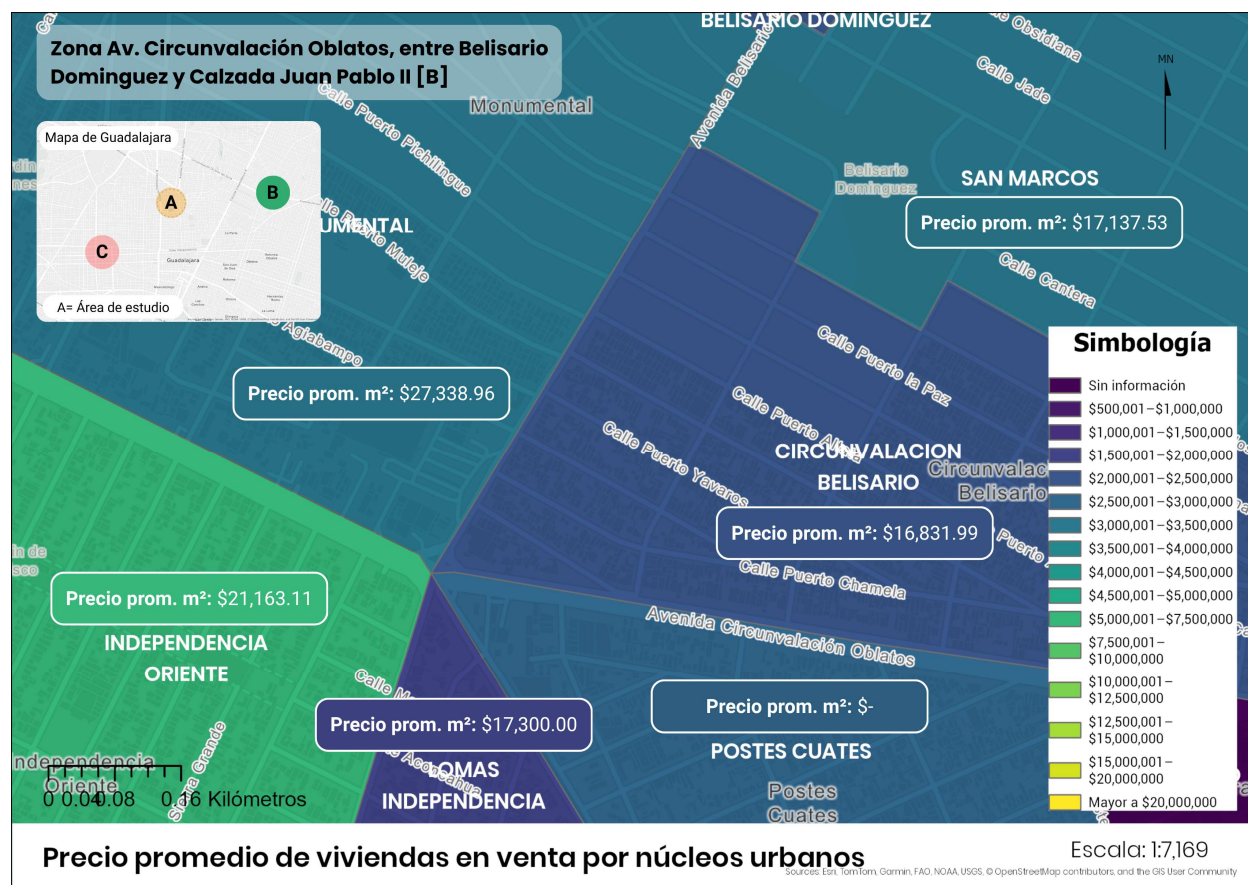
En términos espaciales, los valores más altos se concentran en ciertos tramos del entorno norte y norponiente del polígono, particularmente en áreas próximas a La Normal, donde se registran precios cercanos a 18.8 mil y 19.9 mil pesos por metro cuadrado, así como en otros puntos aislados del perímetro con valores por encima de 17 mil pesos por metro cuadrado. En contraste, otras manzanas del área de estudio presentan precios más moderados, que se ubican en rangos de entre 13 mil y 16 mil pesos por metro cuadrado.

El aterrizaje territorial permite precisar que la valorización no se expresa de manera uniforme en todo el municipio. En el entorno de Parque Alcalde, la combinación de centralidad histórica, cercanía a equipamientos urbanos, conectividad metropolitana y presencia de proyectos verticales configura condiciones atractivas para la inversión inmobiliaria. Por ello, el encarecimiento debe leerse como un proceso localizado de presión urbana, donde las variaciones de precio no solo dependen de la vivienda como objeto individual, sino también de su inserción en un entorno con alta accesibilidad y expectativas de transformación.

Comparación con otros núcleos urbanos de Guadalajara

Para contextualizar los valores observados en el entorno Parque Alcalde, se compararon tres núcleos urbanos con condiciones diferenciadas de localización y presión inmobiliaria: una zona al oriente, en el entorno de Av. Circunvalación Oblatos, Belisario Domínguez y Calzada Juan Pablo II; el área de estudio alrededor del Parque Alcalde; y una zona al poniente, en el entorno de Av. Unión, Av. Miguel Hidalgo y Costilla, próxima a Americana, Ladrón de Guevara, Arcos Vallarta y Villaseñor. Esta comparación permite ubicar el área de estudio en relación con dos contextos urbanos distintos: uno con valores más bajos y otro con un mercado inmobiliario de mayor consolidación (Ver Figuras 38 y 39).

Figura 39. Precio promedio de viviendas en venta por núcleos urbanos en zona Av. Circunvalación Oblatos–Belisario Domínguez



Nota: elaboración propia con base en IIEG, *Sector inmobiliario*, con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional al mes de julio de 2024.

Los mapas muestran que la zona oriente presenta valores promedio por metro cuadrado principalmente entre \$16,800/m² y \$27,300/m², mientras que la zona poniente registra valores considerablemente más altos, con precios superiores a \$50,000/m² en núcleos como Arcos Vallarta, Americana y Ladrón de Guevara. En comparación, el entorno Parque Alcalde se ubica en una posición intermedia: registra valores por encima de varios sectores del oriente, pero por debajo de los rangos más altos observados en el poniente.

proximidad a equipamientos y la aparición de nuevos productos habitacionales son factores que pueden contribuir a sostener o intensificar la presión de valorización en los próximos años.

4.2.1.6 Aproximación hedónica al precio de la vivienda: atributos urbanos y capitalización locacional

Para complementar el análisis descriptivo de precios de vivienda, se realizó un ejercicio exploratorio de regresión múltiple con enfoque de precios hedónicos, orientado a identificar en qué medida el precio de la vivienda en Guadalajara puede asociarse no solo con las características internas del inmueble, sino también con atributos urbanos del entorno. Esta aproximación parte del supuesto de que el precio de mercado de una vivienda no expresa únicamente su superficie, número de recámaras, baños o condiciones físicas, sino también el valor implícito de su localización, accesibilidad, proximidad a infraestructura, equipamientos, centralidades urbanas y expectativas de valorización. En términos teóricos, la lógica de precios hedónicos sostiene que los bienes diferenciados pueden entenderse como conjuntos de atributos, cuyos valores implícitos son capitalizados en el precio final del bien (Lancaster, 1966; Rosen, 1974). En el caso de la vivienda, este enfoque permite analizar cómo ciertos atributos urbanos —muchos de ellos producidos socialmente o habilitados por la acción pública— son incorporados por el mercado inmobiliario como una prima de localización. La literatura metodológica sobre modelos hedónicos ha señalado que este tipo de ejercicios permite estimar el precio implícito de atributos habitacionales y urbanos que no se comercializan de manera separada, pero que inciden en el valor final del inmueble.

El ejercicio se construyó a partir de una muestra exploratoria de 118 observaciones válidas de departamentos en venta en Guadalajara, tomadas de ofertas publicadas en portales inmobiliarios, principalmente *Propiedades.com* y se ejecutó de forma asistida con inteligencia artificial. Esta fuente se utilizó por su disponibilidad de información pública sobre precio, superficie, número de recámaras, baños y ubicación por colonia. Al momento de consulta, *Propiedades.com* registraba más de 3,500 avisos de departamentos en venta en Guadalajara y reportaba, como referencia general, un precio medio de venta de \$3,719,510 MXN, un precio promedio por metro cuadrado de \$35,765 MXN y una media de construcción de 104 m² para departamentos ofertados en el municipio. En concordancia con la advertencia metodológica ya planteada en este apartado, estas cifras deben leerse como precios de oferta publicados, no como precios de cierre o transacción efectiva; por ello, se emplean como aproximación al mercado visible, no como medición definitiva del valor inmobiliario real. Esta distinción es consistente con el tratamiento metodológico general del capítulo, donde se reconoce que fuentes

como SHF, DIME, IIEG y plataformas inmobiliarias no miden exactamente el mismo fenómeno y deben utilizarse de manera complementaria.

La variable dependiente del modelo fue el logaritmo natural del precio por metro cuadrado:

$$\ln(\text{Precio}/m^2)$$

Esta transformación permite reducir la dispersión de los precios y facilitar la interpretación porcentual de los coeficientes. Como variables independientes se incluyeron atributos internos del inmueble —superficie construida, número de recámaras y número de baños— y variables locacionales construidas de manera categórica. La primera variable territorial identificó si la vivienda se ubicaba en una zona de alta valorización inmobiliaria, como Providencia, Country Club, Americana, Lafayette, Arcos Vallarta, Moderna, Chapalita o Colomos Providencia. La segunda identificó si la oferta se encontraba dentro o en proximidad al área de estudio, considerando colonias y entornos asociados al polígono Alcalde–Mezquitán, como Alcalde Barranquitas, La Normal, Mezquitán, El Retiro, Artesanos, Sagrado Corazón y Guadalajara Centro. La especificación general del modelo fue la siguiente:

$$\begin{aligned} \ln(\text{Precio}/m^2)_i &= \beta_0 + \beta_1 \ln(\text{Superficie})_i + \beta_2 \text{Recámaras}_i + \beta_3 \text{Baños}_i + \beta_4 \text{ZonaAlta}_i \\ &+ \beta_5 \text{ÁreaEstudio}_i + \epsilon_i \end{aligned}$$

Los resultados del modelo (ver Tabla 8) muestran una capacidad explicativa aceptable para un ejercicio exploratorio, con un R^2 de 0.572 y un R^2 ajustado de 0.553. Esto indica que el conjunto de variables incluidas explica aproximadamente 55 % de la variación observada en el precio por metro cuadrado dentro de la muestra. En términos sustantivos, los resultados más relevantes corresponden a las variables locacionales. La variable “zona de alta valorización” presentó un coeficiente positivo de 0.643, lo que equivale a una prima estimada cercana al 90.3 % en el precio por metro cuadrado respecto al grupo base. Por su parte, la variable asociada al entorno del área de estudio presentó un coeficiente positivo de 0.228, equivalente a una prima estimada aproximada de 25.6 % en el precio por metro cuadrado, controlando por superficie, recámaras y baños.

Tabla 8. Resultados principales del modelo exploratorio de regresión múltiple.

Variable	Coeficiente β	Interpretación aproximada	p-valor
ln(m²)	-0.165	Un aumento de 10 % en superficie se asocia con una reducción aproximada de 1.65 % en el precio por m ² .	0.135
Recámaras	-0.125	Una recámara adicional, controlando tamaño y baños, se asocia con una reducción aproximada de 11.8 % en el precio por m ² .	0.024
Baños	0.152	Un baño adicional se asocia con un incremento aproximado de 16.4 % en el precio por m ² .	0.049
Zona alta	0.643	Estar en zona de alta valorización se asocia con una prima aproximada de 90.3 % en el precio por m ² .	<0.001
Área de estudio aprox.	0.228	Estar en el entorno Alcalde–Mezquitán se asocia con una prima aproximada de 25.6 % en el precio por m ² .	0.002

Nota. Elaboración propia con base en muestra exploratoria de 118 observaciones de departamentos en venta en Guadalajara, tomada de portales inmobiliarios. Variable dependiente: $\ln(\text{Precio}/m^2)$. Modelo estimado mediante regresión múltiple con errores estándar robustos tipo HC3. Los porcentajes de interpretación fueron calculados a partir de la transformación $(e^{\beta} - 1) \times 100$. Los resultados deben interpretarse como asociaciones estadísticas exploratorias, no como efectos causales definitivos.

La estadística descriptiva permite observar una estructura territorial diferenciada del mercado de vivienda (ver Tabla 9). Mientras el grupo “Resto / Oriente” presenta una mediana de \$35,555 MXN por metro cuadrado, el entorno del área de estudio alcanza una mediana de \$42,727 MXN por metro cuadrado, ubicándose en una posición intermedia entre las zonas de menor valorización relativa y los sectores consolidados de alta demanda inmobiliaria. Por su parte, las zonas de alta valorización presentan una mediana de \$64,736 MXN por metro cuadrado, lo que evidencia una brecha significativa dentro del propio municipio de Guadalajara. Esta distribución refuerza la lectura de que el área Alcalde–Mezquitán no alcanza todavía los

valores extremos de colonias como Providencia, Americana o Country Club, pero sí muestra signos de valorización superiores al grupo base.

Tabla 9. Estadística descriptiva de la muestra por grupo territorial.

Grupo territorial	n	Mediana precio/m ²	Promedio precio/m ²	Mediana precio total	Mediana m ²
Resto / Oriente	25	\$35,555	\$34,610	\$2,300,000	66
Área de estudio aprox.	23	\$42,727	\$45,287	\$2,527,000	64
Zona alta poniente / valorizada	70	\$64,736	\$64,814	\$5,276,262	78

Nota. Elaboración propia con base en muestra exploratoria de precios de oferta de departamentos en venta en Guadalajara. El grupo “Área de estudio aprox.” corresponde a colonias y entornos próximos al polígono Alcalde–Mezquitán; el grupo “Zona alta poniente / valorizada” agrupa colonias con mayor consolidación inmobiliaria y altos valores de mercado; el grupo “Resto / Oriente” funciona como categoría comparativa base. Las cifras corresponden a precios publicados en portales inmobiliarios, por lo que no deben interpretarse como precios de transacción.

Estos resultados no deben interpretarse como una prueba causal definitiva, sino como una evidencia exploratoria consistente con la hipótesis general del trabajo: el precio de la vivienda no se explica únicamente por sus características internas, sino también por atributos urbanos del entorno. En términos de precios hedónicos, el mercado estaría capitalizando condiciones locacionales como centralidad, accesibilidad, proximidad a infraestructura pública, disponibilidad de equipamientos, conectividad metropolitana, presencia de corredores urbanos y expectativas de valorización futura. Esto resulta particularmente relevante para el caso del polígono Alcalde–Mezquitán, donde la cercanía a áreas centrales, infraestructura de movilidad, espacios públicos consolidados, equipamientos metropolitanos y procesos recientes de renovación urbana contribuye a configurar un entorno con creciente atractivo inmobiliario. En consecuencia, la vivienda tiende a operar como un activo urbano cuyo valor incorpora no solo la materialidad del inmueble, sino también las condiciones urbanas colectivamente producidas que lo rodean.

No obstante, el ejercicio presenta limitaciones importantes. En primer lugar, la muestra es no probabilística y se basa en ofertas disponibles en portales inmobiliarios, por lo que puede contener sesgos asociados a la visibilidad digital del mercado, duplicidad de anuncios, estrategias comerciales de publicación o diferencias entre precio solicitado y precio

efectivamente pagado. En segundo lugar, la localización se clasificó a partir de colonias y proximidades aproximadas, no mediante georreferenciación precisa de cada inmueble. Esto impide calcular distancias reales a estaciones de transporte, parques, corredores urbanos, equipamientos o zonas con cambios normativos específicos. En tercer lugar, el modelo no incorporó variables relevantes como antigüedad del inmueble, nivel de amenidades, estado de conservación, piso, vista, seguridad privada, régimen condominal o cercanía exacta a infraestructura urbana. Finalmente, la depuración inicial de la base, la clasificación territorial y la estimación estadística se realizaron con apoyo de herramientas digitales y de inteligencia artificial, bajo revisión manual del investigador, por lo que los resultados deben entenderse como un insumo complementario de interpretación y no como una base concluyente de valuación inmobiliaria.

A pesar de estas limitaciones, el ejercicio aporta un elemento analítico útil para la investigación: permite reforzar la idea de que la valorización urbana se traduce en precios habitacionales diferenciados y que una parte del valor capturado por el mercado proviene de atributos urbanos que exceden al inmueble individual. Esta lectura fortalece el argumento de que, cuando la ciudad produce centralidad, accesibilidad e infraestructura, pero no cuenta con mecanismos suficientes para redistribuir ese valor, la vivienda bien localizada tiende a encarecerse y a restringir progresivamente las posibilidades de acceso y permanencia para hogares de ingresos medios y bajos. Por ello, la evidencia exploratoria obtenida dialoga directamente con la necesidad de instrumentos de gestión incluyente, captura de valor urbano, regulación de nuevos desarrollos y modelos alternativos de vivienda que permitan equilibrar la tensión entre valorización inmobiliaria y función social del habitar.

4.2.1.7 Accesibilidad económica: ingresos vs. Precios

La escalada de precios contrasta dramáticamente con el poder adquisitivo de la población local. Entre 2013 y 2024, el precio de la vivienda en Jalisco aumentó aproximadamente un 138%, mientras que el salario base promedio apenas creció un 10% en el mismo periodo (NTR Guadalajara, 2024). En consecuencia, la capacidad de compra de vivienda se ha rezagado enormemente frente al costo. El valor promedio de venta en 2024 rondaba los \$1.83 millones de pesos por vivienda en Jalisco; para adquirir una casa así mediante un crédito a 20 años (con 10% de enganche), se requerirían ingresos familiares del orden de \$49,000 pesos mensuales

para solventar una hipoteca cercana a \$19,500 mensuales sin comprometer otras necesidades básicas (NTR Guadalajara, 2024).

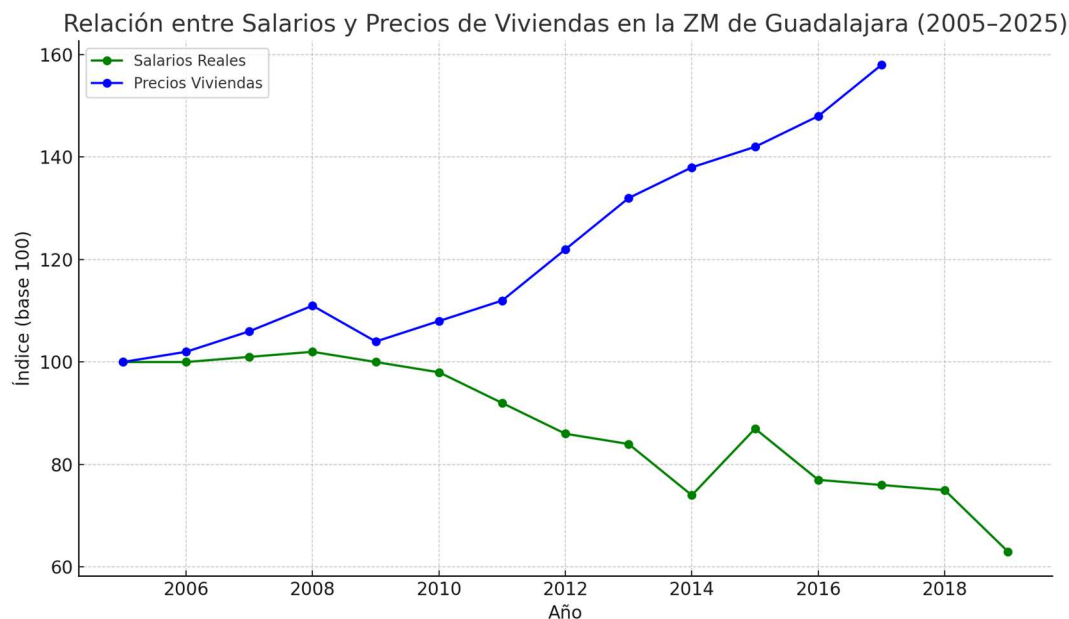
Tabla 10. Relación ingreso-costo de vivienda (accesibilidad económica)

Segmento	Precio promedio vivienda	Ingreso requerido mensual
Social (S)	\$598,005	\$21,075
Económico (E)	\$830,358	\$27,738
Medio (M)	\$1,835,027	\$57,248
Residencial (R)	\$3,962,241	\$115,322
Residencial Plus (RP)	\$15,269,507	\$408,057

Nota: Elaboración propia con datos de DIME Guadalajara 1T 2025. Los ingresos requeridos fueron estimados considerando un crédito hipotecario a 20 años, con tasa anual del 10%, 10% de enganche y sin comprometer más del 30% del ingreso mensual.

Para adquirir una vivienda de tipo medio se necesitan ingresos mensuales de \$57 mil pesos, sin embargo, el salario mensual promedio en la entidad es de apenas \$10,016 pesos, monto con el que solo podría cubrirse una cuota hipotecaria cercana a \$3,000 pesos mensuales, considerando un umbral del 30% del ingreso (NTR Guadalajara, 2024). Según estimaciones de SHF y CONEVAL, este nivel de ingreso solo permitiría acceder a una vivienda de alrededor de \$600,000 pesos, cifra que contrasta fuertemente con el valor promedio actual (SHF, 2025). Es decir, existe un déficit estructural entre el costo real de la vivienda y los ingresos habituales de los hogares: incluso para una vivienda considerada “económica” (de ~\$1 millón de pesos), se requeriría un ingreso superior a \$26,700 mensuales para cubrir una hipoteca de aproximadamente \$10,900 pesos al mes (NTR Guadalajara, 2024).

Figura 41. Relación entre salarios y precios de vivienda en la ZMG (2005-2025)



Nota: Elaboración propia con base en datos de boletín DIME Guadalajara 1T 2025.

De hecho, solo el 5% de la población formalmente empleada en Jalisco alcanza los ingresos necesarios (más de \$57,000 pesos mensuales) para acceder a una vivienda tipo medio, según los criterios de financiamiento actuales y los precios de mercado (DIME, 2025). Esta situación evidencia que la gran mayoría de los hogares queda excluida del mercado formal de compra de vivienda, especialmente en zonas donde el suelo y los inmuebles se han encarecido más aceleradamente, como en el centro de Guadalajara o corredores consolidados de alta demanda.

4.2.1.8 Lectura interpretativa: valorización, centralidad y transformación urbana

En conjunto, los datos permiten sostener que Guadalajara enfrenta un proceso de encarecimiento habitacional verificable en tres niveles. Primero, a escala metropolitana, el Índice SHF muestra incrementos anuales sostenidos cercanos al 10% y una trayectoria acumulada de aumento desde 2017. Segundo, en el mercado de vivienda nueva, DIME registra un aumento superior al 20% en el precio promedio y en el valor por metro cuadrado entre 2023 y 2025. Tercero, en la oferta publicada, el IIEG y plataformas privadas muestran precios de venta y renta significativamente más altos en el municipio de Guadalajara que en buena parte del resto del AMG. La lectura cruzada de estas fuentes permite afirmar que el problema no es únicamente el aumento del precio de la vivienda, sino la relación entre encarecimiento, localización y tipo de producto ofertado (IIEG, 2024; IIEG, 2025; Propiedades.com, 2023; Softec, 2025).

Por tanto, el encarecimiento de la vivienda en Guadalajara no debe interpretarse solo como una variación de precios, sino como una transformación del mercado habitacional. La oferta nueva se concentra progresivamente en productos verticales de mayor valor por metro cuadrado; la oferta publicada muestra precios de venta y renta difíciles de absorber para amplios sectores de la población; y las zonas centrales o bien conectadas presentan mayor presión de valorización. En el caso del polígono Alcalde–Mezquitán, esta dinámica resulta particularmente relevante porque se trata de un entorno con infraestructura pública, conectividad, centralidad histórica y presencia de nuevos desarrollos. Así, el mercado no solo encarece la vivienda como bien de consumo, sino que redefine las condiciones de acceso y permanencia residencial en áreas urbanas estratégicas.

4.2.2. Transformación del tejido urbano

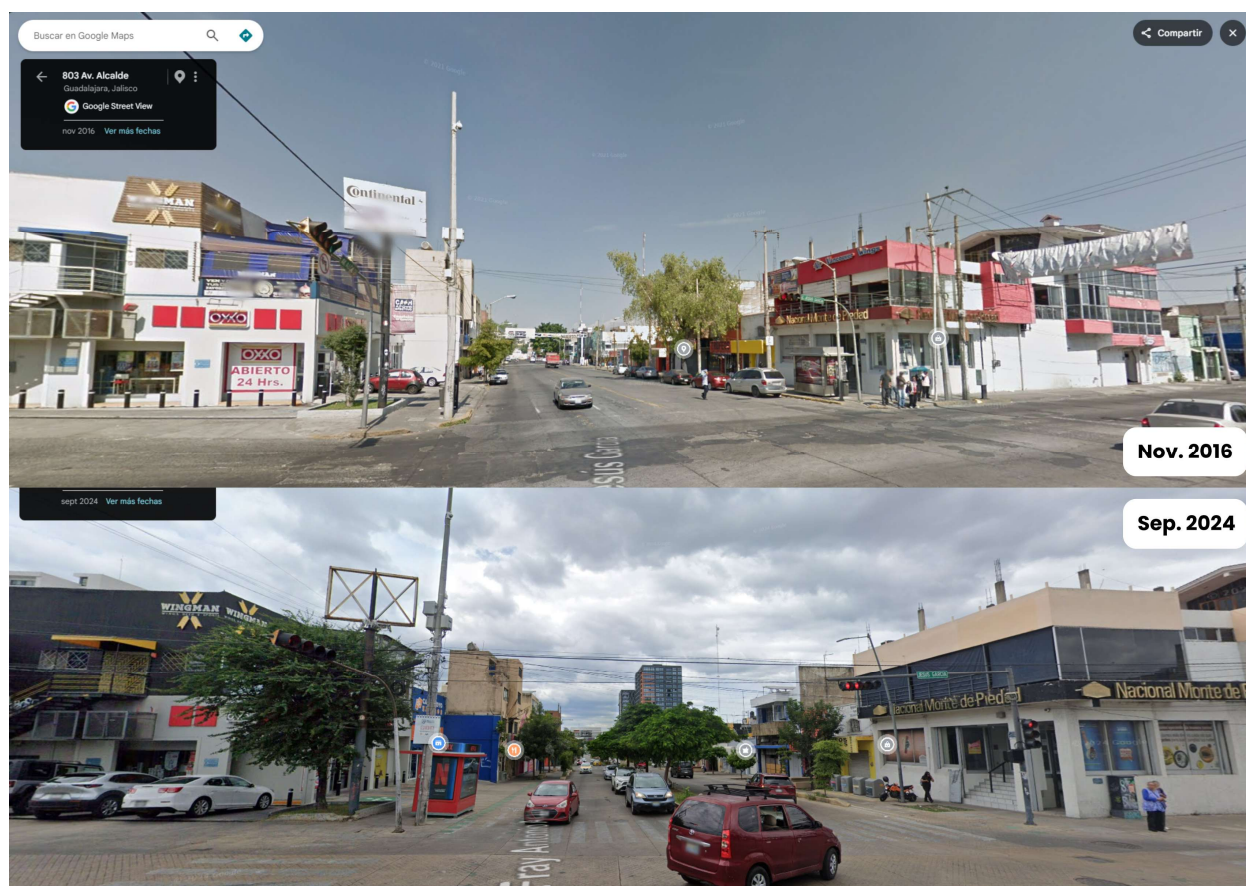
4.2.2.1 Cambios en el uso del suelo y pérdida de vivienda unifamiliar

En el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), especialmente en la zona central, se ha evidenciado un marcado cambio en los usos de suelo durante la última década (2015–2025). Barrios tradicionalmente residenciales de baja densidad han visto disminuir la cantidad de vivienda unifamiliar, ya sea por demolición de casas antiguas o por su conversión a otros usos. Muchas fincas unifamiliares han sido sustituidas por edificios de departamentos o incorporadas en esquemas de uso mixto, reduciendo el inventario de viviendas individuales a nivel de calle. De acuerdo con los planes parciales municipales actualizados en 2017–2018, varias áreas residenciales pasaron a categorizarse con usos habitacionales de mayor densidad (H3, H4) e incluso a uso mixto a nivel barrial (Gobierno de Guadalajara, 2017). Esto implicó que en zonas antes exclusivamente habitacionales ahora se permitan y fomenten edificios plurifamiliares verticales, con el fin de redensificar la ciudad y aprovechar mejor la infraestructura existente.

Estos cambios normativos, alineados con políticas metropolitanas como el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTmet) 2016, buscan combatir la expansión urbana dispersa y reorientar el crecimiento hacia el interior de la mancha urbana (IMEPLAN, 2016). Sin embargo, la consecuencia inmediata ha sido la pérdida de vivienda unifamiliar tradicional: numerosas casonas y chalets de mediados del siglo XX en colonias consolidadas han sido derribados o abandonados para dar paso a nuevos desarrollos inmobiliarios.

Por ejemplo, en el polígono de estudio (colonias Alcalde Barranquitas, Miraflores, La Normal, Sagrada Familia, Centro, entre otras), se identifican predios donde antes existían viviendas unifamiliares que ahora albergan edificios de departamentos de varios niveles (observación directa, 2023).

Figura 42. Cambios en la imagen urbana y aparición de nuevos desarrollos verticales sobre Av. Alcalde, 2016–2024



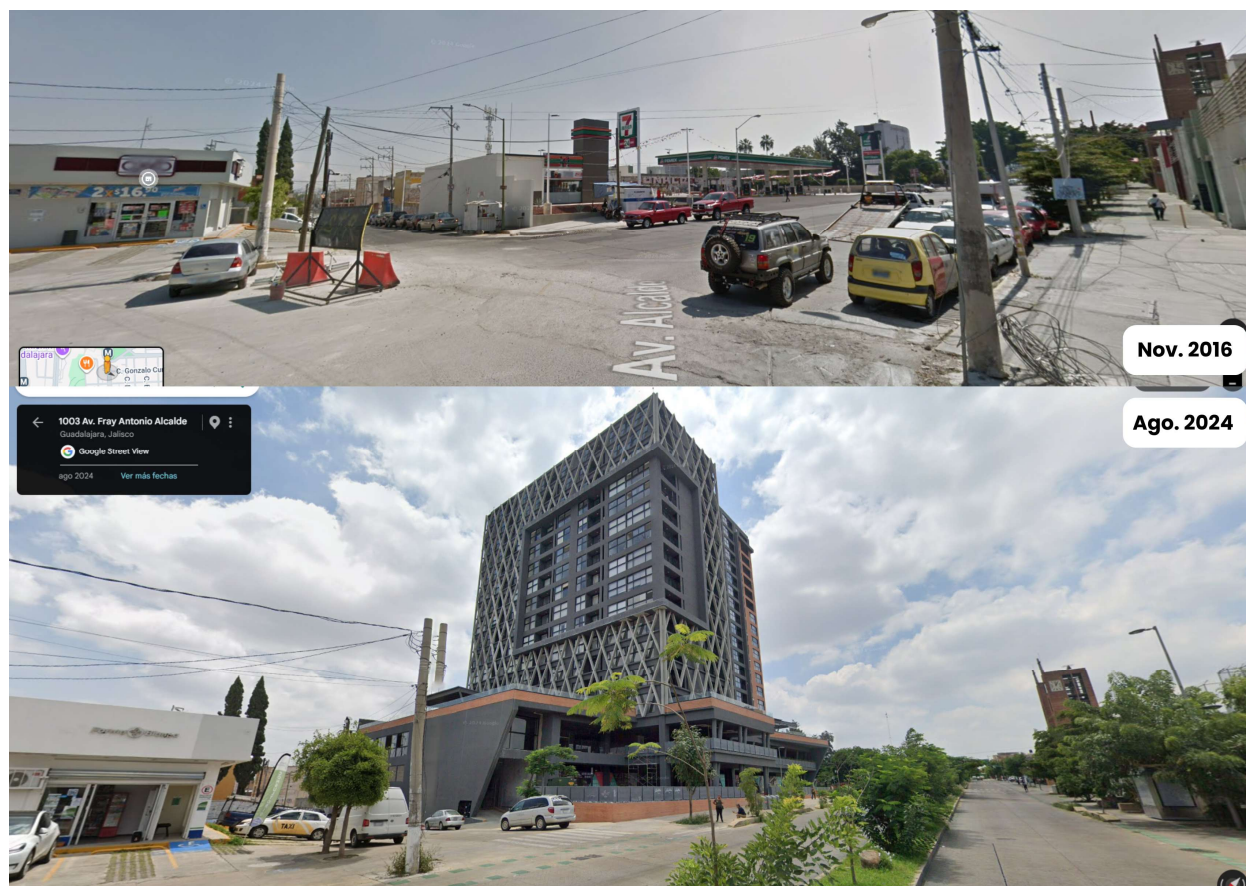
Nota: Comparación diacrónica de un tramo de Av. Alcalde, donde se observa la permanencia de usos comerciales en planta baja y la aparición de nuevas edificaciones verticales en el entorno inmediato. La imagen ilustra cambios físicos visibles asociados a procesos recientes de densificación y transformación del paisaje urbano. Fuente: elaboración propia con capturas de Google Street View, noviembre de 2016 y septiembre de 2024.

Figura 43. Transformación física del entorno sobre Av. Fray Antonio Alcalde entre 2021 y 2024



Nota. Comparación visual del entorno urbano sobre Av. Fray Antonio Alcalde, en las inmediaciones del área de estudio. La imagen permite observar la incorporación reciente de edificación vertical en un contexto previamente caracterizado por construcciones de baja altura y usos comerciales de escala barrial. Elaboración propia con capturas de Google Street View, julio de 2021 y agosto de 2024.

Figura 44. Sustitución del paisaje urbano de baja altura por edificación vertical en Av. Fray Antonio Alcalde, 2016–2024



Nota. Comparación visual del mismo punto urbano sobre Av. Fray Antonio Alcalde, en la que se aprecia el cambio de un entorno predominantemente bajo y comercial hacia la presencia de una edificación vertical de mayor escala. La imagen se utiliza como evidencia visual de transformaciones físicas recientes en el corredor urbano del área de estudio. Elaboración propia con capturas de Google Street View, noviembre de 2016 y agosto de 2024.

Este fenómeno supone no solo una transformación física del entorno, sino también la gradual desaparición de ciertos modos de vida barrial ligados a la casa unifamiliar (como patios amplios, relación cercana con la calle y los vecinos, etc.).

Desde la perspectiva cuantitativa, el crecimiento de la vivienda vertical en Guadalajara resulta notorio. Entre 2010 y 2023, el número de proyectos de vivienda vertical en venta pasó de 54 a 291, lo que evidencia una expansión significativa de este tipo de oferta, especialmente a partir de 2015 (ABC Appraisers, 2023). En el área de estudio, esta tendencia se expresa en la sustitución progresiva de lotes previamente ocupados por vivienda unifamiliar, comercio de baja

escala o edificaciones de menor altura, por desarrollos verticales orientados a segmentos medios y altos. Este cambio resulta relevante para la propuesta del trabajo porque evidencia la necesidad de gestionar la densificación mediante instrumentos que permitan conservar la función habitacional, evitar la pérdida de vivienda accesible y vincular la valorización urbana con mecanismos de inclusión y permanencia residencial.

4.1.2.2 Reconversión de usos habitacionales a usos comerciales o mixtos

Una tendencia relacionada es la reconversión de antiguas viviendas habitacionales en locales comerciales o de servicios, o bien su integración en esquemas de uso mixto. En las zonas consolidadas de Guadalajara, es común que las casonas o casas sobre avenidas y vías principales se transformen en cafeterías, restaurantes, oficinas, galerías u otros giros comerciales. Incluso en calles secundarias de colonias residenciales, se observan pequeñas empresas locales operando dentro de fincas que originalmente fueron residencias familiares (ejemplos son consultorios, tiendas de conveniencia, estudios creativos, etc.; observación directa, 2023).

Los instrumentos de planeación recientes han formalizado este proceso al permitir usos compatibles comerciales en áreas habitacionales. Los planes parciales vigentes definen zonas de Mixto Barrial o Mixto Distrital, donde coexisten usos residenciales con comercio y servicios de proximidad. Por ejemplo, en el subdistrito Barranquitas (Zona 1 Centro), el Plan Parcial señala como usos predominantes la vivienda (unifamiliar y plurifamiliar), pero como usos compatibles el comercio y servicios a escala vecinal (Gobierno Municipal de Guadalajara, 2017).

En la práctica, esto significa que ahora es normativamente aceptado que una casa aloje un negocio barrial o que una nueva construcción incluya locales comerciales en planta baja con departamentos arriba. Esta flexibilización de usos de suelo busca promover barrios más multifuncionales y reducir la necesidad de desplazamientos, a la vez que brinda oportunidad a los propietarios de capitalizar la plusvalía de su predio mediante usos comerciales.

No obstante, la reconversión extensiva de vivienda en comercio también conlleva efectos negativos si no se regula adecuadamente. Expertos urbanistas advirtieron, durante el proceso de discusión del POTmet, que la introducción indiscriminada de usos mixtos en barrios tradicionales podría afectar la calidad de vida residencial (Gómez Álvarez, 2016; Milenio, 2016). Cuando muchas viviendas se transforman en negocios, especialmente giros nocturnos o de alta

afluencia, el carácter tranquilo de la colonia cambia: hay más tráfico, ruido, escasez de estacionamiento y eventualmente desaliento de la vivienda.

Es decir, el barrio puede correr el riesgo de terciarse por completo —volverse predominantemente comercial o de servicios—, expulsando a los residentes que no encuentran ya un entorno apacible. Gómez Álvarez (2016) señalaba que, sin lineamientos claros, los usos mixtos mal encauzados tienden a expulsar habitantes en lugar de atraer nuevos, generando gentrificación o desplazamiento poblacional

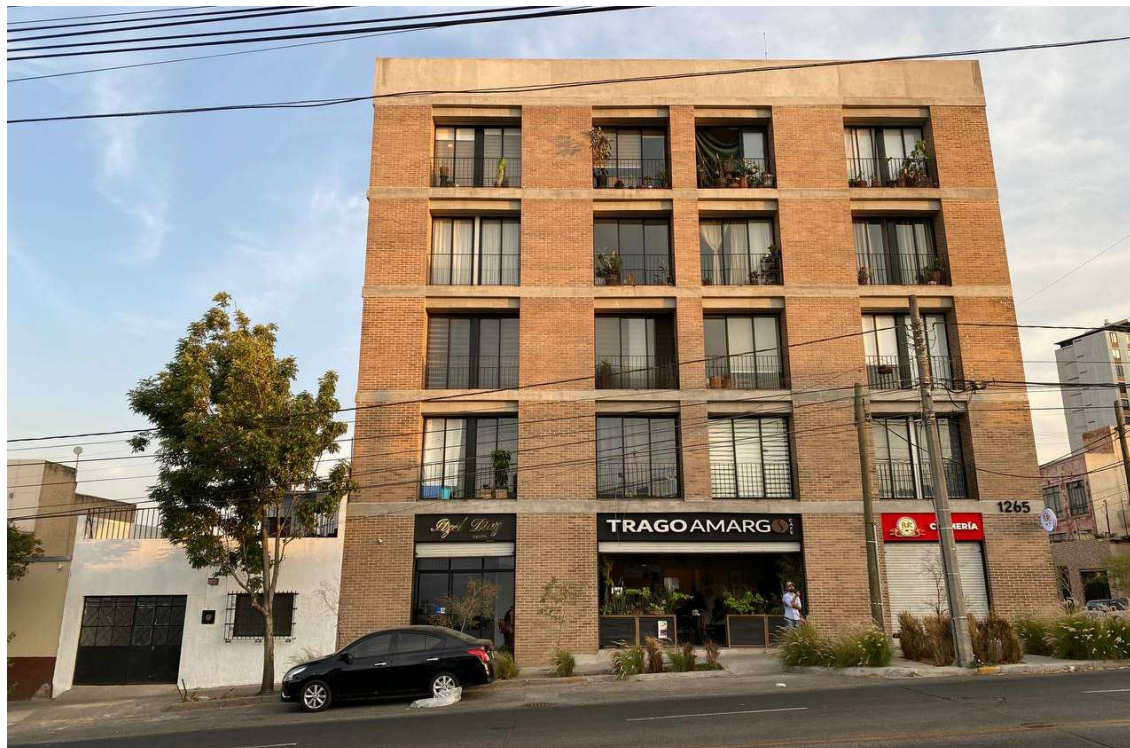
4.2.2.3 Sustitución de vivienda unifamiliar por desarrollos verticales

Una de las manifestaciones más visibles del cambio urbano en Guadalajara ha sido la sustitución progresiva de vivienda unifamiliar por desarrollos verticales multifamiliares. Durante la última década, numerosos predios que anteriormente albergaban una sola vivienda —a menudo con valor simbólico o arquitectónico para el entorno— han sido adquiridos por desarrolladores para dar paso a edificios de departamentos, en muchos casos con una lógica de densificación acelerada y orientada al mercado.

Este fenómeno se presenta tanto en zonas consolidadas de alta plusvalía (como Providencia, Americana y Chapultepec), como en colonias céntricas emergentes como La Normal, Alcalde Barranquitas y Miraflores. En el polígono de estudio, se han documentado casos donde en un mismo tramo de calle aún conviven casas unifamiliares de un solo nivel junto a nuevas torres de seis a diez pisos, que rompen abruptamente con la escala tradicional del barrio.

La dinámica de sustitución se ha visto fuertemente incentivada por cambios normativos. En 2017, el municipio de Guadalajara actualizó sus Planes Parciales de Desarrollo Urbano, estableciendo polígonos de renovación urbana y corredores estratégicos de alta densidad en torno a nodos de conectividad como la Línea 3 del Tren Ligero. En dichos polígonos, se incrementaron los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y alturas máximas permitidas, facilitando así la viabilidad de proyectos verticales en predios antes ocupados por una o dos viviendas (Gobierno Municipal de Guadalajara, 2017). Por ejemplo, donde antes solo se permitían dos o tres niveles, los nuevos códigos permiten entre seis y ocho pisos, dependiendo de la zonificación asignada.

Figura 45. Dinámica de sustitución de vivienda unifamiliar por desarrollos verticales.



Nota: Fotografía propia, 2025

Este nuevo marco normativo, en combinación con el interés del mercado inmobiliario, ha impulsado una remodelación acelerada del paisaje urbano. La construcción de torres de departamentos en lotes previamente residenciales unifamiliares responde a una lógica de intensificación del aprovechamiento del suelo, más que a una necesidad habitacional directa. A esto se suma el hecho de que muchos de estos desarrollos están orientados a los segmentos medio y alto del mercado, desplazando la posibilidad de residencia para familias tradicionales del barrio.

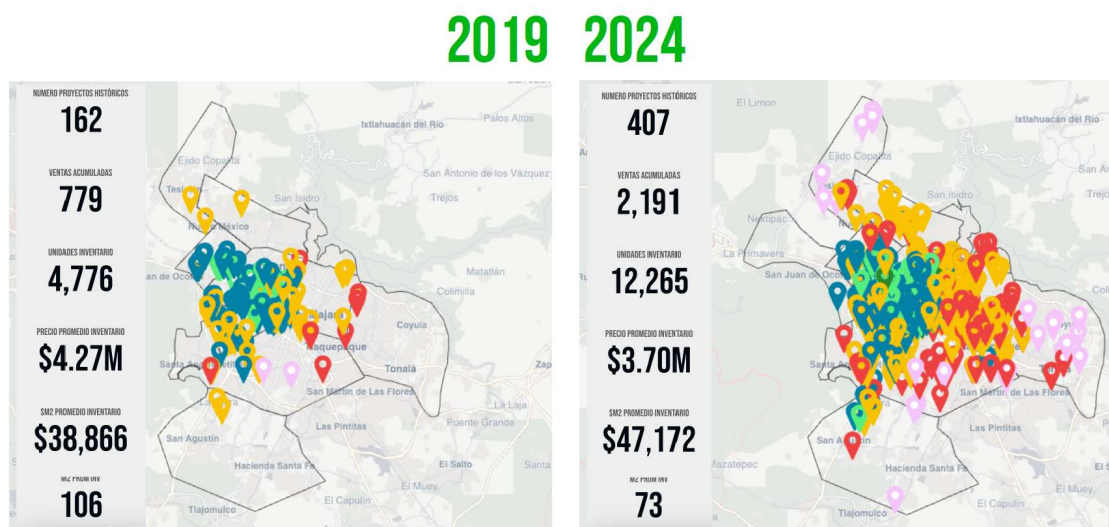
El informe de ABC Appraisers (2023) confirma esta tendencia al mostrar un crecimiento significativo en la cantidad de proyectos verticales entre 2015 y 2023, especialmente en zonas de Guadalajara y Zapopan donde se ha consolidado el modelo de vivienda vertical como dominante. Aunque el polígono de estudio presenta un perfil socioeconómico mixto, su ubicación estratégica y conectividad lo han vuelto atractivo para la inversión inmobiliaria orientada a compradores jóvenes, inversionistas o nuevos residentes con mayor poder adquisitivo.

4.2.3 Procesos de densificación y verticalización

Guadalajara presenta una expansión reciente del mercado habitacional vertical, observable tanto en datos metropolitanos como en registros localizados dentro del polígono de estudio. Este proceso ocurre después de varias décadas de crecimiento urbano expansivo en el Área Metropolitana de Guadalajara, donde entre 1980 y 2015 la superficie urbanizada se duplicó sin que la población creciera en la misma proporción, lo que produjo una estructura metropolitana más dispersa y de menor densidad promedio (Gobierno de Jalisco, 2016).

De acuerdo con 4S Real Estate (2024), el mercado de vivienda vertical en Guadalajara mostró un incremento significativo entre 2019 y 2024. El número de proyectos pasó de 162 a 407, las ventas acumuladas de 779 a 2,101 unidades, y las unidades en inventario de 4,776 a 12,265. En el mismo periodo, el precio promedio por metro cuadrado aumentó de \$38,866/m² a \$47,172/m², mientras que la superficie promedio del inventario disminuyó de 106 m² a 73 m². Estos datos muestran una ampliación del mercado vertical y una reducción del tamaño promedio de las unidades ofertadas, acompañada por un incremento del valor por metro cuadrado (4S Real Estate, 2024).

Ilustración 46. Evolución del mercado de vivienda vertical en Guadalajara entre 2019 y 2024



*Información primaria generada por 4S Real Estate y su red de oficinas regionales. Los datos están actualizados al segundo trimestre de 2024

Nota. Comparativo del número de proyectos, ventas acumuladas, unidades en inventario, precio promedio de inventario, precio promedio por metro cuadrado y superficie promedio del inventario de vivienda vertical en Guadalajara. Fuente: 4S Real Estate (2024).

Esta tendencia también ha sido documentada por Tasvalúo (2020), que identificó un aumento en la participación de vivienda vertical dentro del parque habitacional del AMG, al pasar de 13% a 18% entre 2010 y 2020. El mismo informe señala que más del 50% del inventario nuevo vertical se concentraba en rangos de precio superiores a 2 millones de pesos, lo que permite ubicar este tipo de oferta principalmente dentro de segmentos medios y altos del mercado habitacional (Tasvalúo, 2020).

En el polígono de estudio, la presencia de desarrollos verticales y condominios confirma que esta dinámica también se manifiesta en el entorno de Parque Alcalde. El mapa elaborado identifica oferta habitacional vertical dentro del perímetro de análisis, principalmente en sectores próximos a La Normal, Alcalde Barranquitas, Av. Fray Antonio Alcalde y vialidades cercanas al Parque Alcalde. Esta información permite registrar la presencia localizada del mercado inmobiliario vertical dentro de un tejido urbano que aún conserva vivienda tradicional, usos comerciales de escala barrial y edificaciones de baja altura.

Figura 47. Presencia del mercado inmobiliario vertical dentro del polígono de estudio



Nota. Localización de condominios y oferta habitacional vertical identificada dentro del perímetro de análisis alrededor del Parque Alcalde. Elaboración propia con base en información de oferta inmobiliaria privada consultada en línea, 2025.

4.2.4 Nuevos patrones de ocupación, usos mixtos y multifuncionalidad del espacio urbano

La ciudad resultante de estos procesos exhibe nuevos patrones de ocupación del espacio urbano. En colonias centrales de Guadalajara, donde antes predominaba el uso habitacional puro (gente residiendo, yendo a trabajar a otra parte), ahora se observa un mezclado de funciones cotidianas en el mismo lugar. Surgen edificios de usos mixtos donde, bajo un mismo techo, conviven departamentos, oficinas corporativas, restaurantes, gimnasios y comercios. Este modelo promueve la multifuncionalidad: por ejemplo, en el día laborable hay población flotante trabajando o consumiendo en la zona, y por la noche los residentes permanentes mantienen vida en las calles. Áreas como Midtown, Punto Sao Paulo o Chapultepec ya son ejemplo de ello, y gradualmente esta tendencia alcanza sectores como La Normal y el entorno del Centro Histórico, donde proyectos mixtos pequeños (ej. edificios con café y coworking en planta baja y viviendas arriba) están apareciendo.

Figura 48. Nuevos proyectos con uso de suelo mixto: Café abajo, apartamentos arriba.



Nota: Fotografía propia, 2025.

Con los nuevos patrones de ocupación, se difuminan un poco las separaciones rígidas entre zonas residenciales, comerciales e industriales que antiguamente delineaba el urbanismo. Guadalajara adopta un patrón más policéntrico y heterogéneo en sus colonias céntricas: una

misma cuadra puede tener un edificio moderno con apartamentos y consultorios, junto a una vecindad antigua habitada, y al lado un edificio público o un mercado (ver Figura 48).

Figura 49. Patrón de mixtidad de usos y heterogeneidad en una cuadra dentro del polígono de análisis.

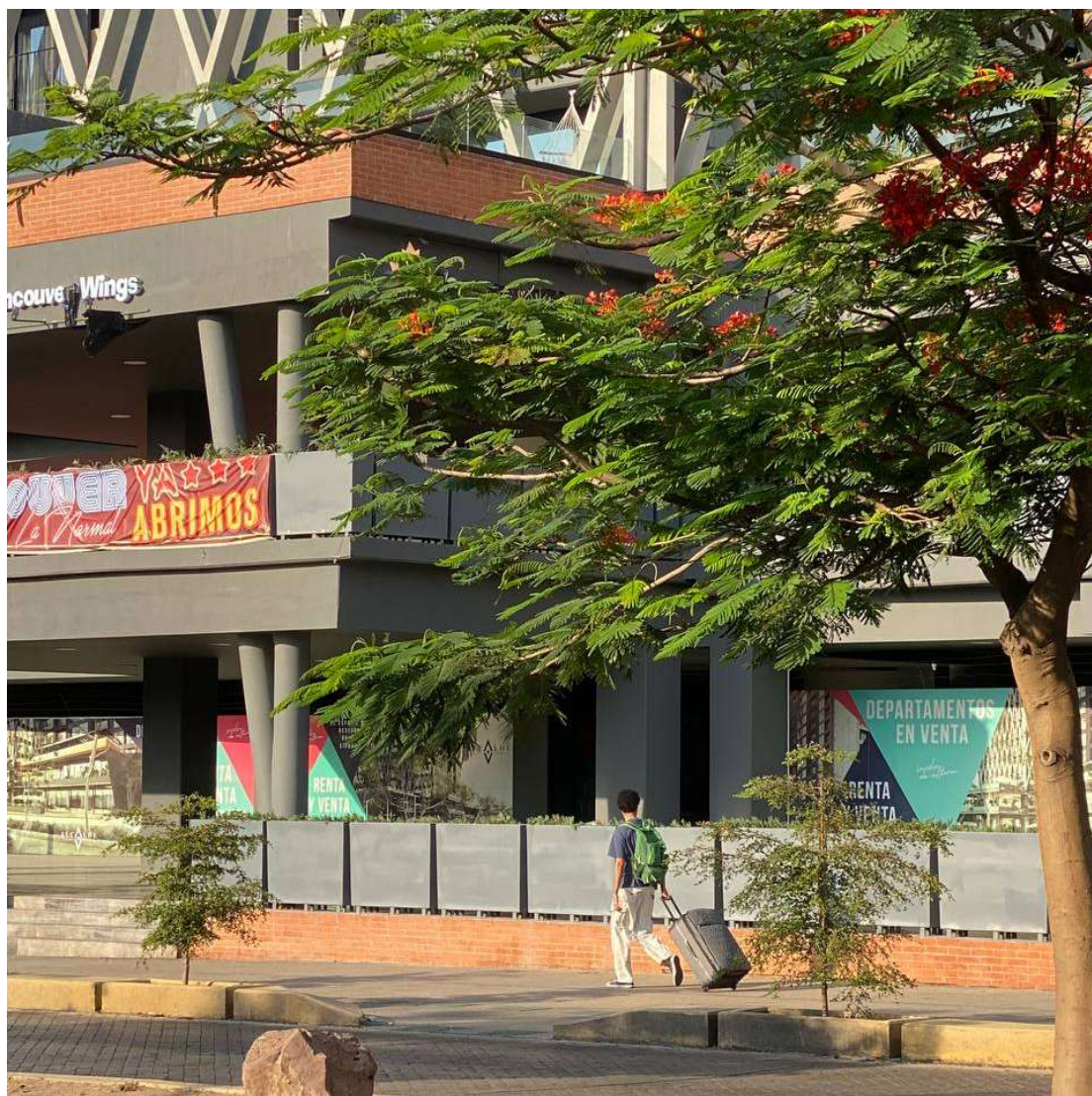


Nota: Fotografía propia, 2025.

Esta colisión de usos antes segregados genera dinámicas distintas. Por un lado, hay más actividad continua (el barrio “no duerme” totalmente porque siempre hay algún uso en marcha); por otro, los residentes se adaptan a convivir con ruidos y movimientos diversos.

Los planes parciales de Guadalajara refuerzan estos patrones al haber introducido formalmente la zonificación de “Mixto Central”, “Mixto Distrital” y “Mixto Barrial” en distintas intensidades (Gobierno Municipal de Guadalajara, 2017). Esto sienta las bases legales para que los nuevos proyectos integren usos variados. Por ejemplo, la categoría Mixto Barrial de intensidad media permite que dentro de una vivienda se instale un pequeño negocio sin necesidad de cambiar la zonificación. Igualmente, el Mixto Central de intensidad alta (aplicable a áreas céntricas) admite edificaciones con alta concentración de comercio, oficinas y vivienda. Estas figuras buscan responder a las necesidades actuales de la ciudad, fomentando la ciudad

Figura 51. Percepción de presencia de visitantes por estancia corta en el polígono de análisis



Nota: Fotografía propia, 2025.

Esto puede ser económicamente atractivo, pero a la vez problemático por el desvanecimiento de la vida comunitaria y la elevación de costos (pues los alquileres turísticos suelen ser más lucrativos que rentar a locales).

La noción de multifuncionalidad del espacio urbano se ha vuelto central en la planificación actual de Guadalajara. Multifuncionalidad implica que los mismos espacios –sean edificaciones, calles o plazas– cumplan diversos roles a lo largo del día y se adapten a distintas necesidades. En las zonas transformadas por la densificación, se evidencia esta cualidad: un mismo edificio

puede servir de vivienda, sitio de trabajo y centro de consumo; una misma calle acoge tráfico vehicular, puestos ambulantes ciertos días (tianguis) y vida nocturna en terrazas los fines de semana. La ciudad consolidada está procurando optimizar cada espacio para aprovecharlo al máximo.

Un caso ilustrativo son los desarrollos inmobiliarios integrales que incluyen plazas públicas o áreas verdes de acceso abierto en sus complejos. Por ejemplo, en algunos proyectos de uso mixto recientes, los primeros niveles son centro comercial, arriba oficinas, luego departamentos, y cuentan con terrazas ajardinadas que hacen la función de parque urbano para usuarios y vecinos. Estos espacios cumplen funciones recreativas, ecológicas (vegetación), de tránsito peatonal y comerciales al mismo tiempo. En el polígono de estudio, si bien los proyectos son de menor escala, se empieza a ver la adaptación multifuncional: la cochera de una casa adaptada como cafetería sirve de lugar de reunión social; un parque lineal sobre una antigua vía del tren ligero (como el Parque Alcalde) funciona como andador, zona deportiva y a la vez corredor cultural en eventos ocasionales.

La multifuncionalidad también se manifiesta en políticas públicas que tratan de maximizar el uso del suelo urbano en distintos horarios. Un ejemplo es la promoción de corredores con vida 24/7, donde de día operan oficinas y comercios y de noche el entretenimiento y la vivienda mantienen la zona activa. La avenida Chapultepec es pionera en este sentido: por las mañanas es entorno laboral y gastronómico, por las tardes-noches corredor cultural y de bares, y siempre hay residentes en los alrededores, logrando un espacio urbano usado de múltiples maneras. Este modelo se está replicando en menor medida en áreas cercanas a estaciones del tren, buscando que alrededor de ellas haya mercados diurnos, equipamiento educativo o deportivo vespertino, y actividades comerciales/nocturnas, creando nodos urbanos multifuncionales.

Sin embargo, la multifuncionalidad presenta retos: conflictos de uso pueden surgir cuando las distintas funciones no son del todo compatibles. Por ejemplo, residentes de nuevos departamentos pueden quejarse del ruido de bares cercanos que también forman parte del ecosistema multifuncional de la zona. O bien, el espacio público puede saturarse si pretende alojar demasiadas actividades simultáneamente (peatones, ciclistas, vendedores ambulantes, autos, etc.). En Guadalajara se está aprendiendo a gestionar esta complejidad: las regulaciones de usos de suelo tratan de graduar la intensidad (de ahí las categorías MB-3, MB-4, etc., que dosifican cuánta actividad comercial cabe en un barrio residencial) (Gobierno Municipal de Guadalajara, 2017). Además, se han impulsado programas de “calle completa” y diseño

incluyente para que las vialidades soporten usos mixtos (banquetas amplias, ciclovías, zonas de carga/descarga para negocios, etc.). La meta es convertir la ciudad monofuncional del siglo XX (zonas dormitorios separadas de zonas comerciales) en una ciudad multifuncional donde cada distrito tenga un poco de todo, sin que ello signifique caos sino vibrancia urbana organizada.

4.2.4.1 Reconfiguración de dinámicas barriales y cotidianas

Finalmente, todos estos cambios confluyen en una reconfiguración de las dinámicas barriales y de la vida cotidiana en Guadalajara. Las costumbres, ritmos y relaciones en los barrios intervenidos han cambiado notablemente entre 2015 y 2025. En colonias tradicionalmente residenciales, el día a día solía estar marcado por rutinas locales (el vecino que barre su banqueta temprano, los niños jugando en la calle por la tarde, la tiendita de la esquina punto de encuentro). Ahora, en barrios densificados y de usos mixtos, las dinámicas son distintas: hay mayor flujo de personas externas (empleados, turistas, estudiantes) circulando en el vecindario; la calle ya no es solo del vecindario sino un espacio de tránsito metropolitano. Esto puede incrementar la sensación de anonimato pero también trae diversidad y oportunidades de interacción nuevas.

Las redes sociales locales se ven afectadas. Algunos vecinos de toda la vida se han marchado (ya sea vendiendo sus propiedades a desarrolladores o porque el aumento de rentas los desplazó), rompiendo vínculos comunitarios de décadas. En su lugar llegan nuevos residentes que tal vez no se integran del mismo modo a la vida barrial tradicional. Las juntas vecinales o comités de barrio han tenido que reinventarse para incluir a administradores de condominios y representantes de comerciantes, ya que las problemáticas cotidianas ahora incluyen asuntos como la seguridad de edificios verticales, la regulación de valet parking de restaurantes, la organización de eventos en la vía pública, etc., que antes no existían. En síntesis, la gobernanza barrial se vuelve más compleja cuando coexisten vecinos antiguos, inquilinos jóvenes de paso, comerciantes establecidos y nuevos inversionistas inmobiliarios con distintos intereses.

La vida cotidiana también se acelera y se densifica. Lo que antes era un barrio tranquilo a ciertas horas, ahora puede tener actividad prácticamente todo el día. Por ejemplo, en La Normal, con la universidad y nuevas viviendas, desde temprano hay movimiento de estudiantes; al mediodía oficinas y comercios generan tráfico; por la noche los residentes regresan y algunos

bares abren. Los ritmos urbanos se sincronizan menos con un horario único y más con múltiples ciclos superpuestos. Para algunos habitantes esto aporta comodidad (todo está cerca y disponible, la zona “tiene vida”); para otros significa estrés urbano (ruido constante, poca privacidad, aglomeración).

Un cambio palpable es en la percepción de la identidad barrial. Colonias con fuerte arraigo, como el Centro o Miraflores, están redefiniendo qué las caracteriza. ¿Siguen siendo comunidades tradicionales donde todos se conocen, o están mutando a ser distritos cosmopolitas e impersonales? Probablemente algo intermedio: se preservan ciertas tradiciones (fiestas patronales, mercados municipales) pero en un contexto donde la población es más flotante y diversa.

La reconfiguración de dinámicas cotidianas se aprecia también en pequeños detalles: el uso del espacio público, por ejemplo. Antes la plaza o parque del barrio podía ser territorio casi exclusivo de vecinos; ahora es usado por visitantes, estudiantes, nuevos residentes haciendo ejercicio, etc., que quizás no interactúan entre sí de la misma forma.

En conclusión, los procesos de cambio en el uso de suelo, densificación vertical y mezcla de usos en Guadalajara durante 2015–2025 han modificado sustancialmente tanto la morfología física de los barrios como sus dinámicas sociales cotidianas. Se vive una ciudad en transformación donde lo barrial se está reinterpretando. Queda en manos de las autoridades y de la propia comunidad encauzar esta transformación para lograr “lo mejor de ambos mundos”: aprovechar la revitalización urbana y la oferta de servicios que trae la densificación, sin perder la calidez comunitaria y calidad de vida que hacen habitable a un barrio (Milenio, 2023). Los próximos años serán críticos para ver si Guadalajara consigue ese equilibrio en sus colonias centrales, manteniendo su esencia tapatía a la par de su modernización vertical.

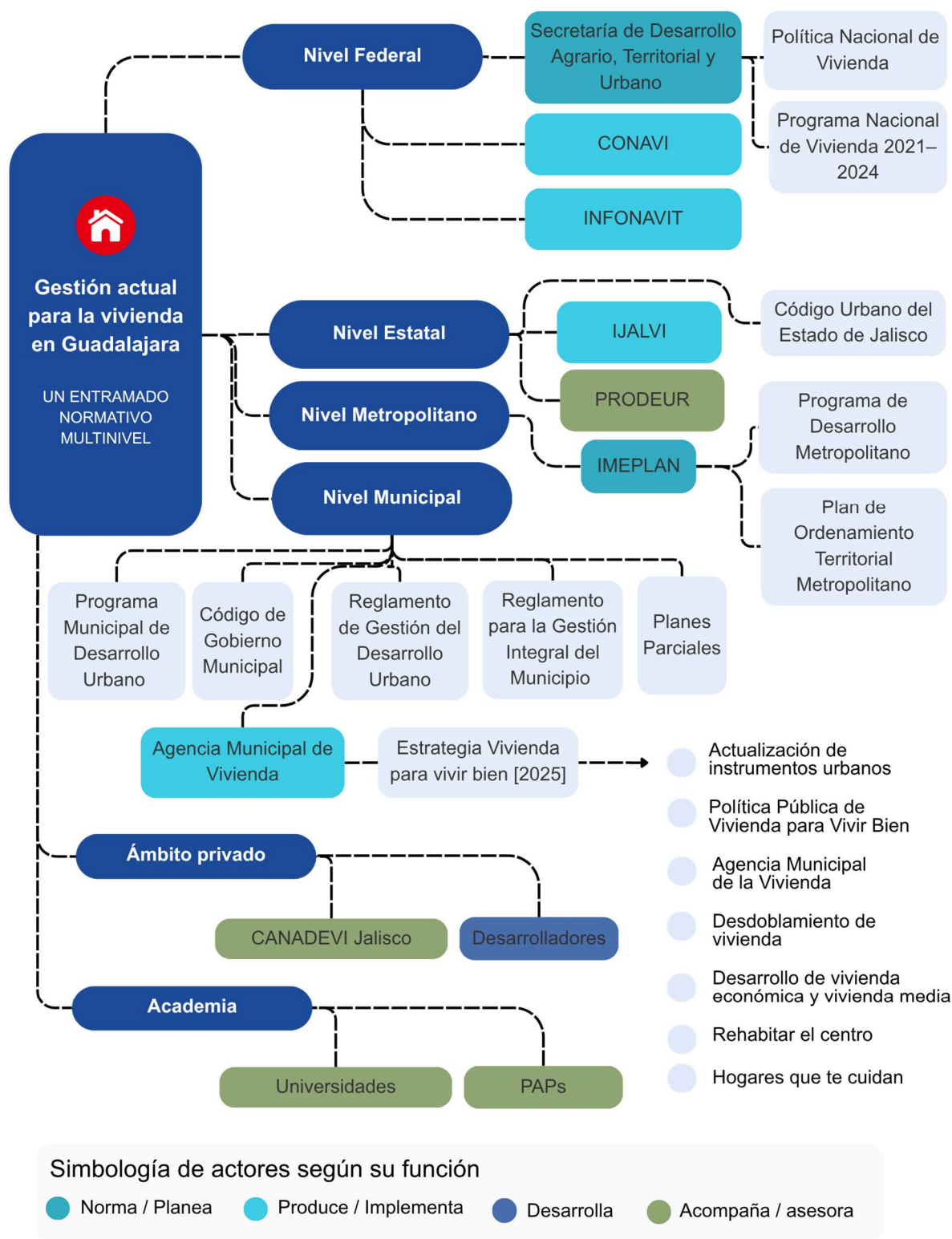
4.3 Gestión actual de la vivienda en Guadalajara: marco normativo, instrumentos, actores y capacidades institucionales

4.3.1 Panorama general del marco normativo

La gestión actual de la vivienda en Guadalajara se inserta en un entramado normativo multinivel. En el plano federal, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) conduce la política nacional de vivienda y el Programa Nacional de Vivienda 2021–2024, que reubica la vivienda adecuada como un derecho y no solamente como un bien de mercado. En el plano metropolitano, el Programa de Desarrollo Metropolitano (PDM) y el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTmet) definen criterios obligatorios para el crecimiento urbano, la localización de actividades y la relación entre vivienda, infraestructura, centralidades y corredores de transporte; sin embargo, no otorgan permisos ni sustituyen la regulación municipal. En el plano local, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU), los planes parciales, el Código de Gobierno Municipal, el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio y el Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano traducen esos criterios en decisiones concretas sobre usos del suelo, densidades, redensificación, autorizaciones e incentivos. Sobre esta base se montan los programas específicos de vivienda del municipio, tanto los heredados del antiguo IMUVI como la estrategia vigente Vivienda para vivir bien (Ayuntamiento de Guadalajara, 2025a; Ayuntamiento de Guadalajara, 2025b; IMEPLAN, 2025; SEDATU, 2021).

Para sintetizar esta estructura, la *Figura 51* presenta de manera esquemática los niveles, instrumentos y actores que intervienen en la gestión actual de la vivienda en Guadalajara.

Figura 52. Esquema de gestión actual para la vivienda en Guadalajara.



Nota: Elaboración propia con base en SEDATU (2021), IMEPLAN (2025), Ayuntamiento de Guadalajara (2025a, 2025b) e IMUVI (2020a, 2020b, 2021).

El esquema permite observar que la gestión habitacional se construye a partir de relaciones de complementariedad entre escalas de gobierno, marcos normativos, capacidades institucionales y mecanismos de implementación.

4.3.2 Objeto y alcance de la gestión actual de la vivienda

En Guadalajara no se gestiona únicamente la autorización para construir vivienda; se gestiona, sobre todo, dónde, qué tipo de vivienda, para qué población, con qué incentivos y bajo qué condiciones urbanas y sociales debe producirse. En términos prácticos, la gestión actual combina cuatro frentes: primero, la regulación del suelo urbano consolidado mediante densidades, usos y localización en corredores y centralidades; segundo, la activación de mecanismos para ampliar oferta asequible dentro de la ciudad existente, especialmente por medio del desdoblamiento, la redensificación y la rehabilitación; tercero, la concertación con desarrolladores privados para inducir vivienda económica, protegida o media mediante incentivos fiscales y normativos; y cuarto, la articulación de programas sociales y apoyos técnicos dirigidos a hogares con dificultades de acceso, mejoramiento o permanencia residencial. Dicho de otro modo, lo que hoy se gestiona no es solo la edificación, sino la producción, localización, acceso y permanencia de la vivienda en un mercado urbano cada vez más restrictivo (Ayuntamiento de Guadalajara, 2025a; Ayuntamiento de Guadalajara, 2025b; Gobierno de Guadalajara, 2025).

4.3.3 Instrumentos de gestión de la vivienda en Guadalajara

Los instrumentos de gestión de la vivienda en Guadalajara operan en distintas escalas y con funciones diferenciadas. En términos analíticos, pueden agruparse en cuatro bloques (ver *Figura 52*): instrumentos metropolitanos de ordenamiento, instrumentos municipales de planeación, instrumentos reglamentarios y administrativos e instrumentos programáticos de fomento habitacional. En conjunto, estos instrumentos intervienen sobre la localización de la vivienda, la intensidad de ocupación del suelo, las condiciones de redensificación, los procedimientos de autorización y los incentivos para la producción habitacional.

Figura 53. Esquema de instrumentos agrupados por bloques para la gestión de la vivienda en Guadalajara



Nota: Clasificación analítica de los instrumentos que intervienen en la gestión de la vivienda en Guadalajara, agrupados según escala de operación y función institucional. Elaboración propia con base en IMEPLAN (2020), Gobierno de Guadalajara (2017, 2025), Gobierno Municipal de Guadalajara (2025) e IMUVI (2020a, 2020b, 2021).

Antes de abordar los instrumentos metropolitanos y de planeación que estructuran la gestión habitacional en Guadalajara, resulta pertinente partir de las estrategias municipales recientes, ya que estas muestran la dimensión más operativa de la política local de vivienda. A diferencia de los instrumentos normativos —como los planes parciales, reglamentos o disposiciones urbanísticas—, estas estrategias no necesariamente tienen por sí mismas un carácter regulatorio vinculante sobre el uso del suelo o la edificación; más bien funcionan como marcos de acción pública que organizan prioridades, líneas de trabajo, esquemas de coordinación e instrumentos de implementación. En este nivel se ubican las plataformas de acompañamiento, gestión e intermediación institucional, primero a través de las ventanillas y esquemas del antiguo IMUVI, y más recientemente mediante la estrategia *Vivienda para vivir bien*. Esta estrategia organiza la acción municipal en ocho líneas: actualización de instrumentos urbanos, política pública de vivienda, Agencia Municipal de la Vivienda, desdoblamiento, desarrollo de vivienda económica y media, rehabetar el centro, hogares cooperativos o de cuidado, y mesa de vivienda. En conjunto, estas líneas permiten observar cómo el municipio busca articular regulación existente, incentivos, asesoría técnica, coordinación institucional y acceso programático para intervenir en la producción y permanencia de la vivienda dentro de la ciudad consolidada (IMUVI, 2020a; Ayuntamiento de Guadalajara, 2025a, 2025b).

Figura 54. Esquema de la estrategia “Vivienda para vivir bien” del Gobierno de Guadalajara.



Nota: Elaboración propia con base en Gobierno de Guadalajara (2025), a partir del contenido e imágenes del micrositio oficial Vivienda para vivir bien.

A partir de esta estrategia municipal, el análisis se desplaza hacia los instrumentos que le dan soporte territorial y normativo. En primer lugar, se revisa el papel del POTMet como marco metropolitano de ordenamiento; posteriormente, se analiza el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito D1SD01 Chapultepec Norte, por su relevancia para comprender cómo se localizan y regulan las condiciones de densificación, usos del suelo y producción habitacional en el área de estudio.

En la escala metropolitana, el Programa de Desarrollo Metropolitano (PDM) y el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTMet) establecen el marco general para el crecimiento urbano, la distribución de actividades y la articulación entre vivienda, centralidades, corredores de transporte e infraestructura. Su marco conceptual está orientado por una visión de ciudad “Cercana, Conectada, Compacta y Equitativa”, que busca detener la expansión descontrolada hacia la periferia, y propone en cambio fortalecer el crecimiento intraurbano mediante procesos de densificación, reutilización del suelo y renovación del tejido urbano consolidado (IMEPLAN, 2020, p. 3).

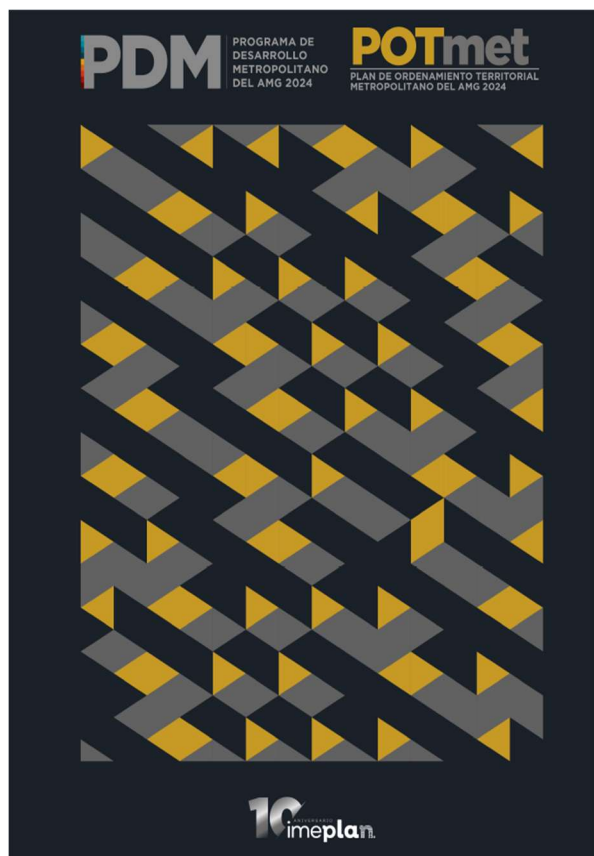


Figura 55. Portada del POTMet 2042. *Nota.* Imagen recuperada del Programa de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara 2042. Fuente: IMEPLAN (2020).

céntricas—, y plantea que estos espacios deben ser aprovechados como “áreas con potencial de desarrollo”. Bajo esta categoría, se habilita un conjunto de mecanismos de planeación y gestión de suelo que permiten transformaciones intensivas en la morfología urbana. Entre los más relevantes se encuentran:

1. Incremento al Coeficiente de Utilización del Suelo (ICUS):

Este instrumento consiste en autorizar a los desarrolladores una mayor densidad (mayor CUS) a cambio de una contraprestación económica. El propio POTMet lo define como “una forma efectiva de capturar la valorización del suelo derivada de los aumentos de densidad” (IMEPLAN, 2020, p. 134). Sin embargo, más que capturar plusvalía para el beneficio colectivo, el ICUS establece que el derecho a edificar más se puede comprar, monetizando el derecho a densificar. En lugar de limitar la especulación, se legitima: el desarrollador anticipa que podrá construir más pisos si paga una contribución, lo que eleva el valor del suelo incluso antes de edificar. Este

No obstante, una revisión crítica del documento evidencia que esta densificación no se vincula a una estrategia redistributiva ni a un enfoque de justicia territorial. En su lugar, el plan promueve una densificación urbana orientada al mercado, que asume como motores del crecimiento a los desarrolladores privados. El POTMet reconoce que “la producción reciente de vivienda se ha concentrado en el segmento de alto costo (vivienda nueva por encima de \$3.5 millones de pesos), inasequibles para la mayoría de la población local” (IMEPLAN, 2020, p. 132). A pesar de ello, no introduce ninguna medida de regulación ni exige la inclusión de vivienda asequible en los nuevos desarrollos, reproduciendo así una estructura de acceso al suelo determinada por la capacidad de pago.

El documento identifica un amplio stock de suelo intraurbano vacante —como predios baldíos o estacionamientos en zonas

mecanismo convierte a los instrumentos de planeación en vehículos para aumentar el valor financiero del suelo, no necesariamente su función social.

2. Contribución por mejoras:

Esta figura permite que los propietarios beneficiados por una obra pública aporten financieramente a su ejecución. En principio, busca corresponsabilidad; sin embargo, en la práctica vincula inversión pública con valorización privada, y puede facilitar que sólo quienes posean capital se beneficien del desarrollo urbano (IMEPLAN, 2020, p. 135). Además, no se especifica ningún mecanismo que destine esa contribución a vivienda social o infraestructura en zonas vulnerables.

3. Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDD):

El instrumento permite que el potencial de edificabilidad de un predio (por ejemplo, un edificio patrimonial donde no se puede construir más) se transfiera a otra zona donde sí se permite. Esta herramienta convierte el “derecho a construir” en un activo negociable, desligado del predio de origen. Si bien puede ser útil para conservar patrimonio, en la práctica refuerza la concentración de edificación en zonas altamente valorizadas, donde los desarrolladores pueden adquirir derechos adicionales y construir más pisos, desplazando a población original.

4. Reagrupamiento parcelario:

Este mecanismo, que implica la asociación de propietarios para consolidar un gran proyecto inmobiliario, permite que estos propietarios reciban nuevas unidades (más pequeñas, pero de mayor valor) dentro del mismo desarrollo. Aunque se presenta como una figura que evita la expropiación, en la práctica genera transformaciones morfológicas profundas y reconfigura la estructura de la tenencia del suelo en función de rentabilidad. El incentivo principal no es mejorar la calidad urbana ni la vivienda, sino viabilizar grandes desarrollos que produzcan plusvalía compartida entre propietarios e inversionistas (IMEPLAN, 2020, p. 134).

A ello se suman disposiciones que permiten transformaciones de uso en distintas escalas, como la incorporación de vivienda en zonas industriales hasta en 49% del predio y el cambio de uso de suelo en zonas rurales cuando se trate de proyectos estratégicos (IMEPLAN, 2020, p. 135). En este instrumento también se reconoce que la producción reciente de vivienda se ha concentrado en segmentos de alto costo; sin embargo, en el documento no se identifican cuotas obligatorias de vivienda asequible, reservas de suelo para interés social, control de renta ni otros

requerimientos sociales explícitos vinculados a los procesos de densificación y reconversión territorial (IMEPLAN, 2020, 2025).

En la escala municipal, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) y los planes parciales de desarrollo urbano traducen ese marco metropolitano en decisiones específicas sobre usos del suelo, densidades, compatibilidades y zonas de redensificación. Aquí se determina de manera operativa en qué áreas puede localizarse vivienda plurifamiliar, vivienda económica intraurbana o procesos de renovación urbana.

El caso del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito D1SD01 Chapultepec**



Figura 56. Portada de Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito Chapultepec Norte

Norte resulta particularmente relevante, porque permite observar con mayor detalle cómo se aterrizan esas decisiones en un polígono concreto. El análisis del instrumento muestra, en primer lugar, una política de densificación habitacional basada en la reducción del área mínima por vivienda y en el aumento del índice de edificación; en algunas zonas del subdistrito se establece una densidad de 77 viviendas por hectárea, equivalente aproximadamente a una vivienda por cada 130 m² de terreno (Gobierno de Guadalajara, 2017, p. 20). En segundo lugar, el plan no fija un límite máximo de altura en número de niveles, sino que deja la altura “resultante” al cumplimiento de coeficientes como el COS y el CUS; por ejemplo, con un COS de 0.7 y un CUS de 1.4 se habilita

construcción vertical sin un tope explícito de niveles (Gobierno de Guadalajara, 2017, p. 22). En tercer lugar, la Norma Urbanística 8 – Vivienda privilegia la producción de vivienda económica y social en forma de edificios verticales o conjuntos plurifamiliares, aunque en el instrumento no se identifican mecanismos concretos que aseguren su materialización, como cuotas obligatorias, subsidios o convenios vinculantes con desarrolladores (Gobierno de Guadalajara, 2017).

El mismo plan parcial incorpora además otros componentes relevantes para la gestión actual. Uno de ellos es la consolidación predial, mediante la fusión de lotes contiguos para cumplir superficies mínimas requeridas por desarrollos de mayor densidad. Otro es la clasificación de

áreas como Áreas de Renovación Urbana (RN), que habilitan cambios de uso, incorporación de nuevos giros y reconfiguración funcional del territorio. A ello se suma la flexibilización de usos de suelo en vialidades estructurantes como Ávila Camacho, Enrique Díaz de León y Mariano Bárcena, así como el tratamiento del patrimonio mediante áreas generadoras y receptoras de TDD, que permiten transferir el potencial edificatorio de predios con restricciones patrimoniales hacia otras zonas del subdistrito. En este mismo instrumento no se identifican mecanismos explícitos de contención social, tales como cuotas mínimas de vivienda social, control de renta, derecho al retorno o esquemas específicos de captura de plusvalía con destino habitacional. En consecuencia, el PPDU no solo regula el uso del suelo, sino que define condiciones concretas para la densificación, la verticalización, la reconversión funcional y la activación del patrimonio dentro del mercado urbano local (Gobierno de Guadalajara, 2017).

Un tercer bloque corresponde a los instrumentos reglamentarios y administrativos, particularmente el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara y el Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano. Estos instrumentos operan en el nivel procedimental y determinan los requisitos, excepciones y rutas de autorización para intervenir sobre predios y edificaciones. En materia habitacional, uno de los mecanismos más relevantes es el desdoblamiento habitacional, que permite generar una segunda y hasta una tercera vivienda en predios unifamiliares, bajo régimen de condominio y dentro de la altura permitida por la zonificación. La normativa también permite subdividir construcciones habitacionales unifamiliares existentes, admite comercio y servicios en planta baja cuando el plan parcial lo permita, exceptúa este trámite del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos y elimina la obligación de cajones de estacionamiento para este tipo de intervención. En términos de gestión, estos reglamentos convierten la intensificación del parque habitacional existente en un procedimiento municipal aplicable, con reglas específicas de compatibilidad y edificación (Gobierno Municipal de Guadalajara, 2025; IMUVI, 2020a).

El cuarto bloque lo integran los instrumentos programáticos de fomento habitacional, entre los que destacan el Programa de Redensificación y Repoblamiento y el programa de desdoblamiento habitacional. En la vertiente de vivienda económica intraurbana, el Programa de Redensificación y Repoblamiento definió una población potencial de 21,246 hogares con déficit habitacional y una población objetivo inicial de 2,120 hogares. Su estructura combina beneficios fiscales y normativos, entre ellos descuentos en impuestos y derechos, acceso a descuentos por incorporación y aprovechamiento de infraestructura, reducción de cajones de estacionamiento, posibilidad de mantener restricción posterior fija de 3 metros y reducción de acciones de

mitigación en materia de movilidad y medio ambiente. Estos beneficios se condicionan a la incorporación de vivienda protegida, con porcentajes mínimos, topes de precio y requisitos de acreditación mediante convenio o contrato. En la vertiente de vivienda media, los incentivos se orientan a vivienda vertical nueva, rescate y adaptación de fincas patrimoniales, reutilización de edificios verticales subutilizados y proyectos con criterios de eficiencia energética. En ambos casos, el instrumento opera mediante una relación entre beneficios públicos y condiciones específicas de oferta habitacional (IMUVI, 2020b, 2021).

En conjunto, el análisis muestra que la gestión actual de la vivienda en Guadalajara se sostiene en una secuencia instrumental definida: el POTMet/PDM orienta el crecimiento y habilita mecanismos de gestión del suelo; el PMDU y los planes parciales localizan y especifican densidades, usos y áreas de transformación; los reglamentos municipales convierten esas disposiciones en procedimientos aplicables; y los programas de redensificación, repoblamiento y desdoblamiento operan mediante incentivos, criterios de elegibilidad y apoyos técnicos. Dentro de esta estructura, el POTMet y el PPDU Chapultepec Norte resultan claves porque concentran decisiones sobre densificación, cambio de uso, consolidación predial, renovación urbana, tratamiento patrimonial y condiciones de producción de la oferta habitacional actual.

4.3.4 Actores y estructura de gobernanza en la gestión habitacional

La gestión de la vivienda en Guadalajara se distribuye entre varios niveles y actores. En la federación, SEDATU conserva la rectoría general de la política de vivienda y ordenamiento territorial, mientras que CONAVI diseña e implementa programas de vivienda social y subsidios directos, e INFONAVIT opera soluciones financieras para personas trabajadoras derechohabientes. En el ámbito estatal, el IJALVI mantiene su lugar como organismo sectorial de vivienda en Jalisco, mientras que la PRODEUR aporta funciones de asesoría, regulación, orientación y regularización en procesos urbanos, PRODEUR es público, pero por función encaja bien en la categoría de actores privados de soporte técnico, jurídico, financiero y comercial porque acompaña, orienta o atiende conflictos jurídico-urbanos. En la escala metropolitana, IMEPLAN formula y actualiza los instrumentos de referencia obligatoria —PDM y POTmet— que orientan a los municipios. En la escala municipal, la conducción actual recae en el Ayuntamiento de Guadalajara a través de la Agencia Municipal de Vivienda y de las dependencias que ejecutan el control territorial, las licencias, la movilidad, el medio ambiente y la hacienda municipal. Finalmente, en el ámbito privado y de concertación, actores como CANADEVI Jalisco y los desarrolladores participan como interlocutores y operadores de la oferta, particularmente en las mesas técnicas y en los mecanismos de vivienda protegida o vivienda económica. Debe subrayarse, además, que varios instrumentos operativos todavía disponibles en el portal del IMUVI fueron diseñados por ese organismo; sin embargo, el propio portal señala que el instituto fue declarado extinto y se encuentra en proceso de liquidación desde 2021, de modo que sus documentos deben leerse hoy como antecedentes operativos de la política local más que como la institucionalidad vigente (CONAVI, 2025; Gobierno de Jalisco, s. f.-a; Gobierno de Jalisco, s. f.-b; Gobierno de Guadalajara, 2025; IMEPLAN, 2025; INFONAVIT, 2025; PRODEUR, s. f.; CANADEVI Jalisco, s. f.).

Contextualizando este engranaje en el área de estudio, la *figura 56* sintetiza la red de actores que inciden en la transformación del suelo y la vivienda en el polígono Alcalde-Mezquitán, organizada en seis niveles de proximidad funcional.

Figura 57. Mapeo de actores con incidencia en la transformación del suelo y la vivienda en el polígono Alcalde-Mezquitán.



Nota: El gráfico organiza a los actores según su función predominante dentro de la gestión, producción, regulación o apropiación territorial de la vivienda en el polígono Alcalde-Mezquitán. Algunos actores cumplen funciones híbridas; sin embargo, se ubican de acuerdo con el papel que resulta más relevante para el análisis de la gestión habitacional. Elaboración propia con base en CONAVI (2025), Gobierno de Jalisco (s. f.-a, s. f.-b), Gobierno de Guadalajara (2025), IMEPLAN (2025), INFONAVIT (2025), PRODEUR (s. f.) y CANADEVI Jalisco (s. f.).

En el núcleo se ubican los actores públicos rectores y sectoriales, por su capacidad de definir el marco normativo, programático e institucional; en un segundo nivel aparecen los actores privados vinculados directamente con la producción inmobiliaria; y, en anillos sucesivos, los actores de soporte, mediación, formalización y apropiación cotidiana del territorio. Esta disposición permite visualizar que la dinámica del polígono no depende de un solo agente, sino de una estructura relacional en la que interactúan instancias públicas, operadores del mercado y actores territoriales y sociales con distintos grados de incidencia sobre los procesos de valorización, regulación y transformación urbana.

4.3.5 Evidencias territoriales e institucionales de la gestión actual

Un primer bloque de evidencia proviene de los datos duros sobre stock de vivienda y condiciones territoriales en el AMG. Si se comparan Guadalajara, Zapopan, San Pedro Tlaquepaque y Tlajomulco de Zúñiga, se observa que el problema no es homogéneo. Guadalajara registró en 2020 un total de 398,966 viviendas particulares habitadas y 44,990 deshabitadas; Zapopan, 425,409 habitadas y 53,505 deshabitadas; San Pedro Tlaquepaque, 185,374 habitadas y 21,513 deshabitadas; y Tlajomulco, 212,350 habitadas y 77,709 deshabitadas. El dato más crítico lo aporta Tlajomulco, donde 25.5% del parque habitacional estaba deshabitado y donde, entre 2010 y 2020, el crecimiento absoluto de vivienda habitada fue de 106,377 unidades, lo que evidencia la presión expansiva periférica del modelo metropolitano. En contraste, Guadalajara muestra menores déficits de servicios básicos en vivienda y un porcentaje de desocupación más bajo que Tlajomulco, pero enfrenta una presión mucho más fuerte de mercado: según el PMDG 2024–2027, a mediados de 2024 solo 0.61% de las viviendas en venta costaban menos de 500 mil pesos y 85% de las unidades en proyectos verticales superaban el millón de pesos. En suma, Zapopan y Tlaquepaque ofrecen insumos para leer capacidad instalada y servicios; Tlajomulco muestra los efectos del crecimiento habitacional extensivo; y Guadalajara concentra con mayor nitidez el problema de accesibilidad por precio y por composición de la oferta (Ayuntamiento de Guadalajara, 2025a; IIEG, 2022, 2025a, 2025b, 2025c, 2025d).

El segundo bloque de evidencia es la respuesta institucional explícita del municipio, hoy concentrada en la estrategia Vivienda para vivir bien. Esta política organiza la gestión municipal en ocho acciones: actualización de instrumentos urbanos; política pública de vivienda; Agencia Municipal de la Vivienda; desdoblamiento de vivienda; desarrollo de vivienda económica y media; rehabilitar el centro; hogares cooperativos; y mesa de vivienda. La importancia de esta estrategia

no radica solo en su formulación discursiva, sino en que ordena los mecanismos ya existentes y anuncia hacia dónde se quiere mover la acción pública: fortalecer la vivienda protegida, acompañar el desdoblamiento, inducir vivienda bien ubicada, promover renta accesible en el centro, abrir una ruta para vivienda cooperativa y formalizar la interlocución con desarrolladores. Visto así, Guadalajara sí cuenta hoy con un mecanismo explícito de gestión de vivienda, aunque todavía descansa de manera importante en incentivos, concertación y reaprovechamiento del parque construido más que en un control fuerte del suelo o en esquemas estructurales de desmercantilización. Precisamente por eso, este panorama institucional resulta útil como antesala para introducir estrategias correctivas o complementarias, entre ellas un modelo cooperativista de vivienda con mayor capacidad de asegurar permanencia y función social (Ayuntamiento de Guadalajara, 2025b; Gobierno de Guadalajara, 2025).

4.4 Impactos territoriales y sociales de las dinámicas de exclusión urbana

4.4.1 Impactos territoriales en la estructura y funcionamiento del área de estudio

Entre 2015 y 2025, el polígono Alcalde–Mezquitán registró un incremento sostenido de proyectos de vivienda vertical y desarrollos de usos mixtos, en un contexto de redensificación asociado a corredores centrales y a la infraestructura de transporte. Para 2020 se contabilizaban ocho proyectos inmobiliarios verticales en el corredor de Paseo Alcalde y sus inmediaciones, que en conjunto sumaban 501 departamentos autorizados o en preventa; posteriormente, el propio proceso continuó con nuevos anuncios de vivienda vertical en el centro de Guadalajara y con la identificación de 892 predios con potencial para albergar nuevos complejos habitacionales a lo largo del corredor de la Línea 3 del Tren Ligero (El Informador, 2020, 2023; UDGTV Noticias, 2022). Este proceso no sólo implicó un aumento cuantitativo de vivienda, sino una modificación de la estructura física del área de estudio y de su forma de funcionamiento urbano.

Uno de los principales impactos territoriales ha sido la transformación morfológica del tejido urbano. En sectores donde predominaba la edificación de baja altura, compuesta principalmente por viviendas unifamiliares y construcciones de uno a tres niveles, comenzó a consolidarse una presencia cada vez más visible de edificios habitacionales de media y mayor altura (Ver Figura 57).

Figura 58. Cambios morfológicos en barrios consolidados del centro-norte de Guadalajara



Nota: Elaboración propia con capturas tomadas de Google Street View (2015 y 2023).

Esto ha generado contrastes de escala entre inmuebles preexistentes y nuevas edificaciones, así como cambios en la relación entre altura, volumetría y perfil de calle. En varios puntos del polígono, la sustitución de casas o fincas de gran tamaño por conjuntos de departamentos ha implicado también la fusión de lotes, la modificación de frentes construidos y una menor homogeneidad en la imagen urbana (ver figura 58).

Figura 59. *Contraste morfológico en entorno urbano consolidado.*

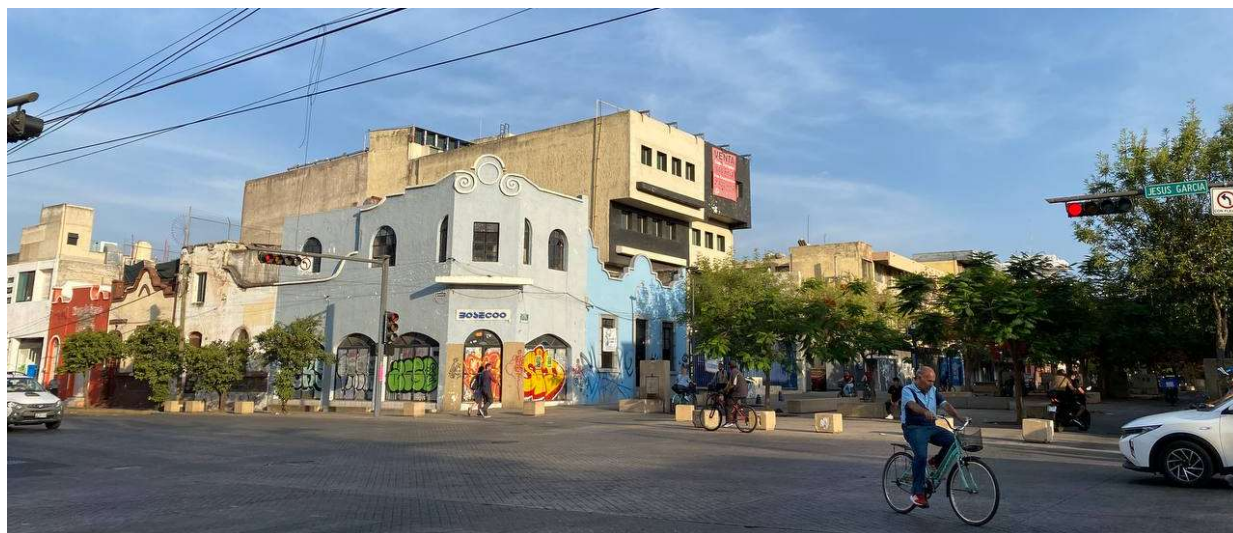


Nota: Registro fotográfico propio realizado durante recorrido de observación en campo, 2025.

En ese sentido, la verticalización no sólo representa un cambio en la cantidad de vivienda producida, sino también una reconfiguración material del entorno construido y de la manera en que éste se percibe espacialmente. Como mencionó Avilés González (2021), investigador de la UdeG, la proliferación de torres “obedece a intereses especulativos” y promueve la llegada de residentes de alto poder adquisitivo, encareciendo el entorno y expulsando a la población originaria de clase trabajadora (Avilés González, 2021).

A nivel funcional, estas transformaciones han estado acompañadas por cambios en el uso del suelo y en la intensidad de ocupación del área. La incorporación de nuevos desarrollos residenciales, en algunos casos con comercio y servicios en planta baja, ha contribuido a diversificar actividades y a incrementar la concentración de población en tramos específicos del polígono. De manera paralela, parte del tejido habitacional tradicional ha sido objeto de reconversión, ya sea mediante la sustitución de viviendas por edificios de departamentos o mediante el cambio de uso de inmuebles previamente habitacionales hacia actividades comerciales y de servicios.

Figura 60. *Superposición de escalas arquitectónicas y tensiones en la imagen urbana*



Nota: Fotografía del autor, 2025. La fotografía muestra la convivencia entre edificaciones patrimoniales, arquitectura moderna de media altura y espacio público arbolado en el entorno de la colonia La Normal. El contraste de estilos y escalas evidencia la transformación morfológica en áreas céntricas de Guadalajara, donde la renovación urbana convive con trazas históricas y expresiones culturales locales.

Este proceso ha alterado la composición funcional de algunas calles y corredores, particularmente en zonas con mayor accesibilidad y cercanía a infraestructura estratégica, como el Paseo Alcalde, el entorno de la Línea 3 y los ejes conectados con Federalismo y Ávila Camacho (Gobierno de Guadalajara, 2018; El Informador, 2022a, 2022b).

Otro efecto territorial identificado se relaciona con la presión sobre servicios e infraestructura urbana. A través de una entrevista con un residente de larga permanencia en la zona, se señaló que el aumento reciente de departamentos y habitantes ha sido percibido como un factor asociado a mayores tensiones en el abastecimiento de agua, fallas más frecuentes en el suministro eléctrico, variaciones en la recolección de residuos y un incremento en el tráfico vehicular local. Más allá de que estas apreciaciones no constituyen por sí mismas una medición técnica de capacidad instalada, sí aportan evidencia cualitativa relevante sobre cómo la intensificación del uso del suelo es experimentada en la vida cotidiana del barrio. En este sentido, la transformación territorial no sólo se expresa en nuevas edificaciones, sino también en una mayor exigencia sobre redes, servicios y condiciones operativas del entorno urbano.

En conjunto, los impactos territoriales observados en el área de estudio pueden entenderse como la convergencia de tres procesos: el cambio en la morfología urbana, la modificación de

los patrones de uso y ocupación del suelo, y la intensificación de presiones sobre la infraestructura y los servicios urbanos. Estos elementos permiten identificar que la exclusión urbana no se manifiesta únicamente en el acceso desigual a la vivienda, sino también en transformaciones concretas del espacio construido y de las condiciones de funcionamiento del territorio.

4.4.2. Impactos sociales: percepciones, tensiones y experiencias vecinales

Las entrevistas realizadas (ver entrevistas en *Anexos*) permiten identificar que los impactos sociales de las transformaciones recientes en el área de estudio no se expresan de manera homogénea, sino a través de percepciones diferenciadas según el tiempo de residencia, la localización dentro del polígono y la experiencia cotidiana de cada habitante. En algunos testimonios, las intervenciones recientes son asociadas con mejoras en accesibilidad, conectividad y apariencia urbana, particularmente por la cercanía al tren ligero, la reducción de tiempos de traslado y la presencia de nuevos comercios o inmuebles que modifican la imagen de ciertos tramos. Sin embargo, estos cambios no se traducen automáticamente en una percepción generalizada de mejora en la vida cotidiana, ya que también aparecen valoraciones críticas relacionadas con seguridad, tranquilidad y cambios en las dinámicas barriales.

Uno de los efectos sociales más recurrentes en las entrevistas es la percepción de encarecimiento de la zona y de presión económica sobre la permanencia residencial. Algunos testimonios señalan aumentos importantes en rentas y precios de vivienda, así como la idea de que el crecimiento del valor inmobiliario no beneficia por igual a todos los habitantes. Desde esta perspectiva, el problema no se limita al aumento de precios en sí mismo, sino a sus efectos sobre quienes no pueden ajustar sus ingresos al nuevo contexto del mercado habitacional. En ese sentido, algunos residentes vinculan estas dinámicas con la posibilidad de que determinados hogares se vean forzados a buscar vivienda en zonas más asequibles, incluso sin que medie un desplazamiento directo o una venta inmediata de sus inmuebles.

Otro eje relevante tiene que ver con las tensiones en la convivencia y en la experiencia cotidiana del barrio. En entrevistas con residentes de larga permanencia, la proliferación de edificios y departamentos es asociada con una menor tranquilidad, mayor ruido, presencia más frecuente de población flotante y cambios en las formas de habitar el entorno inmediato. En particular, se mencionan preocupaciones relacionadas con ocupaciones temporales, visitantes de corta estancia, estacionamiento sobre el espacio vecinal y una percepción de mayor anonimato en comparación con el tejido habitacional previo. De forma complementaria, también

aparece la idea de que la llegada de nuevos habitantes puede modificar los patrones de convivencia y dificultar la continuidad de relaciones vecinales más estables o cercanas. Estas apreciaciones no permiten afirmar una ruptura total del tejido social, pero sí muestran la presencia de tensiones asociadas a la coexistencia entre formas tradicionales de residencia y nuevas modalidades habitacionales.

Al mismo tiempo, las entrevistas muestran que en el área persisten formas de arraigo, identificación barrial y organización cotidiana. Una residente con más de treinta años en la zona destaca que la mayoría de los vecinos se conocen, que subsisten prácticas comunitarias vinculadas a celebraciones religiosas y actividades locales, y que existen mecanismos de apoyo y comunicación vecinal a través de grupos de seguridad y redes de contacto barrial. Este tipo de evidencia sugiere que los impactos sociales de la transformación urbana no deben leerse únicamente en términos de deterioro, sino como un campo de tensión entre procesos de cambio urbano y persistencia de vínculos comunitarios, donde coexisten valoraciones positivas sobre localización, conectividad y servicios con preocupaciones sobre seguridad, costos de vida y continuidad de la vida vecinal.

5. Discusión y Hallazgos

5.1. Discusión de los resultados del análisis

Los resultados del análisis permiten sostener que, en el caso de Guadalajara y de manera particularmente visible en el polígono Alcalde–Mezquitán, la exclusión habitacional no puede explicarse como un efecto aislado del mercado inmobiliario, sino como el resultado de una articulación entre políticas urbanas, instrumentos normativos, inversión pública estratégica y dinámicas de valorización que han reconfigurado la vivienda como activo urbano. El trabajo de campo, complementado con análisis espacial, revisión documental y entrevistas, mostró que las transformaciones recientes del sector no responden únicamente a una demanda espontánea de centralidad o de vivienda vertical, sino a un proceso más amplio de producción institucional del valor, donde la acción pública y la acción privada convergen en la generación de rentabilidad territorial. En este sentido, los hallazgos confirman que la vivienda, más que operar prioritariamente como soporte del habitar, se inserta crecientemente en lógicas de inversión, apreciación y captura de valor.

Desde una perspectiva teórica, estos resultados dialogan de manera directa con los planteamientos de Harvey (2001, 2007), Rolnik (2015, 2019) y Aalbers (2020), en la medida en que evidencian cómo la urbanización contemporánea constituye un terreno privilegiado para la acumulación y la reorganización del capital sobre el entorno construido. En el polígono analizado, el valor del suelo no emerge de manera “natural” por su localización, sino del ensamblaje entre infraestructura metropolitana, flexibilización normativa, discursos institucionales de renovación y expectativas de rentabilidad futura, tal como se documentó en la sección sobre creación del valor. Ello coincide también con lo señalado por Stirling et al. (2022), en cuanto a que la vivienda puede ser movilizada por el Estado como recurso económico estratégico, subordinando su función social a objetivos de crecimiento, atracción de inversión y reposicionamiento urbano.

Uno de los aportes más significativos del análisis es mostrar que las inversiones públicas no han sido neutras en sus efectos territoriales. Intervenciones como Paseo Alcalde, la Línea 3 del Tren Ligero, la renovación de la Glorieta La Normal y la reconfiguración del entorno del Parque Alcalde contribuyeron a mejorar conectividad, accesibilidad e imagen urbana, pero también operaron como catalizadores de nuevas rentas del suelo y de procesos de redensificación orientados a segmentos con mayor capacidad de pago. En este punto, los hallazgos permiten matizar las narrativas oficiales sobre “renovación” o “re poblamiento”, pues si bien dichas intervenciones generan mejoras urbanas efectivas, no incorporan por sí mismas

mecanismos suficientes para redistribuir socialmente el valor producido. Así, el beneficio colectivo generado por la inversión pública tiende a traducirse en beneficios privados capturados por desarrolladores, propietarios e intermediarios del mercado inmobiliario, reproduciendo un patrón de urbanización selectiva.

En esta misma línea, el análisis normativo mostró que instrumentos como el POTMet 2024 y el Plan Parcial del Subdistrito Chapultepec Norte no operan solamente como marcos técnicos de ordenamiento, sino como dispositivos que habilitan determinadas formas de producción urbana. Aunque ambos instrumentos se presentan bajo principios de ciudad compacta, conectada y equitativa, en la práctica priorizan la reutilización intensiva del suelo, la densificación y la atracción de inversión sin establecer mecanismos obligatorios y eficaces de inclusión habitacional o redistribución del valor urbano. Esto refuerza lo planteado por Harvey (2007) y Rolnik (2015): la planeación urbana bajo racionalidades neoliberales deja de organizar el territorio prioritariamente en función del bienestar colectivo y pasa a operar como una plataforma de facilitación para la valorización inmobiliaria. Los resultados del caso de estudio muestran con claridad que el problema no es únicamente densificar, sino densificar bajo qué reglas, para quién y con qué efectos distributivos.

A escala barrial, las evidencias empíricas mostraron que estos procesos de valorización tienen expresiones concretas en la transformación morfológica, funcional y social del territorio. La observación directa registró sustitución de vivienda unifamiliar por desarrollos verticales, aparición de publicidad inmobiliaria asociada a plusvalía, coexistencia de inmuebles en abandono con nuevas edificaciones, así como una creciente mixtura de usos y ritmos urbanos. Las entrevistas complementan esta lectura al mostrar que los habitantes históricos perciben presión sobre infraestructura y servicios, incremento del ruido, cambios en el uso del espacio público y debilitamiento de ciertas formas tradicionales de convivencia. Esto dialoga con Smith (2012), Marcuse (1985) y Slater (2009), en tanto la transformación del espacio no implica únicamente una mutación física, sino una reestructuración del valor de uso del barrio y una presión creciente sobre la permanencia residencial, incluso cuando no siempre se traduzca en desplazamientos directos o desalojos visibles.

En términos de accesibilidad habitacional, los resultados refuerzan la tesis de que la valorización del entorno construido ha venido acompañada de una reducción efectiva en las posibilidades de permanencia para hogares de ingresos medios y bajos. El incremento sostenido de precios de venta y renta en el polígono Alcalde–Mezquitán, junto con la orientación de la

nueva oferta a segmentos medios y altos, indica que la densificación observada no ha significado mayor democratización del acceso a la vivienda bien localizada. Por el contrario, los datos muestran una tendencia hacia la producción de un territorio más rentable, pero también más restrictivo socialmente. Aquí se hace visible lo que Obeng-Odoom (2022) advierte respecto a las teorías del valor en vivienda: no basta registrar incrementos de precio, sino comprender qué arreglos institucionales hacen posible que ese valor sea capturado privadamente mientras se deteriora la función social del hábitat.

Otro hallazgo relevante es que la exclusión habitacional observada no solo es económica, sino también relacional y política. El campo social del polígono aparece fragmentado entre habitantes históricos, nuevos residentes, desarrolladores, agentes inmobiliarios e instituciones públicas con capacidades e intereses desiguales. Esta heterogeneidad produce un territorio en disputa, donde la experiencia urbana se vuelve diferenciada según la posición de cada actor frente al proceso de valorización. Mientras algunos sectores encuentran en la vivienda vertical una opción funcional y conectada, otros experimentan saturación, pérdida de arraigo o incertidumbre sobre el futuro del barrio. En ese sentido, el problema del acceso a la vivienda no puede disociarse de la gobernanza urbana, pues el Trabajo de Obtención de Grado muestra que la escasa coordinación interinstitucional, la débil participación vinculante y la ausencia de control social robusto limitan la posibilidad de corregir los efectos excluyentes de la transformación urbana.

A la luz de los antecedentes empíricos y de los casos revisados en el marco contextual, estos resultados permiten ubicar a Guadalajara dentro de una dinámica más amplia de mercantilización del suelo y la vivienda presente en múltiples ciudades latinoamericanas y del Norte Global. Sin embargo, el caso local muestra una particularidad importante: la valorización no ocurre en ausencia del Estado, sino mediante su intervención activa en la producción de condiciones urbanas para la inversión. Esto acerca el caso a discusiones desarrolladas por Rolnik, De Mattos y Harvey sobre urbanismo neoliberal, pero también abre una veta propositiva: si el valor es socialmente producido y políticamente habilitado, entonces también puede ser políticamente redistribuido y normativamente reorientado hacia fines habitacionales. En ese punto, la discusión no conduce únicamente a diagnosticar una crisis, sino a identificar el fundamento de una intervención posible.

En síntesis, la discusión de resultados resalta que el problema central no radica solo en la existencia de nuevos desarrollos, en la densificación o en la renovación urbana como tales, al

contrario, estos son mecanismos que van en favor de optimizar el espacio y las dinámicas dentro de la ciudad, orientadas a modelos compactos que por su naturaleza son más sustentables; sin embargo, si se resalta la ausencia de dispositivos institucionales capaces de subordinar estos procesos a criterios de justicia espacial, permanencia residencial y función social de la vivienda. Por ello, el análisis realizado conduce lógicamente a la necesidad de una propuesta que articule redistribución del valor urbano, regulación de la producción habitacional y modelos alternativos de gestión colectiva. Desde esta perspectiva, la discusión confirma que la vivienda en Guadalajara, al igual que en muchas ciudades de Latinoamérica y el mundo, se encuentra en una encrucijada: puede seguir consolidándose como activo urbano al servicio de la valorización excluyente, o puede convertirse en el punto de partida para reconfigurar la gestión del suelo y del hábitat bajo principios de inclusión, corresponsabilidad y derecho a la ciudad.

5.2. Discusión comparada y transferencia de aprendizajes para el modelo propositivo

A partir de la discusión precedente, la problemática del acceso al suelo y la vivienda en el área de estudio se entiende como un fenómeno complejo y multicausal, configurado por la interacción entre dinámicas de mercado, decisiones normativas, inversiones públicas, prácticas de producción inmobiliaria orientadas a rentabilidad, y condiciones socio-territoriales que moldean quién puede permanecer y quién es desplazado. En ese entramado también intervienen dimensiones menos visibles —como la opacidad de ciertos flujos de capital y otras economías extra-institucionales— que, sin constituir el eje del análisis, contribuyen a complejizar los márgenes de regulación y el control público del mercado urbano. En consecuencia, el problema no puede abordarse desde una única medida ni desde un solo actor: exige combinar instrumentos de planeación, regulación y gestión pública con arreglos complementarios capaces de sostener asequibilidad, permanencia y control social en el tiempo.

Bajo esta premisa, la exploración de alternativas no busca sustituir la gestión oficial/institucional de la vivienda, sino identificar mecanismos adicionales —sociales, organizativos y normativos— que amplíen las capacidades de intervención ante un problema de escala metropolitana. En este marco, se recupera la revisión de experiencias cooperativas y no lucrativas analizadas previamente para discutir las ahora como evidencia comparada: no en clave descriptiva, sino como insumo para derivar aprendizajes operativos y criterios de diseño aplicables al modelo propositivo.

La revisión de experiencias cooperativas y no lucrativas de vivienda —desarrollada en el capítulo 2 como marco de referencia— se retoma aquí con un propósito distinto: no únicamente describir modelos, sino activar una lectura comparada que permita identificar principios operativos, condiciones habilitantes, obstáculos recurrentes e implicaciones de diseño transferibles al modelo propositivo para Guadalajara. En este sentido, los casos analizados (Palo Alto en Ciudad de México; FUCVAM en Uruguay; MOI–La Fábrica en Buenos Aires; La Borda en Barcelona; Hunziker Areal/mehr als wohnen en Zúrich; y Mietshäuser Syndikat en Alemania) funcionan como evidencia comparada para sustentar decisiones de diseño institucional, normativo y financiero en la propuesta (Ortiz, 2010; Richer, 2010; Díaz Parra, 2016; Zapata, 2012; BWO, 2019; Mietshäuser Syndikat, s. f.).

En términos analíticos, la comparación muestra que los modelos más sólidos no se explican por un único factor (por ejemplo, “participación” o “subsidio”), sino por la articulación de cuatro componentes: (i) un instrumento de suelo/tenencia que desacople la vivienda del mercado, (ii) una arquitectura de gobernanza capaz de sostener la cooperación a lo largo del tiempo, (iii) un arreglo financiero híbrido compatible con asequibilidad y mantenimiento, y (iv) un sistema de soporte técnico-institucional que reduzca incertidumbre y mejore capacidades (Ortiz, 2010; FUCVAM, 2018; Czischke, 2018). La utilidad de esta discusión para Guadalajara reside en traducir esas regularidades en criterios mínimos de implementación y en advertir riesgos de captura, fractura o desmantelamiento del modelo, especialmente en contextos de alta presión inmobiliaria.

Tabla 11. Síntesis comparativa de modelos cooperativos/no lucrativos analizados.

Caso	Origen y “motor”	Instrumento de suelo / tenencia	Gobernanza y organización	Financiamiento (lógica general)	Escala	Candados anti-especulación	Impactos urbanos y sociales	Obstáculos / vulnerabilidades
Unión de Palo Alto	Comunidad de trabajadores (minas de arena) que se organiza ante amenaza de expulsión; formalización en 1972 y consolidación por etapas. (El País)	Propiedad comunal/cooperativa con derecho de uso; control colectivo del predio (~4.6 ha reportadas en fuentes periodísticas). (El País)	Asambleas y comisiones; autogestión del proceso de urbanización y mantenimiento comunitario.	Mezcla de aportes, trabajo comunitario y apoyos técnicos/organizativos; construcción progresiva y equipamientos.	Conjunto habitacional consolidado (familias originarias reportadas en el texto base).	La propiedad colectiva limita la venta individual; el candado se debilita cuando hay pérdida de estatus/registros y litigios.	Permanencia en zona de alta plusvalía; infraestructura social y comunitaria; símbolo de derecho a la ciudad. (El País)	Altísima presión inmobiliaria; conflictos internos por individualización; judicialización y riesgo de liquidación. (El País)
FUCVAM (CVAM)	Movimiento cooperativo obrero; federación fundada en 1970; consolidación con ley nacional de 1968; expansión sostenida. (HIC-AL)	Cooperativas de usuarios: propiedad colectiva + derecho de uso; ayuda mutua (trabajo comunitario). (HIC-AL)	Democracia directa (asambleas); conducción cooperativa con Institutos de Asistencia Técnica (IAT); federación como estructura política y técnica. (HIC-AL)	Crédito público (Banco Hipotecario) + subsidios; aporte de trabajo (mín. 15% del valor del proyecto, reportado por HIC-AL). (HIC-AL)	600+ cooperativas; 22,000+ familias; miles de viviendas habitadas/en obra/en trámite (cifras 2015). (HIC-AL)	No hay propiedad individual vendible; reasignación interna si una familia sale; fuerte blindaje anti-mercantilización. (HIC-AL)	Asequibilidad y estabilidad; capacidades organizativas; hábitat con equipamientos; incidencia en instrumentos públicos. (HIC-AL)	Disponibilidad de suelo y financiamiento; tensiones de reemplazo generacional; dependencia de continuidad de instrumentos públicos. (HIC-AL)

MOI – La Fábrica (Ley 341/PAV)	Movimiento social urbano (ocupantes e inquilinos) + política pública habilitante (Ley 341/PAV) para producir vivienda en centralidad. (World Habitat)	Cooperativa autogestionaria; reutilización de edificio (fábrica textil); acceso a crédito/subsidio colectivo en el marco de Ley 341. (World Habitat)	Organizaciones colectivas (cooperativas/ONG); decisión sobre proyecto y participación en obra; incorporación de asesoría profesional. (Buenos Aires Ciudad)	Créditos/subsidios colectivos + gestión cooperativa; renovación y construcción con equipamiento comunitario. (World Habitat)	50 viviendas + equipamientos comunitarios (SUM, plaza, etc.). (Buenos Aires Ciudad)	El “candado” depende del marco del programa y del esquema cooperativo; riesgo de captura por presión de mercado si se individualiza. (Buenos Aires Ciudad)	Regeneración urbana sin expulsión; permanencia en zona consolidada; reconocimiento internacional (World Habitat Award). (World Habitat)	Burocracia y tiempos largos; volatilidad macroeconómica; dependencia presupuestal; acceso a inmuebles bien ubicados. (Buenos Aires Ciudad)
La Borda (cesión de uso)	Iniciativa cooperativa vinculada a Can Batlló (tejido vecinal) + cesión de suelo público para vivienda social autopromovida. (ArchDaily México)	Derecho de superficie / cesión por 75 años + cesión de uso (ni compra ni renta de mercado). (ArchDaily México)	Autogestión cooperativa; comunidad intergeneracional; espacios y servicios compartidos (cohousing). (ArchDaily México)	Aportación inicial (entrada retornable) + cuotas mensuales; apoyo de economía social/finanzas éticas (reportado en fuente). (ArchDaily México)	28 viviendas + espacios comunes. (ArchDaily México)	Suelo público + derecho de superficie limita especulación; aportación retornable y reglas internas evitan venta especulativa. (ArchDaily México)	Asequibilidad relativa en área tensionada; vida comunitaria; referente para política de “covivienda”/cesión de uso. (ArchDaily México)	Trámites y tiempos administrativos; necesidad de alta capacidad organizativa; acceso a suelo depende de política pública. (ArchDaily México)

mehr als wohnen – Hunziker Areal	“Cooperativa de cooperativas”; proyecto urbano en ex área industrial; objetivo explícito de mezcla social, tipológica y sostenibilidad. (BWO)	Desarrollo cooperativo (sin lucro) sobre 41,000 m²; combinación de vivienda y trabajo; tipologías diversas incl. “cluster”. (BWO)	Gobernanza cooperativa y mecanismos de participación; gestión de vida comunitaria y espacios compartidos (enfoque “2000 watts”). (BWO)	Estructuras cooperativas de financiamiento/gestión (no detalladas en la fuente pública citada); inversión de gran escala. (BWO)	442 viviendas, 13 edificios, ~1,200 residentes; mezcla de usos. (BWO)	No se orienta a plusvalía individual; vivienda cooperativa no lucrativa con control de acceso/uso; reducción de presión especulativa. (BWO)	Producción de “fragmento de ciudad” inclusivo; innovación tipológica; fuerte enfoque ambiental y social. (BWO)	Complejidad de gestión a escala barrio; tensiones entre reglas de sostenibilidad y prácticas cotidianas; altos costos de coordinación. (Zuerich)
Mietshäuser Syndikat	Surge del movimiento okupa; se formaliza como red para impedir re-privatización; estructura replicable por proyectos. (European Housing Coop)	Cada inmueble en GmbH (sociedad) co-propiedad residentes + Syndikat; el Syndikat tiene veto a venta/cambio de modelo. (European Housing Coop)	Autonomía en gestión cotidiana a nivel proyecto; red central resguarda la desmercantilización y apoya nuevas iniciativas. (European Housing Coop)	Combinación de banca + préstamos directos solidarios (direct lending) y apoyo de red; escalamiento por replicación. (European Housing Coop)	Red de ~191 proyectos (jun 2024) + iniciativas; miles de residentes (cifras reportadas). (European Housing Coop)	“Candado” jurídico de veto (anti-venta) mantiene activos fuera del mercado; diseño institucional explícito anti-especulación. (European Housing Coop)	Desmercantilización permanente; expansión por red; estabilidad de vivienda autogestionada en múltiples ciudades. (European Housing Coop)	Complejidad legal/financiera; necesidad de reunir capital social; riesgo de ser superados en compra por mercado. (Syracuse Journal of Int'l Law & Commerce)

Nota. Elaboración propia con base en Ortiz (2010), HIC (s. f.), HIC-AL (2021), FUCVAM (2018), Richer (2010), Díaz Parra (2016), Zapata (2012), World Habitat (2025), Ajuntament de Barcelona (s. f.), Lacol (s. f.), Coop57 (2017), BWO (2019), Jakovac (s. f.) y Mietshäuser Syndikat (s. f.).

En primer lugar, los casos más robustos muestran que el componente estructural es un instrumento de tenencia con candados anti-especulación que reduzca o elimine la captura privada de plusvalías: la propiedad colectiva con derecho de uso (FUCVAM) y la cesión de uso sobre derecho de superficie en suelo público (La Borda) operan como mecanismos que desacoplan el acceso residencial del mercado; el Mietshäuser Syndikat, por su parte, refuerza ese desacople mediante un diseño jurídico con veto estructural a la venta o privatización. En contraste, Palo Alto evidencia que aun con propiedad colectiva, el modelo se vuelve vulnerable cuando se debilitan sus candados institucionales (pérdida de registro, litigios o fracturas internas), especialmente en entornos de alta valorización donde los incentivos para individualizar y vender se intensifican; y MOI–La Fábrica confirma que los instrumentos habilitantes (programas de autogestión y crédito colectivo) pueden sostener vivienda en centralidad y reconversión de inmuebles, pero quedan expuestos a la continuidad institucional, reglas de operación y resiliencia organizativa del colectivo (Richer, 2010; FUCVAM, 2018; Ajuntament de Barcelona, s. f.; Lacol, s. f.; Mietshäuser Syndikat, s. f.; Ortiz, 2010; HIC-AL, 2021; Díaz Parra, 2016; Zapata, 2012; World Habitat, 2025).

En segundo lugar, la comparación permite afirmar que la gobernanza cooperativa no se agota en la existencia de asambleas, sino que requiere dispositivos operativos estables: órganos deliberativos, comisiones, mecanismos de transparencia y rutas claras de resolución de conflictos. FUCVAM muestra la centralidad de la democracia interna para sostener ayuda mutua y administración; MOI confirma que el soporte organizativo y técnico-profesional es decisivo para atravesar procesos largos; y Hunziker Areal sugiere que, a mayor escala y complejidad tipológica, la gobernanza demanda arquitecturas densas de participación y gestión cotidiana de espacios comunes. En esta dimensión, Palo Alto vuelve a funcionar como advertencia: la combinación de presión inmobiliaria e incentivos individuales puede fracturar la base cooperativa si no existe control social robusto y reglas explícitas frente a disputas patrimoniales; el Syndikat aporta una lección complementaria al distinguir entre autonomía local para la gestión cotidiana y control estructural sobre decisiones patrimoniales para prevenir captura interna (Richer, 2010; Díaz Parra, 2016; BWO, 2019; Jakovac, s. f.; Ortiz, 2010; HIC-AL, 2021; Mietshäuser Syndikat, s. f.).

En tercer lugar, los casos coinciden en que la asequibilidad sostenible requiere un financiamiento híbrido (mezcla de fuentes, escalas y temporalidades) que no precarice el mantenimiento ni dependa de una sola vía. FUCVAM integra crédito público y aporte de trabajo (ayuda mutua); La Borda combina aportación inicial y cuotas mensuales ligadas al costo del proyecto, con finanzas éticas y apoyo cooperativo; MOI confirma la importancia del crédito

colectivo para la reconversión y permanencia en centralidad, aunque expuesto a ciclos macroeconómicos; y el Syndikat complementa banca con préstamos solidarios directos y transferencias solidarias interproyectos para sostener expansión. Palo Alto aporta un aprendizaje decisivo: la sostenibilidad financiera no se limita a la edificación, sino que incluye mantenimiento, equipamientos y reproducción social del hábitat; además, en contextos de alta plusvalía, la expectativa de monetizar la valorización puede distorsionar el equilibrio interno del modelo (Richer, 2010; FUCVAM, 2018; Coop57, 2017; Lacol, s. f.; Zapata, 2012; Mietshäuser Syndikat, s. f.; Ortiz, 2010; HIC-AL, 2021)

Finalmente, la evidencia comparada converge en que la asistencia técnica e institucional es una condición de viabilidad (no un componente periférico). La experiencia de COPEVI en Palo Alto ilustra el rol de equipos interdisciplinarios para traducir demandas comunitarias en proyectos urbano-habitacionales, organizar etapas y mediar con instituciones; FUCVAM institucionaliza asistencia técnica; MOI sostiene equipos profesionales; La Borda integra soporte técnico para diseño sostenible; y Hunziker Areal se apoya en capacidades sectoriales e institucionales consolidadas. En conjunto, este aprendizaje apunta a que la replicabilidad exige pasar de experiencias excepcionales a un sistema de soporte (protocolos, acompañamiento, seguimiento y capacidades técnicas permanentes), condición imprescindible si se busca escalabilidad (Ortiz, 2010; FUCVAM, 2018; Díaz Parra, 2016; Lacol, s. f.; BWO, 2019)

Con base en estas regularidades, los criterios transferibles para sustentar el modelo propositivo en Guadalajara se sintetizan en: (1) un candado anti-especulación operativo (cesión de uso/propiedad colectiva/derecho de superficie o equivalente) con reglas claras de entrada, salida y reasignación; (2) gobernanza con control social (asamblea, comisiones, transparencia y resolución de conflictos); (3) arreglo financiero híbrido (aportación regulada, crédito compatible, fondos públicos y mantenimiento planificado); (4) soporte técnico-institucional estable; (5) estrategia territorial explícita para intervenir zonas de alta accesibilidad bajo presión de valorización; y (6) escalabilidad por red mediante federaciones, consorcios o alianzas que permitan aprendizaje, financiamiento y replicación. Estos aprendizajes sostienen que el modelo no se reduce a una solución “habitacional”, sino que constituye un diseño institucional de gestión del suelo y la vivienda orientado a estabilizar el acceso a suelo bien localizado, evitar desplazamiento y consolidar capacidades comunitarias e institucionales para sostener vivienda asequible en el tiempo (Richer, 2010; Ajuntament de Barcelona, s. f.; Mietshäuser Syndikat, s. f.; Ortiz, 2010; FUCVAM, 2018; Zapata, 2012; Coop57, 2017; HIC-AL, 2021).

5.3. Hallazgos clave para la propuesta

A partir del análisis documental, espacial y del trabajo de campo realizado en el polígono Alcalde–Mezquitán, se identificó un conjunto de hallazgos concretos que permiten comprender cómo se configuran actualmente las dinámicas de exclusión habitacional en esta zona de Guadalajara. Estos hallazgos no constituyen todavía la propuesta, sino la base empírica desde la cual ésta se construye.

En primer lugar, el Trabajo de Obtención de Grado confirmó un encarecimiento sostenido y acelerado de la vivienda y las rentas, muy por encima de la capacidad adquisitiva de la mayoría de los hogares. Los datos analizados muestran que, entre 2013 y 2024, hubo un incremento persistente en los precios del mercado habitacional en Jalisco, también particularmente visible en colonias como Mezquitán, La Normal y Alcalde Barranquitas. Según los indicadores revisados, los valores por metro cuadrado han aumentado entre 40 % y 50 % en menos de una década, mientras que el índice de precios para la compra de vivienda en Guadalajara ha crecido aproximadamente 249 % desde 2005. A ello se suma el aumento reciente de las rentas en el entorno próximo al polígono, donde el alquiler mensual típico ha pasado de alrededor de \$4,500 a más de \$6,500 en apenas dos años, con incrementos de hasta 44 %. En esa misma línea, para acceder a una vivienda de tipo medio se requieren ingresos mensuales muy por encima del ingreso promedio estatal, lo que evidencia una pérdida estructural de accesibilidad económica.

El segundo hallazgo se refiere a la consolidación de un mercado inmobiliario con lógica crecientemente especulativa. A partir de los cambios normativos, de la mejora en accesibilidad y del aumento del atractivo urbano del polígono, se ha fortalecido una dinámica de producción habitacional orientada principalmente a segmentos medios y altos, mientras que los proyectos con vocación social son prácticamente inexistentes en el área de estudio. La presencia de varios desarrollos encontrados en la zona confirma una lógica de producción del espacio alineada con criterios de rentabilidad y valorización, más que con la atención de la demanda habitacional local.

Un tercer hallazgo es la consolidación de un proceso acelerado de verticalización en el área de estudio. Mientras que en 2015 la presencia de proyectos verticales relevantes dentro del polígono era limitada, para 2020 ya se registraban diversos desarrollos en marcha y, hacia 2025, el número de proyectos y departamentos construidos o en comercialización había aumentado de manera notable. Esto permite observar que la transformación del paisaje urbano no corresponde a una tendencia marginal ni aislada, sino a un proceso que ya cuenta con expresiones físicas y comerciales identificables en el territorio.

En cuarto lugar, se documentó una transformación del tejido urbano y habitacional, expresada en la sustitución progresiva de vivienda unifamiliar por edificios multifamiliares y en la reconversión de inmuebles habitacionales hacia usos mixtos o comerciales. La observación directa, junto con la revisión normativa y cartográfica, evidenció que numerosas fincas que antes albergaban una sola vivienda hoy han sido demolidas, reconvertidas o reemplazadas por edificaciones de mayor altura y densidad. Asimismo, se observó una intensificación de la mezcla de usos, especialmente en corredores comerciales, donde la presión inmobiliaria ha comenzado a desplazar actividades tradicionales y pequeñas economías locales. Estos cambios muestran que la transformación del polígono no se limita a un aumento de densidad, sino que implica una reconfiguración más amplia de las formas de ocupación, de las escalas urbanas y de las dinámicas cotidianas del barrio.

El quinto hallazgo es la presencia de desplazamiento habitacional indirecto y erosión de la permanencia residencial. Los testimonios recogidos durante el trabajo de campo reflejan una salida gradual de residentes históricos asociada al aumento de rentas, la venta forzada de fincas y la imposibilidad de competir con los nuevos precios del mercado. Aunque este desplazamiento no siempre se expresa mediante desalojos directos o expulsiones visibles, el Trabajo de Obtención de Grado confirma la existencia de formas indirectas de desplazamiento sustentadas por datos de vacancia selectiva, reconversión de usos y aumento de costos incompatibles con los ingresos de larga data en el barrio.

El sexto hallazgo se refiere a la producción institucional del valor urbano mediante infraestructura y planeación. El análisis normativo evidenció que instrumentos como el POTMet 2024 y el PPDU Chapultepec Norte no operan como marcos neutrales de ordenamiento, sino como mecanismos que organizan espacialmente la creación de valor urbano. Al priorizar la densificación en corredores estratégicos sin integrar medidas de regulación del mercado ni programas efectivos de vivienda asequible, estos instrumentos amplifican las desigualdades existentes. A ello se suma el papel de la inversión pública reciente en infraestructura, movilidad y espacio público, que ha incrementado la accesibilidad y el atractivo del sector. En consecuencia, el valor urbano producido en el polígono aparece como el resultado de una articulación entre decisiones institucionales, regulación urbana e inversión pública, cuyos beneficios no se distribuyen de manera equitativa.

El séptimo hallazgo identifica que la gestión actual de la vivienda en Guadalajara sí cuenta con un andamiaje específico de instrumentos, programas y arreglos institucionales, pero su

operación se concentra principalmente en ordenar, habilitar e incentivar la producción habitacional, más que en asegurar de forma vinculante la asequibilidad y la permanencia residencial. Aunque la estrategia municipal *Vivienda para vivir bien* plantea líneas valiosas — como desdoblamiento, vivienda económica y media, rehabilitar el centro, hogares cooperativos y coordinación institucional—, el análisis del Plan Parcial muestra que estas orientaciones no se traducen claramente en mecanismos vinculantes para asegurar vivienda asequible, permanencia residencial, redistribución del valor urbano o control de los efectos de la valorización en el área de estudio, lo que demuestra una desconexión con el andamiaje normativo. Por ello, el problema no radica en la ausencia total de gestión, sino en su fragmentación y débil territorialización.

El octavo hallazgo corresponde a las limitaciones de gobernanza y participación vinculante. Aunque existe una fuerte producción institucional de normas, obras e instrumentos de planeación, la coordinación entre niveles de gobierno se muestra reducida y fragmentada frente a la complejidad del proceso urbano observado. Al mismo tiempo, la participación social se limita principalmente a mecanismos consultivos formales que carecen de carácter vinculante, lo que restringe la capacidad de incidencia real de los habitantes en las decisiones que transforman su entorno. Esta debilidad institucional reduce la posibilidad de contrarrestar los efectos excluyentes del mercado y limita la capacidad pública para garantizar que los beneficios derivados de la inversión urbana sean socialmente redistribuidos.

El noveno hallazgo se relaciona con las tensiones sobre el arraigo, la identidad y la pertenencia barrial. Tanto la observación directa como las entrevistas revelaron una percepción extendida de pérdida de pertenencia, desdibujamiento del carácter tradicional del barrio y sensación de que el territorio se transforma en función de otros actores y otros intereses. Si bien persisten expresiones de participación y organización comunitaria, éstas enfrentan una capacidad de incidencia limitada frente a la velocidad de las transformaciones urbanas y a la presión inmobiliaria. Este hallazgo muestra que los efectos del proceso analizado no son únicamente económicos o espaciales, sino también simbólicos y sociales, en la medida en que alteran vínculos de arraigo, memorias territoriales y formas históricas de habitar el entorno.

En conjunto, estos hallazgos muestran que el encarecimiento de la vivienda, la revalorización concentrada, la orientación especulativa del mercado, la transformación del tejido urbano, el desplazamiento indirecto, la producción institucional del valor, una gestión habitacional centrada principalmente en habilitar e incentivar la oferta, las limitaciones de gobernanza y las tensiones sobre el arraigo no actúan de manera aislada. Por el contrario, conforman un proceso

interdependiente de mercantilización del suelo y la vivienda que redefine profundamente las condiciones de acceso, permanencia y vida urbana en Alcalde–Mezquitán. Desde esta base empírica se vuelve posible avanzar hacia el siguiente apartado, orientado a precisar cómo estos hallazgos inciden en la formulación del modelo propositivo.

5.4. Implicaciones para el diseño del modelo propositivo

Los hallazgos del análisis muestran que la exclusión habitacional en Alcalde–Mezquitán no responde a un único factor, sino a la articulación entre encarecimiento del suelo y la vivienda, lógica especulativa del mercado inmobiliario, transformación del tejido urbano, desplazamiento indirecto, producción institucional del valor y debilidades en la gobernanza. Por ello, el diseño del modelo propositivo debía responder a esa complejidad y no limitarse a una solución habitacional aislada.

En primer lugar, el análisis evidenció que el problema no puede entenderse solo como falta de oferta, ya que el incremento de desarrollos no ha significado mayor accesibilidad ni permanencia residencial. Esto implicó diseñar una propuesta orientada no solo a producir vivienda, sino a intervenir en las condiciones que regulan su acceso, valorización y distribución.

En segundo lugar, dado que una parte importante del valor urbano del polígono ha sido generada por inversión pública, infraestructura y planeación, el modelo debía incorporar una dimensión redistributiva que permitiera canalizar parte de ese valor hacia fines habitacionales.

En tercer lugar, la orientación especulativa de la nueva producción inmobiliaria hizo necesario incorporar una dimensión regulatoria, capaz de vincular el desarrollo urbano con obligaciones de inclusión habitacional y evitar que la densificación continúe reproduciendo exclusión.

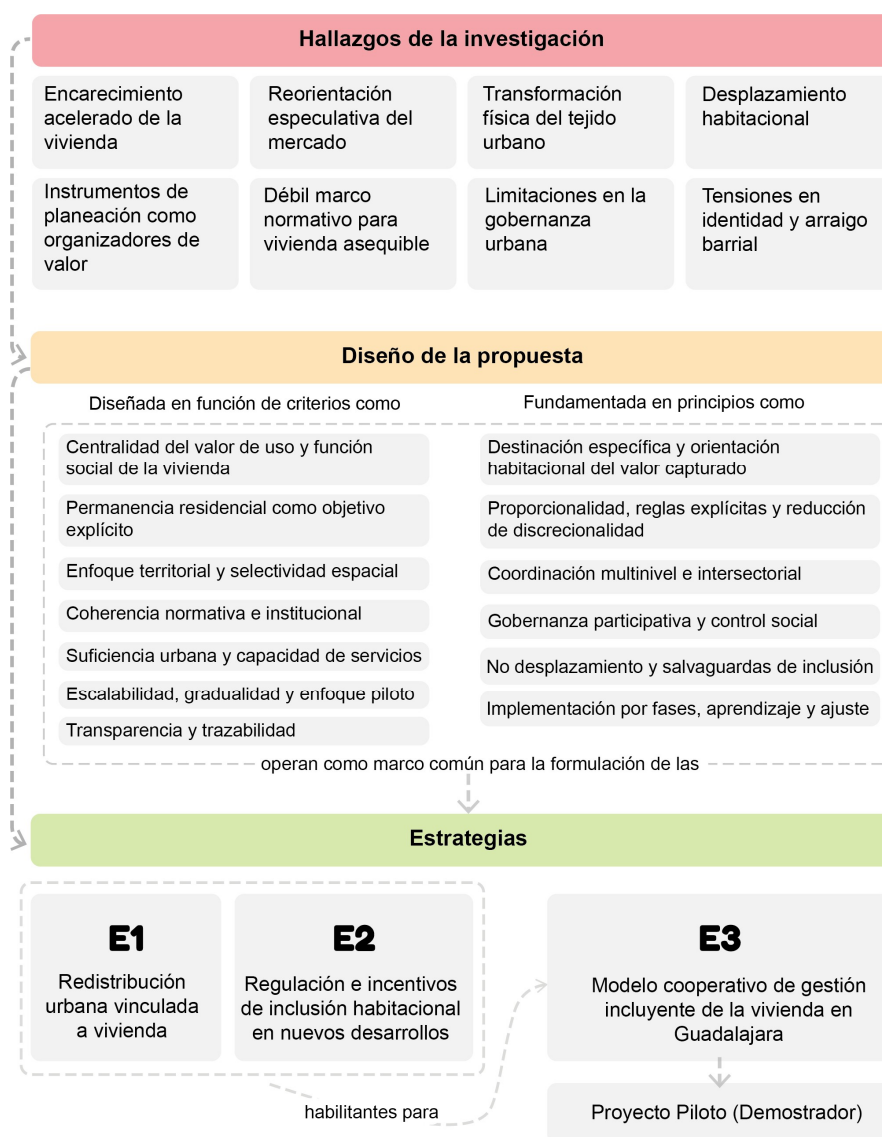
Asimismo, el desplazamiento indirecto identificado en el área de estudio llevó a asumir la permanencia residencial como criterio central del modelo, especialmente en zonas sometidas a fuerte presión de valorización. A ello se suma que las limitaciones de gobernanza y la débil participación vinculante hicieron necesario diseñar una estructura de implementación con coordinación institucional, soporte técnico y control social.

En conjunto, estas implicaciones condujeron a estructurar las estrategias en tres dimensiones complementarias: una redistributiva, una regulatoria y una organizativa-operativa, esta última centrada en un esquema cooperativo de gestión incluyente de la vivienda.

6. Estrategias de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara

Este capítulo desarrolla la fase propositiva del estudio y organiza la respuesta a la pregunta de investigación mediante un conjunto articulado de estrategias de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara. La propuesta se estructura, primero, a partir de criterios y principios que orientan su diseño; posteriormente, presenta dos familias estratégicas complementarias —orientadas a la redistribución urbana vinculada a vivienda y a la inclusión habitacional en nuevos desarrollos—; y finalmente despliega el Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara como estrategia integradora, detallando su estructura, gobernanza, ruta de implementación y potencial de escalabilidad.

Figura 61. Esquema de lógica de propuesta de estrategias de gestión incluyente para la vivienda en Guadalajara



Nota: Elaboración propia, 2026.

6.1. Criterios y principios para diseño de la propuesta

Los siguientes criterios y principios delimitan el alcance, las prioridades y los requisitos mínimos de viabilidad de la propuesta, y operan como marco común para la formulación de las estrategias presentadas en este capítulo.

Conviene precisar que, aunque el objeto de la propuesta es la gestión incluyente de la vivienda, sus condiciones de posibilidad están estrechamente vinculadas a determinantes estructurales del proceso urbano —entre ellos el régimen de suelo, los marcos normativos, los instrumentos de regulación y los mecanismos de producción de valor urbano—. En consecuencia, algunas estrategias se formulan sobre ámbitos que pueden parecer propios de la gestión del suelo o de la regulación del desarrollo; sin embargo, en este Trabajo de Obtención de Grado dichos ámbitos se abordan como palancas de intervención habitacional, en tanto condicionan la asequibilidad, la permanencia y la distribución territorial de oportunidades residenciales. Esta precisión permite comprender por qué el capítulo integra instrumentos redistributivos y regulatorios como parte de una propuesta orientada, en última instancia, a mejorar el acceso y la permanencia en la vivienda.

Criterios

a) **Centralidad del valor de uso y función social de la vivienda**

La propuesta prioriza dispositivos orientados a proteger la vivienda como soporte del habitar, reduciendo su exposición a lógicas estrictamente especulativas. Esto implica evaluar las estrategias por su capacidad de sostener condiciones de habitabilidad, asequibilidad y seguridad residencial, especialmente en áreas sujetas a presión de valorización.

b) **Permanencia residencial como objetivo explícito**

Dado que la exclusión no se expresa únicamente como falta de acceso inicial, sino también como debilitamiento de la permanencia, las estrategias se diseñan para intervenir en mecanismos que erosionan la estabilidad del habitar (encarecimiento, reconversión de usos, presión inmobiliaria, pérdida de accesibilidad). La permanencia se asume como condición de justicia urbana y como criterio para medir resultados.

c) **Enfoque territorial y selectividad espacial**

La propuesta reconoce que los procesos de valorización y exclusión operan de

forma diferenciada en el territorio. Por tanto, se privilegian estrategias que puedan **focalizarse** en zonas de alta presión, corredores de transformación o áreas de oportunidad, evitando soluciones uniformes que ignoren la heterogeneidad metropolitana.

d) **Coherencia normativa e institucional**

Se priorizan estrategias que puedan traducirse en instrumentos operables (normas, procedimientos, mecanismos de cobro/cesión, reglas de asignación, estructuras de gestión) y que reduzcan la brecha entre la intención política y la capacidad real de implementación. Este criterio exige claridad sobre “quién hace qué”, bajo qué atribuciones y con qué dispositivos administrativos mínimos.

e) **Redistribución y reparto de cargas y beneficios**

Dado que parte del valor urbano es socialmente producido, la propuesta incorpora estrategias que permitan redistribuir beneficios derivados de decisiones públicas o autorizaciones normativas, orientándolos a fines habitacionales incluyentes. Este criterio busca evitar que la valorización se consolide como beneficio exclusivamente privado, especialmente en áreas donde el incremento de valor restringe el acceso.

f) **Suficiencia urbana y capacidad de servicios**

Un componente crítico identificado en el análisis es la presión sobre servicios y capacidades instaladas ante procesos de densificación y verticalización. Por ello, las estrategias se evalúan también por su capacidad de articular la política de vivienda con la capacidad real de infraestructura y servicios (agua, saneamiento, residuos, movilidad y conectividad), de modo que la transformación urbana no degrade condiciones de vida ni profundice conflictividad barrial.

g) **Escalabilidad, gradualidad y enfoque piloto**

La propuesta privilegia estrategias que puedan implementarse de manera progresiva, iniciando con pilotos o polígonos de prueba, con criterios de evaluación y ajustes iterativos. Esto permite construir evidencia y legitimidad institucional antes de escalar.

h) **Transparencia y trazabilidad**

Se consideran pertinentes aquellas estrategias que incorporen reglas claras de seguimiento, trazabilidad de recursos (cuando aplique), y mecanismos de rendición de cuentas. La transparencia se entiende aquí como condición de legitimidad y como salvaguarda frente a discrecionalidad, captura o uso político.

Principios

Los principios operativos definen cómo deben funcionar las estrategias para sostener un enfoque incluyente y para evitar que su implementación reproduzca las dinámicas que buscan corregir.

a) **Destinación específica y orientación habitacional del valor capturado**

Cuando la estrategia implique aportaciones, cobros, cesiones o contraprestaciones, se establece como principio que su destino sea trazable y orientado a fines habitacionales (asequibilidad, permanencia, rehabilitación, reservas estratégicas), evitando su dilución en rubros generales que debiliten la lógica redistributiva.

b) **Proporcionalidad, reglas explícitas y reducción de discrecionalidad**

La propuesta asume que los instrumentos redistributivos solo son defendibles y operables si se basan en reglas claras (hechos generadores, fórmulas, umbrales, equivalencias) y si sostienen criterios de proporcionalidad. Este principio busca reducir arbitrariedad, mejorar certeza para actores involucrados y fortalecer capacidad de cumplimiento.

c) **Coordinación multinivel e intersectorial**

La gestión incluyente de la vivienda requiere coordinación entre niveles de gobierno y sectores (planeación, licencias, tesorería, servicios, movilidad, vivienda). Se establece como principio que las estrategias se diseñen para operar mediante arreglos de coordinación, evitando contradicciones entre instrumentos y vacíos de implementación.

d) **Gobernanza participativa y control social**

La propuesta incorpora la participación no como adorno, sino como componente operativo para construir legitimidad, mejorar diagnóstico fino, monitorear impactos y sostener transparencia. Este principio se materializa en mecanismos de deliberación, seguimiento y evaluación con participación social, especialmente en áreas sujetas a transformación.

e) **No desplazamiento y salvaguardas de inclusión**

Toda intervención orientada a revalorizar, densificar o regenerar debe incorporar salvaguardas explícitas para prevenir desplazamientos directos o indirectos. Este principio orienta el diseño de mecanismos de permanencia y la evaluación de impactos distributivos.

f) Implementación por fases, aprendizaje y ajuste

La propuesta asume que la complejidad institucional exige aprendizaje. Por ello, se adopta como principio la implementación por fases, la generación de evidencia y la capacidad de ajuste en función de resultados, evitando diseños rígidos que fracasen por falta de adaptación a condiciones locales.

Con base en estos criterios y principios, la propuesta se orienta a construir una intervención coherente, operable y evaluable que priorice la permanencia y la asequibilidad en territorios sujetos a presión de valorización, sin perder de vista que el acceso a la vivienda depende de arreglos institucionales, normativos y territoriales que pueden habilitar o restringir su función social. En conjunto, este marco delimita tanto qué tipo de estrategias son pertinentes como bajo qué condiciones mínimas pueden implementarse sin reproducir exclusión, discrecionalidad o captura. A partir de ello, la sección siguiente presenta las estrategias del capítulo como familias de intervención: instrumentos redistributivos y regulatorios que actúan como palancas habitacionales, y un modelo integrador de gestión cooperativa que organiza su operación, gobernanza e implementación en una ruta progresiva basada en piloto y escalabilidad.

6.2. Estrategias

La propuesta se organiza en tres estrategias jerarquizadas. Las primeras dos se presentan como familias estratégicas complementarias: agrupan instrumentos y arreglos de gestión que pueden operar como condiciones habilitadoras para una intervención redistributiva y de inclusión habitacional. La tercera estrategia corresponde *al Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara*, entendido como un dispositivo integrador que articula actores, reglas e instrumentos en un esquema programático de implementación. En esta sección se presentan las dos primeras familias estratégicas (E1 y E2), organizadas por dimensiones de intervención para explicitar su función dentro del conjunto y evitar que se comprendan como medidas aisladas.

Dado el alcance del trabajo, las estrategias E1 y E2 se presentan en formato de ficha como familias instrumentales: delimitan rutas de intervención, mecanismos, actores, condiciones habilitantes e indicadores mínimos, además de su articulación con el modelo integrador. No se desarrollan aquí como diseños normativos exhaustivos ni como programas completos, pues ello requeriría factibilidad jurídica, modelación financiera y construcción institucional que exceden los

objetivos de este trabajo. El desarrollo a profundidad se concentra, por tanto, en la estrategia integradora (E3).

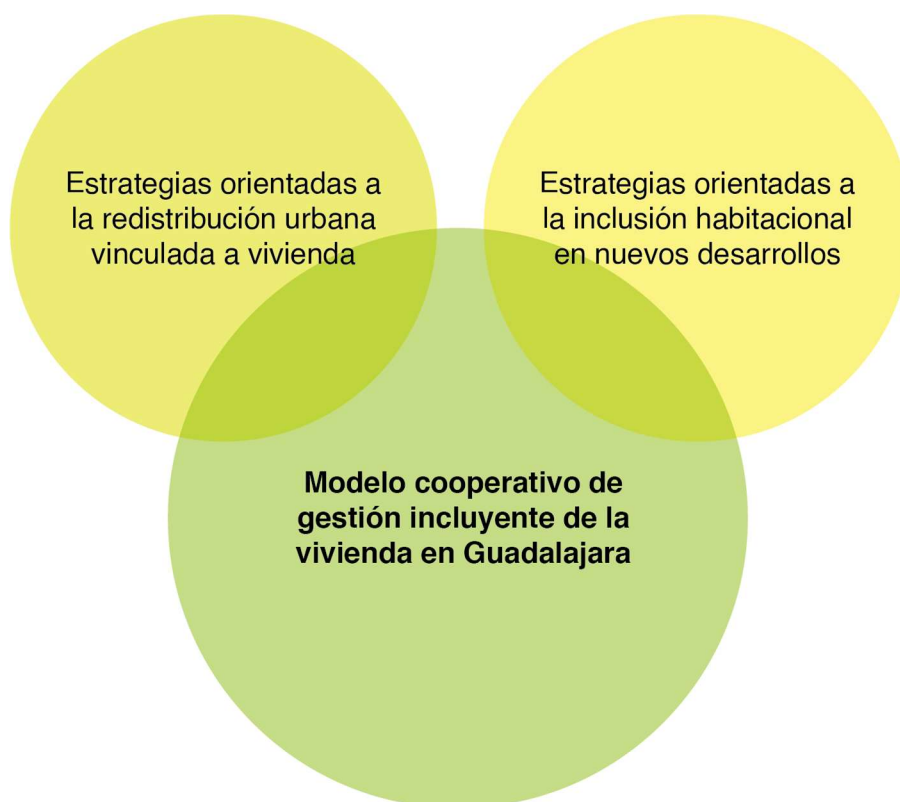


Figura 62. Diagrama explicativo de coherencia de estrategias. Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se presenta la primera familia estratégica (E1), correspondiente a la dimensión normativo-redistributiva.

Estrategia 1 - Redistribución Urbana Vinculada A Vivienda

Dimensión de intervención: Estructura normativa y redistributiva (instrumentos de recuperación de valor urbano con destinación habitacional)

• **Propósito**

Constituir un conjunto de mecanismos redistributivos orientados a que una parte del valor urbano generado colectivamente —por inversiones públicas, decisiones normativas y procesos de revalorización asociados al desarrollo urbano— se traduzca en capacidad efectiva para intervenir en la vivienda: mejorar asequibilidad, sostener permanencia residencial y financiar acciones de rehabilitación, adquisición estratégica o producción de vivienda incluyente. Esta estrategia parte de reconocer que la valorización del entorno construido no solo produce beneficios privados, sino también efectos distributivos que pueden profundizar la exclusión si no existen contrapesos institucionales.

• **Justificación dentro de la propuesta**

La relevancia de E1 radica en que muchas de las tensiones habitacionales observadas en territorios sujetos a transformación —encarecimiento, sustitución de tipologías, presión sobre renta y permanencia— se activan o intensifican cuando el incremento de valor derivado de mejoras urbanas o autorizaciones normativas se captura de forma predominantemente privada. En ese marco, los instrumentos redistributivos no se incorporan como “política de suelo” aislada, sino como palanca habitacional: permiten dotar a la gestión pública de herramientas para amortiguar los efectos de la valorización sobre el acceso y la permanencia en la vivienda.

• **Mecanismo general**

E1 se estructura como un portafolio de instrumentos, no como una medida única. Su lógica consiste en: (i) identificar “hechos generadores” vinculados a decisiones públicas o beneficios normativos; (ii) establecer reglas explícitas de cálculo o equivalencia; (iii) hacer exigible el cumplimiento mediante su incorporación a procedimientos de autorización; y (iv) asegurar destinación específica hacia objetivos habitacionales. En términos operativos, no se asume una “recuperación automática” del valor, sino un proceso institucional que depende de reglas, capacidades técnicas y arreglos de gobernanza.

• **Instrumentos que puede integrar el portafolio** (seleccionables según factibilidad local y tipo de intervención)

- a) **Cesiones obligatorias con destino habitacional:** Aportes en suelo, unidades o equivalentes monetarios, vinculados a autorizaciones de desarrollo y con reglas claras de cálculo y trazabilidad.
- b) **Contraprestaciones por beneficios normativos:** Aportaciones asociadas a incrementos de edificabilidad, cambios de uso u otras autorizaciones que generan ventajas económicas verificables.
- c) **Mecanismos vinculados a la valorización por inversión pública** (cuando proceda): Instrumentos que permitan canalizar parte del beneficio extraordinario hacia fines colectivos, especialmente en áreas de alta presión habitacional.
- d) **Derechos de desarrollo y equivalencias:** Esquemas de aportación por intensificación o aprovechamiento adicional, cuando existan condiciones para integrarlos a la gestión local.

- **Arquitectura operativa mínima**

- **Marco normativo/reglamentario:** definición de supuestos de aplicación, umbrales, equivalencias, destino habitacional y sanciones por incumplimiento.
- **Operación técnica y administrativa:** cálculo, registro y control de cumplimiento (instancias de planeación/desarrollo urbano en coordinación con tesorería y áreas jurídicas).
- **Integración a procedimientos:** incorporación como requisito verificable en dictámenes, licencias, autorizaciones o modificaciones normativas, evitando esquemas voluntarios o negociaciones *ad hoc*.
- **Transparencia y control social:** reportes periódicos sobre recursos captados, destino, localización de resultados y evaluación de impactos, como salvaguarda frente a captura o uso discrecional.

- **Implementación por fases**

Con el fin de incrementar viabilidad y aprendizaje institucional, se propone una ruta gradual:

Fase 1 - Piloto acotado	Fase 2 – Ajuste y expansión	Fase 3 - Consolidación
Aplicación en un polígono de alta presión y con un hecho generador específico (por ejemplo, incrementos de edificabilidad o cambios de uso).	Ampliación a otros supuestos del portafolio, según capacidades operativas y resultados del piloto.	Institucionalización del mecanismo y de su destinación específica como práctica estable de gestión, con evaluación periódica y ajustes normativos.

- **Indicadores mínimos de seguimiento**

- Proyectos sujetos a la medida y tasa de cumplimiento (por tipo y zona).
- Recursos/activos obtenidos (monto, suelo, unidades o equivalentes), con trazabilidad.
- Destino habitacional efectivo: viviendas financiadas, rehabilitación ejecutada, reservas constituidas, apoyos a permanencia.
- Publicación de reportes y mecanismos de auditoría/seguimiento social.

La Estrategia de Redistribución urbana vinculada a vivienda se ubica en la dimensión normativa y redistributiva porque opera sobre el punto donde la valorización urbana se convierte en exclusión: la apropiación privada de incrementos de valor producidos colectivamente. Su relevancia dentro de la propuesta es que no plantea “gestión de suelo” como fin, sino como palanca habitacional: busca transformar parte del valor generado por inversiones públicas y beneficios normativos en capacidad efectiva para intervenir en vivienda (asequibilidad, permanencia, rehabilitación y adquisición estratégica). Para ello, se formula como un portafolio (no una medida única) que combina cesiones, contraprestaciones, mecanismos asociados a valorización y derechos de desarrollo, con una condición central: que el cumplimiento sea exigible (integrado a licencias y autorizaciones), calculable (reglas explícitas de equivalencia) y trazable (destinación específica con transparencia y control social). En términos operativos, su aporte es habilitar recursos y activos para sostener intervenciones incluyentes en territorios presionados, reduciendo la dependencia de presupuestos coyunturales y preparando el terreno para el despliegue de las estrategias siguientes, especialmente el modelo integrador.

Estrategia 2 - Regulación E Incentivos De Inclusión Habitacional En Nuevos Desarrollos

Dimensión de intervención: Regulación de la producción habitacional e inclusión (reglas y condiciones para incorporar asequibilidad y permanencia en procesos de desarrollo)

• **Propósito**

Establecer un marco de regulación e incentivos para que los nuevos desarrollos habitacionales —en especial aquellos situados en áreas de alta accesibilidad o sujetas a procesos de revalorización— incorporen componentes verificables de inclusión habitacional. Esta estrategia busca evitar que el crecimiento del parque construido se traduzca exclusivamente en oferta orientada a segmentos de alta rentabilidad, reforzando la exclusión residencial y debilitando la permanencia en zonas consolidadas.

• **Justificación dentro de la propuesta**

En contextos de verticalización y transformación del tejido urbano, la política habitacional no puede limitarse a aumentar “oferta” en términos agregados, ya que parte importante de esa oferta puede orientarse a mercados con mayor capacidad de pago y producir efectos indirectos sobre precios, alquileres y sustitución de tipologías. E2 se justifica como una estrategia orientada a condicionar el desarrollo a objetivos de inclusión, reconociendo que ciertos proyectos se benefician de ventajas urbanas colectivamente producidas (infraestructura, accesibilidad, centralidad) y que su autorización puede —o no— incorporar contrapesos de carácter redistributivo.

• **Mecanismo general**

E2 se basa en vincular la aprobación de proyectos —o la obtención de beneficios urbanísticos asociados al desarrollo— al cumplimiento de obligaciones o condiciones de inclusión habitacional. Para ello, establece: (i) umbrales de aplicación por tamaño de proyecto o por zona; (ii) modalidades de cumplimiento (en sitio o equivalencias); (iii) criterios de asequibilidad y permanencia; y (iv) mecanismos de verificación y seguimiento. El objetivo es que la inclusión no dependa de acuerdos informales, sino de reglas previsibles y trazables.

• **Componentes instrumentales de la estrategia** (combinables según zona y tipología)

- a) **Obligaciones de inclusión (set-aside) en nuevos desarrollos:** Definición de un porcentaje o cupo de unidades con criterios de asequibilidad, aplicable a proyectos que superen ciertos umbrales o que se localicen en zonas priorizadas.

- b) **Modalidades equivalentes de cumplimiento:** Cuando no sea viable o pertinente incorporar unidades en el mismo predio, se habilitan equivalencias explícitas (aportación monetaria con destino específico, cesión de suelo, aportación de unidades en otra localización bajo criterios definidos), evitando sustituciones discrecionales.
- c) **Incentivos condicionados:** Beneficios urbanísticos (por ejemplo, ajustes normativos específicos o simplificación de trámites) sujetos estrictamente a la incorporación efectiva de inclusión habitacional, de modo que el incentivo funcione como intercambio verificable y no como subsidio sin contraprestación.
- d) **Focalización territorial y selectividad:** Aplicación prioritaria en polígonos/corredores con alta presión inmobiliaria, o en áreas donde el desarrollo se beneficia de accesibilidad, infraestructura y centralidad, para maximizar el efecto redistributivo.

Nota de alcance: el instrumento concreto (porcentajes, umbrales, modalidades) requiere evaluación de factibilidad jurídica y análisis de viabilidad económica por zona. En este trabajo se propone la lógica de intervención y sus componentes operativos mínimos, sin sustituir los estudios técnicos necesarios para su diseño definitivo.

- **Criterios mínimos de diseño (para evitar resultados nominales o regresivos)**
 - ❖ **Definición explícita de “asequibilidad” y “permanencia”:** aplicable a las unidades incluyentes: criterios verificables (población objetivo, duración mínima del régimen, condiciones de elegibilidad).
 - ❖ **Reglas de equivalencia transparentes:** si se permite cumplimiento alterno, debe existir trazabilidad de cálculo y destino específico, evitando que la equivalencia se convierta en mecanismo de elusión.
 - ❖ **Diferenciación por zona y tipología:** evitar un diseño uniforme; ajustar umbrales según mercado, tejido urbano y potencial de valorización.
 - ❖ **Salvaguardas de no desplazamiento:** en zonas sensibles, la inclusión debe acompañarse de mecanismos que reduzcan sustitución de población por presión de mercado.

• **Arquitectura operativa mínima**

- ❖ **Marco normativo/reglamentario:** Definición de zonas de aplicación, umbrales de proyectos, modalidades de cumplimiento, mecanismos de verificación y sanciones.
- ❖ **Integración al licenciamiento:** Incorporación del requisito como condición formal para dictámenes y autorizaciones; registro obligatorio de proyectos sujetos y tipo de cumplimiento.
- ❖ **Gestión administrativa y seguimiento:** Inspección documental y física, mecanismos de certificación de cumplimiento, y publicación de resultados por zona.
- ❖ **Coordinación intersectorial:** Articulación entre áreas de desarrollo urbano, vivienda, tesorería y, cuando proceda, instancias metropolitanas, para evitar contradicciones instrumentales.

• **Implementación por fases**

Con el fin de incrementar viabilidad y aprendizaje institucional, se propone una ruta gradual:

Fase 1 - Diseño piloto y delimitación territorial	Fase 2 – Ajuste por evaluación	Fase 3 - Consolidación y expansión
Definir un área prioritaria y aplicar el instrumento a proyectos de cierta escala, con una modalidad de cumplimiento preferente y reglas simples de verificación.	Ampliación a otros supuestos del portafolio, según capacidades operativas y resultados del piloto. Incorporar equivalencias adicionales, ajustar umbrales o porcentajes, y mejorar criterios de permanencia en función de resultados.	Integrar el instrumento al régimen ordinario de autorizaciones en zonas definidas, con reporte público y evaluación periódica.

• **Indicadores mínimos de seguimiento**

- Número y proporción de proyectos obligados, y tasa de cumplimiento.
- Unidades incluyentes generadas (en sitio y por equivalencias), con localización y población objetivo.
- Recursos o suelo captado por equivalencias y destino efectivo.
- Evolución del parque habitacional accesible en zonas priorizadas y estabilidad de permanencia (medición disponible según capacidades locales).

La Estrategia de Regulación e incentivos de inclusión habitacional en nuevos desarrollos se sitúa en la dimensión de regulación de la producción habitacional e inclusión, porque interviene directamente en el punto donde la transformación urbana y la verticalización pueden traducirse en exclusión: la forma en que se autoriza y se orienta la nueva oferta. Su propósito es que el crecimiento del parque construido, especialmente en áreas bien localizadas o en revalorización, no se limite a producir vivienda para segmentos de alta rentabilidad, sino que incorpore componentes verificables de asequibilidad y permanencia. Para ello, E2 vincula el licenciamiento y los beneficios urbanísticos al cumplimiento de obligaciones claras (set-asides) o equivalencias reguladas (aportación monetaria con destinación específica, cesión de suelo o unidades), evitando que la inclusión dependa de acuerdos discrecionales. Su valor dentro de la propuesta es doble: por un lado, introduce reglas predecibles y trazables que obligan a que la densificación contribuya a objetivos de acceso y permanencia; por otro, crea un mecanismo que puede alimentar la estrategia integradora, ya sea mediante unidades incorporables al régimen cooperativo (modalidad mixta) o mediante recursos y activos con trazabilidad. Por lo tanto, E2 transforma el desarrollo inmobiliario en una palanca de inclusión, siempre que se cumplan condiciones de diseño mínimas (definiciones explícitas, equivalencias transparentes, diferenciación territorial y salvaguardas de no desplazamiento) y una estructura operativa que asegure verificación, seguimiento y evaluación progresiva.

Las familias estratégicas E1 y E2 establecen condiciones redistributivas y regulatorias orientadas a incidir en determinantes estructurales del acceso y la permanencia en la vivienda. No obstante, su eficacia depende de una estructura de implementación capaz de articular instrumentos, coordinar actores, asegurar destinación específica, sostener mecanismos de seguimiento y operar con gradualidad territorial. Por ello, el apartado siguiente desarrolla el **Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara** como estrategia integradora: un dispositivo programático que organiza la intervención habitacional desde una lógica de gobernanza participativa, define componentes operativos y plantea una ruta de implementación y escalabilidad, incorporando aprendizajes relevantes de experiencias comparadas de gestión urbana.

6.3 Estrategia 3 - Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara

El Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara constituye el núcleo propositivo del trabajo y se plantea como una estrategia integradora para intervenir de manera sostenida en el acceso y la permanencia residencial en territorios sujetos a valorización. A diferencia de medidas instrumentales aisladas, el modelo se concibe como un dispositivo programático de gobernanza que articula componentes sociales, urbanos, normativos y financieros, y define reglas de operación, coordinación multinivel y control social. En esta lógica, las familias estratégicas E1 y E2 no se presentan como alternativas paralelas, sino como mecanismos habilitadores que pueden dotar al modelo de recursos, obligaciones y condiciones regulatorias para su implementación y escalabilidad. A continuación, se desarrolla su estructura, gobernanza y ruta de implementación, incorporando aprendizajes de experiencias comparadas de gestión urbana para reforzar su viabilidad operativa.

6.3.1. Síntesis del modelo

El Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara se concibe como un dispositivo programático de intervención orientado a garantizar acceso, permanencia y asequibilidad habitacional en contextos de alta presión de valorización urbana. Más que un programa aislado de producción de vivienda, el modelo articula instrumentos normativos, mecanismos financieros, estructuras de gobernanza y estrategias territoriales bajo un esquema cooperativo que prioriza el valor de uso del habitar frente a lógicas estrictamente especulativas.

El modelo parte de un diagnóstico central desarrollado a lo largo del estudio: en áreas sujetas a procesos de densificación, verticalización y revalorización, el mercado inmobiliario tiende a reorganizar la oferta hacia segmentos de mayor rentabilidad, reduciendo la accesibilidad para hogares de ingresos medios y bajos y debilitando condiciones de permanencia residencial. Frente a ello, el modelo propone intervenir no solo en la oferta de vivienda, sino en las reglas que estructuran su producción, asignación y sostenibilidad en el tiempo.

En términos operativos, el modelo integra tres componentes fundamentales:

1. **Un mecanismo de gestión colectiva de la vivienda**, basado en esquemas cooperativos que separan el derecho de uso del derecho especulativo de enajenación, reduciendo la exposición del parque habitacional a procesos de captura privada de plusvalías.

2. **Una estructura institucional de soporte**, que articula instrumentos de regulación urbana, mecanismos redistributivos y estructuras administrativas capaces de sostener la operación del modelo con reglas claras, trazabilidad y coordinación intersectorial.
3. **Un esquema financiero mixto y progresivo**, que combina aportaciones iniciales, mecanismos redistributivos derivados de instrumentos urbanos, y fondos específicos con destinación habitacional, orientados a garantizar viabilidad sin trasladar íntegramente los costos a los hogares participantes.

En términos sencillos

El modelo puede entenderse como un esquema mediante el cual **un grupo de personas organiza colectivamente el acceso y la gestión de vivienda en zonas de la ciudad donde los precios están aumentando rápidamente**, con el respaldo de reglas públicas claras que evitan la especulación y garantizan permanencia.

En lugar de que cada vivienda funcione como un bien individual sujeto a compraventa libre y valorización privada, el modelo establece una forma de propiedad y gestión colectiva donde los hogares acceden al uso de la vivienda bajo condiciones estables, y donde el valor generado por el entorno urbano no se convierte automáticamente en ganancia individual especulativa.



Figura 63. Esquema explicativo del modelo. *Fuente: Elaboración propia.*

A diferencia de políticas habitacionales centradas exclusivamente en subsidios individuales o en producción masiva periférica, este modelo se estructura desde un enfoque territorial selectivo. Su implementación se orienta prioritariamente a zonas con alta presión de

transformación urbana, donde la intervención pública resulta estratégica para evitar desplazamientos indirectos y sostener diversidad socioeconómica.

Asimismo, el modelo no opera de manera aislada respecto de las estrategias previamente expuestas (E1 y E2), sino que se concibe como un dispositivo integrador que puede articular mecanismos redistributivos, reglas de inclusión habitacional y esquemas cooperativos dentro de una misma arquitectura de implementación. En este sentido, constituye una estrategia estructural que organiza instrumentos, actores y fases de intervención bajo una lógica de gobernanza participativa y aprendizaje progresivo.

6.3.2. Estructura del modelo

El Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara se concibe como un sistema integral de gobernanza urbana orientado a proteger el acceso, la permanencia y la asequibilidad habitacional en contextos de presión de valorización. Su estructura combina propiedad y gestión colectiva, participación social y una arquitectura normativa–financiera habilitante, articuladas bajo un principio rector: la función social de la vivienda y de los soportes urbanos que condicionan su accesibilidad (De Mattos, 2010; Rolnik, 2019). En este sentido, el modelo no busca sustituir los mecanismos de planeación existentes ni los programas públicos de vivienda, sino reconfigurar la relación entre Estado, mercado y comunidad para abrir una vía institucional y operable de producción y gestión incluyente del hábitat.

Estructuralmente, el modelo se organiza en cuatro componentes interdependientes (ver *Figura 63*) —social y comunitario; urbano–territorial; normativo e institucional; y económico–financiero— que permiten integrar niveles de acción distintos (organización social, inserción territorial, reglas públicas y sostenibilidad material) en una misma propuesta.

Figura 64. Componentes estructurales del Modelo Cooperativo de Gestión Incluyente de La Vivienda en Guadalajara.



Nota: Elaboración propia, 2025.

a) Componente social y comunitario

El componente social constituye el núcleo del modelo cooperativo. Se fundamenta en organización vecinal, ayuda mutua y autogestión, principios que han caracterizado experiencias cooperativas habitacionales relevantes (Articardi, 2018; Rodríguez & Di Virgilio, 2020). En este enfoque, la vivienda se produce y gestiona colectivamente, garantizando no solo acceso material a una unidad habitacional, sino también construcción de vínculos sociales duraderos y capital comunitario. Cada cooperativa opera mediante una asamblea democrática que define reglas de convivencia, acuerdos de gestión y criterios de corresponsabilidad, fortaleciendo transparencia y control social sobre decisiones que afectan el hábitat (Díaz Parra, 2018). Asimismo, incorpora formación y capacitación en gestión cooperativa como condición de sostenibilidad y permanencia del proyecto en el tiempo (Richer, 2010).

b) Componente urbano-territorial

El componente urbano-territorial define la inserción espacial del modelo y sus formas de anclaje en el tejido urbano existente. Su función es evitar que la intervención cooperativa

se limite a “producir unidades” desconectadas del territorio, y en cambio operar con lógica barrial, atendiendo condiciones de localización, accesibilidad, infraestructura, y presiones diferenciales de transformación urbana. Este componente se expresa de manera concreta en las modalidades de materialización (manzana/microzona, red y mixta con desarrollo nuevo), las cuales permiten adaptar la intervención a morfologías urbanas distintas, a oportunidades reales de incorporación de activos y a la necesidad de focalización en zonas sujetas a presión de valorización.

c) **Componente normativo e institucional**

La consolidación del modelo depende de un marco normativo e institucional habilitante que reconozca legalmente la gestión cooperativa de vivienda, habilite figuras de propiedad y administración colectiva, y establezca mecanismos públicos de soporte y coordinación. En México, la ausencia de legislación específica para cooperativas habitacionales ha limitado su expansión, dado que el marco jurídico tiende a privilegiar la tenencia individual como forma dominante (Monterrubio Redonda et al., 2021). En respuesta, el modelo propone ajustes progresivos de instrumentos de planeación y marcos regulatorios para incorporar la vivienda cooperativa como modalidad reconocida por el Estado, incluyendo figuras territoriales de gestión cooperativa, reconocimiento formal de cooperativas como entidades de interés social, y un instrumento fiduciario que asegure destinación social, canalización de recursos y protección frente a enajenación individual.

d) **Componente económico-financiero**

La sostenibilidad del modelo requiere una estructura económica solidaria, redistributiva y estable, capaz de financiar acceso, rehabilitación y permanencia sin subordinar el derecho a la vivienda a la capacidad individual de endeudamiento (Monterrubio Redonda et al., 2021). Este componente plantea un sistema mixto de financiamiento cooperativo que integra: (1) fondos públicos redistributivos orientados a vivienda y mejora urbana; (2) aportaciones cooperativas (capital social, cuotas y, cuando aplique, ayuda mutua); y (3) esquemas de financiamiento ético y coinversión social mediante créditos colectivos. La finalidad no es sostener subsidios indefinidos, sino crear un circuito que permita estabilizar asequibilidad y permanencia, reinvertiendo valor urbano en vivienda incluyente.

En conjunto, estos componentes y modalidades conforman la estructura del modelo: una propuesta que combina organización social, anclaje territorial, habilitación institucional y

sostenibilidad financiera para operar la gestión incluyente de la vivienda como un dispositivo programático, escalable y orientado a permanencia residencial.

6.3.2.1 Arreglo jurídico-institucional: vehículo patrimonial + derecho de uso + salvaguardas

El arreglo jurídico-institucional del modelo es el mecanismo que permite que la gestión cooperativa de la vivienda sea exigible, estable y no especulativa. Se compone de tres piezas que operan de forma coordinada: (1) un vehículo patrimonial con destinación habitacional, (2) un régimen de acceso por derecho de uso, y (3) un sistema de salvaguardas que impide la captura del parque habitacional incorporado.

1. Vehículo patrimonial con destinación habitacional

El modelo requiere un vehículo que concentre y proteja los activos incorporados (viviendas, suelo o unidades) bajo una destinación habitacional verificable, evitando su fragmentación en propiedad individual transable. La forma operativa de este vehículo — y su estructura fiduciaria, reglas de administración y trazabilidad— se desarrolla en el apartado 6.5.5.3.

2. Régimen de acceso por derecho de uso (no propiedad individual plena)

El acceso de los hogares se formaliza mediante un **derecho de uso y ocupación** otorgado por la cooperativa bajo reglas explícitas. Este derecho permite residencia estable, pero no habilita la venta especulativa de la vivienda. El derecho de uso se acompaña de obligaciones (cuotas solidarias, mantenimiento, convivencia y participación) y de condiciones de permanencia (residencia efectiva como vivienda principal), establecidas en estatutos y reglamentos internos y verificables por mecanismos de control social.

3. Salvaguardas anti especulación y de permanencia

Son los candados que preservan la función social del parque cooperativo y evitan desviaciones. Operan en tres niveles:

- **Sobre el activo:** destinación habitacional explícita, restricciones a la enajenación individual, y reglas que impidan reconversión hacia usos extractivos.
- **Sobre el hogar:** prohibición de subarriendo lucrativo o uso turístico, y protocolo de salida regulada (sin apropiación individual de valorizaciones).
- **Sobre la gobernanza:** transparencia, trazabilidad financiera y mecanismos de vigilancia interna para evitar captura o discrecionalidad.

Rutas de incorporación de activos (cómo entra la vivienda al arreglo)

El modelo contempla dos rutas principales, seleccionadas según la factibilidad del caso:

- **Comodato/uso social garantizado:** el propietario mantiene la titularidad, pero cede el uso al esquema bajo reglas verificables y cláusulas de destinación habitacional.
- **Cesión/incorporación al vehículo patrimonial:** el activo se integra al patrimonio del modelo bajo candados de destinación y administración, reforzando el blindaje de largo plazo.

En ambos casos, el resultado es el mismo: la vivienda se gestiona colectivamente, se asigna por derecho de uso y queda protegida por salvaguardas que sostienen permanencia y evitan captura especulativa.

En resultado, este arreglo jurídico-institucional permite que el modelo opere como una propuesta aplicable: define quién custodia el patrimonio, cómo se asigna y sostiene el acceso, y qué reglas impiden que la vivienda cooperativa se desvíe de su fin social.

6.3.2.2. Formas de materialización del modelo (modalidades de incorporación).

El modelo es flexible y puede implementarse en distintas configuraciones físicas y sociales, según el contexto barrial, la disponibilidad de activos habitacionales y las oportunidades reales de intervención. En términos prácticos, se materializa de **tres formas complementarias**:

1) Cooperativas de manzana o microzona (modalidad concentrada)

En barrios tradicionales —como Mezquitán o Santa Tere—, vecinas y vecinos de una o varias manzanas contiguas pueden organizarse para constituir una cooperativa común. No todos los hogares deben incorporar su propiedad individual al régimen colectivo: algunos pueden mantenerla, mientras otros la integran bajo figuras como derecho de uso, copropiedad o fideicomiso social. Lo esencial es que decisiones clave (mantenimiento, rehabilitación, gestión de espacios comunes y acuerdos de convivencia) se adopten



Figura 65. Representación gráfica de Modalidad de Incorporación tipo Cooperativa de Manzana o Microzona. Fuente: *Elaboración propia*.

mediante reglas colectivas. Esta modalidad fortalece cooperación barrial, refuerza identidad territorial y contribuye a proteger a los hogares frente a presiones de desplazamiento asociadas a procesos de revalorización.

2) Cooperativas dispersas o en red (modalidad distribuida)

Cuando las oportunidades de incorporación no se concentran espacialmente, el modelo puede operar mediante una cooperativa en red que agrupa viviendas ubicadas en distintas calles o colonias dentro de un mismo polígono de intervención, bajo un régimen jurídico y solidario común. Esta modalidad permite integrar vivienda existente —incluida vivienda ociosa susceptible de reconversión— sin depender de un solo predio, manteniendo la gestión colectiva a través de una estructura compartida de administración, mantenimiento y financiamiento.

Cooperativas dispersas o en red (modalidad distribuida)



Figura 66. Representación gráfica de Modalidad de Incorporación tipo Cooperativas dispersas o en red. Fuente: *Elaboración propia*.

3) Proyectos mixtos o integrados a nuevos desarrollos (modalidad híbrida)

En zonas donde el mercado impulsa nuevos desarrollos verticales, el municipio puede establecer reglas para que un porcentaje de unidades (por ejemplo, entre 20% y 30%) se destine a vivienda cooperativa o asequible. Dichas unidades se integran al modelo mediante un instrumento fiduciario que garantice su destinación social y evite su captura especulativa, de modo que la transformación urbana no se traduzca automáticamente en exclusión residencial en áreas de alta valorización.

Proyectos mixtos o integrados a nuevos desarrollos (modalidad híbrida)



Figura 67. Representación gráfica de Modalidad de Incorporación tipo Proyectos mixtos o integrados a nuevos desarrollos. Fuente: *Elaboración propia*.

En todos los casos, las cooperativas comparten un rasgo estructural: la gestión colectiva del parque habitacional bajo reglas explícitas de uso, asignación y permanencia, con mecanismos de administración y sostenibilidad en el tiempo.

6.3.3. Esquema operativo del modelo

El esquema operativo del Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara describe cómo se activa y despliega el modelo en territorio, qué secuencia de decisiones requiere y qué arreglos técnicos—institucionales permiten sostenerlo en el tiempo. A diferencia de una formulación únicamente conceptual, este apartado explicita el flujo de operación mediante el cual el modelo incorpora vivienda al esquema cooperativo, estructura su viabilidad técnica y financiera, y garantiza su asignación y permanencia bajo reglas de derecho de uso.

En coherencia con la estructura descrita en el apartado anterior (5.3.2), la operación del modelo se organiza a través de un pipeline operativo que puede ejecutarse bajo distintas modalidades de incorporación (manzana/microzona, red o mixta con desarrollo nuevo), manteniendo una misma lógica: asegurar activos habitacionales, blindar su destinación social, habilitar su adecuación o producción, y formalizar el acceso mediante derecho de uso cooperativo.

6.3.3.1. Secuencia operativa general

La implementación del modelo requiere una secuencia de nueve momentos operativos que articulan diagnóstico territorial, estructuración jurídica, evaluación técnica, reconversión/producción y asignación. La secuencia operativa propuesta se construyó a partir de una revisión comparada de experiencias de vivienda cooperativa y gestión colectiva del hábitat—incluyendo casos internacionales (p. ej., FUCVAM en Uruguay; MOI en Argentina; La Borda en Barcelona; Hunziker Areal en Zúrich; Mietshäuser Syndikat en Alemania) y el caso nacional de la Unión de Palo Alto en Ciudad de México—, así como del análisis del marco normativo e institucional que regula la producción de vivienda y la gestión urbana en el Área Metropolitana de Guadalajara desarrollado en los capítulos previos.

Identificación y mapeo fino de inmuebles



Acercamiento a propietarios y hogares



Definición del instrumento jurídico de incorporación



Diagnóstico técnico del inmueble y del entorno inmediato



a) **Identificación y mapeo fino de inmuebles**

Se realiza mediante trabajo de campo y levantamiento territorial, complementado con cartografía social, para reconocer vivienda existente susceptible de incorporación (incluyendo inmuebles con potencial de adaptación y regularización).

b) **Acercamiento a propietarios y hogares**

Se socializan opciones de incorporación, beneficios del esquema cooperativo y condiciones del modelo, con énfasis en la destinación habitacional y las reglas de permanencia.

c) **Definición del instrumento jurídico de incorporación**

Según el caso, se establece:

- Comodato al programa/FSUIS (uso social garantizado), o
- Cesión parcial o total al Fideicomiso de Suelo Urbano de Interés Social (FSUIS), incorporando cláusulas antiespeculación y condiciones de destinación.

d) **Diagnóstico técnico del inmueble y del entorno inmediato**

Se evalúa estado estructural, servicios, necesidades de adecuación y compatibilidades básicas para asegurar habitabilidad y sostenibilidad operativa.

Proyecto de reconversión o habilitación



Estructuración del esquema de financiamiento



Obra y habilitación (autogestión asistida)



Asignación mediante derecho de uso



e) **Proyecto de reconversión o habilitación**

Se define el proyecto de adecuación (reparación, mejoras de eficiencia, accesibilidad y, cuando aplique, reorganización interna), priorizando la rehabilitación de lo existente frente a la sustitución total.

f) **Estructuración del esquema de financiamiento**

Se integra el paquete financiero combinando aportes del FSUIS, cuotas solidarias y coinversión pública; según condiciones del caso, puede incorporarse crédito colectivo complementario.

g) **Obra y habilitación (autogestión asistida)**

Se ejecutan obras y adecuaciones bajo mecanismos de acompañamiento técnico y reglas de control, con posibilidad de integrar aportes comunitarios (ayuda mutua) según capacidades y acuerdos.

h) **Asignación mediante derecho de uso**

Las viviendas se asignan bajo reglas cooperativas de prioridad y permanencia, estableciendo derechos, obligaciones y mecanismos de movilidad interna (cuando aplique).



i) **Gestión, seguimiento y transparencia**

Se formalizan mecanismos de gestión cooperativa (asamblea, comités, informes periódicos), así como rendición de cuentas y monitoreo de condiciones de permanencia.

Esta secuencia permite que el modelo sea operable aun cuando el punto de entrada varíe (vivienda existente, vivienda ociosa, vivienda en reconversión o unidades provenientes de nuevos desarrollos). La clave es que, en todos los casos, la incorporación se realiza mediante un arreglo jurídico que protege la destinación habitacional y habilita la administración colectiva.

De forma sintetizada y agrupada, el “*cómo funciona*” o esquema operativo del modelo, se vería así:

Figura 68. Esquema operativo del Modelo Cooperativo de Gestión Incluyente de la Vivienda en Guadalajara.



Nota: Elaboración propia.

6.3.3.2. Modalidades de incorporación y su traducción operativa

Aunque las modalidades territoriales fueron presentadas en 5.3.2 como parte de la estructura, operativamente se distinguen por el tipo de activo que se incorpora y por el modo en que se organiza la gestión:

- **Modalidad por manzana/microzona (concentrada):** facilita apoyo mutuo, administración cercana y gestión de espacios comunes (patios, azoteas, segundas crujías), con mayor cohesión territorial y eficiencia operativa.
- **Modalidad en red (dispersa):** permite iniciar el modelo con activos no contiguos bajo un mismo reglamento y administración cooperativa, útil cuando las oportunidades de incorporación aparecen de forma fragmentada.
- **Modalidad mixta con desarrollo nuevo (híbrida):** incorpora unidades provenientes de proyectos verticales en el polígono mediante convenios y reglas de inclusión; las unidades ingresan al esquema cooperativo a través del FSUIS y se asignan por derecho de uso.

En términos de arquitectura operativa, estas modalidades no cambian el objetivo ni el tipo de reglas, pero sí ajustan las condiciones de coordinación, administración y seguimiento.

6.3.3.3. Coordinación operativa y “destrabe” institucional

Dado que la operación del modelo atraviesa ámbitos técnicos y administrativos (regularización, licencias, obra, servicios, asignación, seguimiento), la arquitectura operativa contempla mecanismos de coordinación que permitan compatibilizar decisiones y reducir fricciones de implementación. En particular, para proyectos piloto o primeras etapas de despliegue, se considera pertinente una instancia técnica de coordinación que facilite:

- alineación de trámites y permisos,
- compatibilidad con infraestructura y servicios,
- seguimiento de criterios de inclusión,
- resolución temprana de cuellos de botella administrativos.

Este componente no sustituye atribuciones formales de las dependencias responsables, pero permite que la operación del modelo sea consistente con su objetivo central: sostener la permanencia y la asequibilidad habitacional mediante reglas claras, coordinación y control social.

6.3.4. Andamiaje de gobernanza

La gobernanza del Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara define quién decide, quién ejecuta y quién supervisa los componentes descritos en los apartados anteriores. Su propósito es doble: (1) garantizar que la gestión cooperativa opere con autonomía, control social y reglas claras; y (2) asegurar que la intervención pública asociada al modelo (instrumentos, financiamiento, trámites, destinación de recursos y seguimiento) se ejecute mediante coordinación institucional y con mecanismos que reduzcan discrecionalidad y captura.

En consecuencia, la gobernanza se concibe como una arquitectura multinivel y policéntrica, donde las decisiones se distribuyen entre órganos cooperativos, instancias técnicas y espacios de coordinación pública, con un sistema de transparencia y rendición de cuentas transversal. Esta estructura permite sostener el carácter incluyente del modelo y evitar que su implementación reproduzca las dinámicas de exclusión que busca corregir.

6.3.4.1. Niveles de gobernanza y principios de operación

La gobernanza se organiza en tres niveles complementarios, que operan bajo principios comunes: participación efectiva, control social, trazabilidad financiera, reglas explícitas y coordinación intersectorial.

- **Nivel I. Gobernanza interna cooperativa:** decisiones, administración cotidiana y control social desde la cooperativa.
- **Nivel II. Gobernanza técnica de soporte:** acompañamiento, asistencia técnica y coordinación de implementación.
- **Nivel III. Gobernanza externa e institucional:** alineación multinivel, activación de instrumentos y supervisión pública de la destinación habitacional.

Figura 69. Esquema de niveles de gobernanza del Modelo Cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara.



Nota: Elaboración propia.

6.3.4.2. Gobernanza interna: estructura organizativa cooperativa

La cooperativa constituye el núcleo de decisión y administración del modelo. Sus órganos básicos son:

a) **Asamblea General (órgano máximo de decisión)**

Es la máxima autoridad de la cooperativa y define: admisiones y sustituciones conforme a reglas, lineamientos de permanencia, aprobación de presupuestos, reglamentos internos, comités de trabajo, planes de mantenimiento y prioridades de inversión. La asamblea opera bajo reglas de quórum, periodicidad y registro formal de acuerdos, con el objetivo de sostener transparencia, evitar arbitrariedades y reforzar control social.

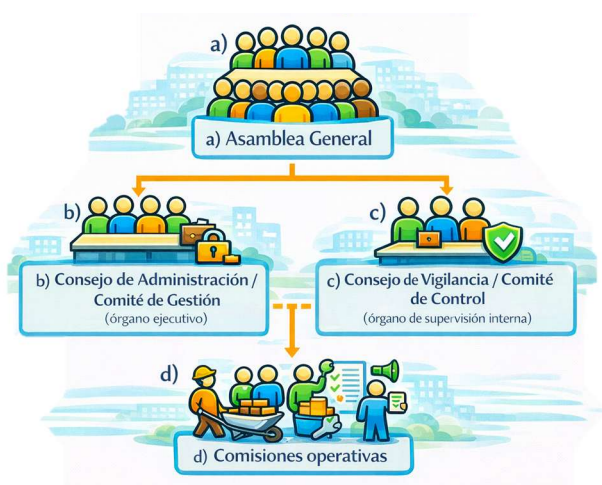
b) **Consejo de Administración / Comité de Gestión (órgano ejecutivo)**

Ejecuta acuerdos de asamblea y coordina la operación cotidiana: mantenimiento, administración de cuotas, relación con proveedores, gestión documental y coordinación con la unidad técnica externa. Debe operar con responsabilidades explícitas y mecanismos de reporte periódico.

- c) **Consejo de Vigilancia / Comité de Control (órgano de supervisión interna)**
Supervisa el cumplimiento de reglas, el uso de recursos y la congruencia entre decisiones y principios del modelo. Revisa reportes financieros, valida trazabilidad y puede activar protocolos de revisión en caso de inconformidades o riesgos de captura interna.
- d) **Comisiones operativas (mecanismo de corresponsabilidad)**
Se conforman comisiones temáticas según necesidades: mantenimiento y obra; finanzas y cuotas; convivencia y mediación; transparencia y comunicación; y vinculación comunitaria. Estas comisiones permiten distribuir cargas de gestión y fortalecer capacidades internas.

Figura 70. Organigrama de estructura organizacional de gobernanza interna del Modelo Cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara

Gobernanza interna: estructura



Nota: Elaboración propia.

6.3.4.3. Gobernanza técnica de soporte: unidad técnica y ventanilla del modelo

Dado que el modelo requiere articulación con instrumentos, procesos administrativos y evaluaciones técnicas, se establece una **Unidad Técnica del Modelo** (o ventanilla especializada) con funciones operativas mínimas:

- acompañamiento en constitución y fortalecimiento cooperativo;
- apoyo técnico (diagnósticos, proyectos de rehabilitación, compatibilidades);
- articulación de trámites y requisitos entre dependencias;
- integración y seguimiento de expedientes;

- soporte en diseño de paquetes financieros y reglas de destinación específica;
- monitoreo de cumplimiento y elaboración de reportes periódicos.

Esta unidad no sustituye atribuciones legales de las dependencias públicas ni captura decisiones de la cooperativa; su función es asegurar operatividad, reducir fricciones administrativas y sostener coherencia entre componentes.

6.3.4.4. Gobernanza externa e institucional: coordinación multinivel y activación de instrumentos

La implementación del modelo requiere coordinación entre instancias municipales y, cuando corresponda, estatales o federales, especialmente en lo relativo a licencias, suelo, vivienda, servicios e instrumentos redistributivos. Para ello, se propone un **Consejo de Coordinación del Modelo**, integrado por áreas estratégicas (planeación, licencias, tesorería, vivienda, servicios, movilidad, y asuntos jurídicos), con tres funciones principales:

1. Alinear instrumentos y reglas para asegurar destinación habitacional y coherencia normativa.
2. Resolver cuellos de botella administrativos mediante rutas y acuerdos de coordinación.
3. Supervisar la trazabilidad y destino de recursos vinculados al modelo, evitando su dilución en rubros generales.

Este consejo puede funcionar en tres (3) escalas:

- **Barrial y municipal:** Aquí se da la interacción directa entre las cooperativas y el municipio. El gobierno local actúa como facilitador y mediador, ofreciendo acompañamiento técnico y jurídico, y garantizando la inclusión de las cooperativas dentro de los instrumentos de planeación urbana.
- **Metropolitana:** En el caso de Guadalajara, el IMEPLAN y el instrumento POTMet representan el nivel de coordinación entre municipios. Desde esta escala, el modelo se articula con políticas de vivienda, movilidad y sostenibilidad, asegurando que las zonas cooperativizadas formen parte de la visión integral del territorio metropolitano
- **Académica Social:** Las universidades, colectivos urbanos y organizaciones civiles cumplen un papel central en la gobernanza externa. Actúan como entes mediadores, capacitadores y observadores, generando conocimiento, asesoría y seguimiento independiente.

De manera complementaria, se contempla una **Mesa Técnica de Implementación** de carácter operativo y periódico, orientada a destrabar casos específicos (pilotos, reconversión de inmuebles, integración con nuevos desarrollos), sin sustituir procedimientos formales, pero evitando que la complejidad institucional paralice la intervención.

6.3.4.5. Transparencia, control social y rendición de cuentas

Para sostener legitimidad y prevenir captura, la gobernanza del modelo incorpora mecanismos explícitos de transparencia:

- Registro y publicación interna de acuerdos de asamblea, presupuestos y reportes.
- Trazabilidad de recursos con destinación específica (cuando aplique), con reportes periódicos.
- Auditorías internas y revisiones cruzadas entre comité de gestión y consejo de vigilancia.
- Mecanismos de atención de quejas y mediación con procedimientos claros y plazos definidos.
- Evaluaciones periódicas del cumplimiento de permanencia, criterios de inclusión y condiciones de habitabilidad.

Estos mecanismos operan como salvaguardas para evitar que el modelo derive en prácticas discrecionales, reproduzca exclusión interna o pierda su orientación habitacional.

6.3.4.6. Relación entre gobernanza y modalidades territoriales

La estructura de gobernanza se adapta a la modalidad de incorporación (manzana, red o mixta) sin alterar sus principios centrales. En cooperativas de manzana, la administración cotidiana puede ser más cercana y concentrada; en cooperativas en red, se requiere fortalecer mecanismos de coordinación interna y comunicación; en modalidades mixtas con desarrollo nuevo, la gobernanza incorpora protocolos específicos para asegurar que las unidades integradas mantengan su régimen cooperativo y sus reglas de destinación social.

6.3.6. Esquema financiero detallado

La arquitectura financiera del Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara define cómo se sostienen materialmente la incorporación de vivienda al esquema cooperativo, su rehabilitación o habilitación, y la permanencia residencial en el tiempo. Su función no es únicamente “financiar obra”, sino blindar la destinación habitacional del valor canalizado al

modelo, asegurar trazabilidad y evitar que la viabilidad dependa exclusivamente del endeudamiento individual. En coherencia con el enfoque del estudio, el diseño financiero se orienta a estabilizar asequibilidad y permanencia en zonas presionadas por valorización, mediante un esquema mixto y redistributivo.

La arquitectura financiera se organiza en cuatro piezas:

1. Un **Fondo específico** con destinación habitacional;
2. Un conjunto de **fuentes de financiamiento** combinables;
3. Un **marco de reglas y trazabilidad** para el uso de recursos; y
4. Mecanismos de **sostenibilidad y manejo de riesgos** para evitar dependencia frágil o discrecional.

6.3.6.1. Fondo específico con destinación habitacional (FSUIS)

Como pieza central se plantea la creación de un **Fideicomiso/Fondo de Suelo Urbano de Interés Social (FSUIS)**, entendido como el dispositivo financiero–jurídico que permite:

- concentrar y administrar recursos con destinación específica;
- asegurar activos habitacionales (suelo e inmuebles) bajo cláusulas anti-especulación;
- financiar rehabilitación y adecuación;
- y operar con reglas de trazabilidad y control social.

El FSUIS no reemplaza presupuestos públicos ni programas existentes: actúa como un mecanismo integrador que permite canalizar recursos y activos hacia un fin habitacional verificable, reduciendo riesgos de dispersión presupuestal, uso discrecional o dilución en rubros generales.

6.3.6.2. Fuentes de financiamiento (estructura mixta y combinable)

Para ampliar viabilidad, el modelo contempla un esquema mixto que combina fuentes públicas, solidarias y complementarias. Las fuentes pueden activarse de manera distinta según modalidad (manzana, red o mixta con desarrollo nuevo) y según etapa (piloto, expansión, escalamiento):

- **Recursos públicos con destino habitacional**
Incluyen partidas municipales o estatales orientadas a vivienda, rehabilitación, mejoramiento barrial o intervención en polígonos estratégicos. En el modelo, estos recursos se canalizan preferentemente mediante el FSUIS para asegurar: (i) uso trazable; (ii) reglas de asignación; y (iii) orientación explícita a permanencia y asequibilidad.

- **Aportaciones cooperativas (cuotas solidarias y capital social)**

El modelo incorpora contribuciones de las y los integrantes (cuotas periódicas, aportes iniciales o contribuciones en especie/ayuda mutua cuando aplique). Estas aportaciones no buscan “competir” con el mercado ni sustituir al Estado, sino fortalecer sostenibilidad, corresponsabilidad y capacidad de mantenimiento sin privatizar la ganancia.

- **Coinversión y financiamiento colectivo (crédito ético o banca pública)**

Se prevé la posibilidad de crédito colectivo complementario bajo condiciones compatibles con el derecho de uso y con reglas antiespeculación. Su papel es cubrir brechas temporales o financiar rehabilitación mayor cuando el esquema de aportaciones y fondos públicos no sea suficiente. Este componente se mantiene acotado para no trasladar el riesgo financiero al hogar como mecanismo estructural del modelo.

- **Aportaciones e instrumentos vinculados al desarrollo urbano (cuando aplique)**

En la modalidad mixta con desarrollo nuevo —y de manera más general cuando existan instrumentos redistributivos activados por E1 o E2— el modelo puede recibir recursos o unidades mediante cesiones, equivalencias o aportaciones vinculadas a autorizaciones urbanísticas, siempre bajo reglas de destinación específica y trazabilidad. Este componente se diseña para que el valor urbano generado socialmente se traduzca en capacidad real de inclusión habitacional.

6.3.6.3. Estructura de costos financiables (qué cubre el modelo)

Para evitar ambigüedad y fortalecer operatividad, se define una estructura básica de usos financiables, organizada por rubros:

1. Aseguramiento e incorporación de activos

- adquisición/cesión/regularización (según caso)
- costos notariales y jurídicos
- habilitación de instrumentos fiduciarios o de propiedad colectiva

2. Diagnóstico, proyecto y habilitación técnica

- diagnósticos estructurales y de habitabilidad
- proyectos de rehabilitación / adaptación
- supervisión y control de obra

3. Rehabilitación, adecuación y obra

- obra civil de adecuación y seguridad estructural
- instalaciones (agua, saneamiento, electricidad)
- accesibilidad y eficiencia (según criterios del piloto)

4. **Gestión cooperativa y operación**

- administración básica del modelo
- mantenimiento preventivo
- fortalecimiento organizativo y formación cooperativa

5. **Fondo de contingencias y estabilización**

- provisión para emergencias (obra, servicios, reparación mayor)
- provisión para evitar expulsión por shocks económicos (según reglas)

6.3.6.4. Paquete financiero tipo (referencial) y criterios de aplicación

Para viabilizar la reconversión y asegurar acceso bajo reglas incluyentes, el modelo contempla un paquete financiero tipo (referencial) que puede ajustarse según inmueble, etapa y modalidad de incorporación:

- **FSUIS:** 50–60% (materiales críticos, regularización, adecuaciones estructurales).
- **Coinversión municipal/estatal:** 15–25% (licencias preferentes, apoyos específicos de rehabilitación).
- **Cooperativa (cuotas/ayuda mutua):** 15–25% (acabados, mejoras, trabajo comunitario).
- **Banca pública/ética (crédito colectivo):** 0–10% según caso (líneas adaptadas a derecho de uso).

Ilustración 71. Esquema de paquete financiero tipo

Paquete financiero tipo



Nota: Elaboración propia.

Este paquete se organiza bajo un principio operativo explícito: priorizar la rehabilitación y reconversión de vivienda existente antes que la producción desde cero, tanto por viabilidad económica como por su contribución a permanencia residencial y aprovechamiento del tejido urbano consolidado (Elizondo et al., 2023).

Criterios de aplicación del paquete:

- e) prioridad a rehabilitación y reconversión de vivienda existente;
- f) destinación habitacional trazable;
- g) progresividad (cuotas y aportes ajustados a capacidad);
- h) no endeudamiento como condición de acceso;
- i) compatibilidad con reglas de permanencia y no especulación.

6.3.6.5. Reglas de trazabilidad, control y destinación específica

Para sostener legitimidad y evitar captura, el modelo incorpora reglas explícitas:

- **Cuenta y subcuentas por proyecto/polígono:** cada intervención registra ingresos y egresos diferenciados.
- **Reglas de uso permitidas:** se definen rubros financiables y restricciones.
- **Reportes periódicos:** trimestrales/semestrales (según escala), con acceso a integrantes.

- **Auditoría interna:** consejo de vigilancia y comités de control.
- **Verificación externa (cuando aplique):** revisiones de cumplimiento de destinación social.

Estas reglas permiten que los recursos canalizados al modelo se mantengan orientados a vivienda incluyente y no se desvíen hacia objetivos no trazables.

6.3.6.6. Sostenibilidad, riesgos y mecanismos de mitigación

Dado que la operación se desarrolla en entornos urbanos dinámicos y con presión de mercado, se reconocen riesgos recurrentes y se proponen mitigaciones:

- **Riesgo de insuficiencia financiera o dependencia frágil**
Mitigación: implementación por fases, pilotos de escala manejable, combinación de fuentes y provisiones de contingencia.
- **Riesgo de captura o uso discrecional de recursos**
Mitigación: destinación específica, trazabilidad, auditorías internas, transparencia y reglas explícitas.
- **Riesgo de expulsión por shocks económicos del hogar**
Mitigación: cuotas progresivas, fondos de estabilización (acotados), protocolos de apoyo temporal y reglas claras para evitar arbitrariedad.
- **Riesgo de reconversión hacia usos extractivos (subarriendo/uso temporal lucrativo)** Mitigación: cláusulas anti-especulación, verificación de residencia efectiva y sanciones/protocolos definidos en 5.3.5.

6.3.7. Implementación, evaluación y escalabilidad

La implementación del Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara requiere un enfoque gradual, verificable y ajustable, dado que su operación involucra coordinación institucional, estructuración jurídica, sostenibilidad financiera y organización social. En términos operativos, la implementación no equivale al funcionamiento interno del modelo: mientras que el *pipeline operativo* (5.3.3) describe los bloques funcionales que permiten operar el esquema, la implementación define cómo se despliegan esos bloques en el tiempo, con qué alcances, en qué condiciones y en qué secuencia territorial. Por ello, el modelo se concibe como un dispositivo escalable por fases, capaz de iniciar en condiciones controladas (piloto) y consolidarse progresivamente conforme se generan capacidades administrativas, legitimidad social y evidencia de resultados. En este marco, la escalabilidad no se entiende como reproducción mecánica del modelo, sino como la capacidad de adaptar su arquitectura operativa

a diferentes zonas, modalidades de incorporación y contextos institucionales, sin perder su orientación de acceso, permanencia y asequibilidad.

Estrategia de implementación por fases

La implementación se organiza en tres fases operativas, con resultados esperados y condiciones mínimas en cada etapa:

Fase 1. Instalación y preparación (corto plazo)

Esta fase busca habilitar condiciones básicas para operar el modelo en un territorio específico.

Incluye:

Bloques del pipeline activados en esta fase:

1. **Habilitación normativa** (en versión mínima operativa) y 2) **Captación/aseguramiento** (en etapa de identificación y preselección), junto con un inicio de 3) **Conformación cooperativa** (organización pre-cooperativa).

Productos esperados:

- Delimitación de un polígono o corredor de intervención inicial y definición de la modalidad prioritaria (manzana, red o mixta).
- Instalación de la **Unidad Técnica del Modelo** (ventanilla especializada), con funciones mínimas de acompañamiento, gestión de expedientes y coordinación intersectorial.
- Definición de reglas operativas mínimas (elegibilidad preliminar, criterios de asignación base, principios de permanencia, trazabilidad y no desplazamiento), con formatos y procedimientos.
- Levantamiento y preselección de un portafolio inicial de activos habitacionales (vivienda existente susceptible de rehabilitación, inmuebles ociosos, oportunidades de cesión o incorporación).
- Organización comunitaria pre-cooperativa: socialización, padrón preliminar, formación básica, acuerdos iniciales de corresponsabilidad y borrador de estatutos/reglamento.

Condiciones habilitantes mínimas:

- coordinación básica entre áreas municipales/sectoriales (planeación, licencias, tesorería, servicios, jurídico);

- claridad de hechos generadores y reglas mínimas para destinación habitacional (cuando existan aportaciones/cesiones);
- compatibilidad preliminar con infraestructura y servicios (criterio de suficiencia urbana).

Salida de la Fase 1: modelo listo para iniciar piloto con: reglas mínimas definidas, unidad técnica instalada, portafolio inicial de activos, y base social organizada para constitución formal.

Fase 2. Piloto operativo y consolidación institucional (mediano plazo)

En esta fase se ejecuta el primer ciclo completo del modelo (incorporación, rehabilitación/habilitación, asignación y operación cooperativa). Se prioriza:

Bloques del pipeline activados en esta fase:

Se activan los cinco bloques del pipeline en su versión completa:

1. habilitación normativa (aplicada al piloto), 2) captación/aseguramiento de activos, 3) conformación cooperativa formal, 4) estructura financiera del proyecto, 5) seguimiento y control en operación.

Secuencia operativa central de la fase:

- **Constitución legal de la cooperativa** (transición Fase 1 → Fase 2): formalización jurídica, órganos de gobernanza y protocolos de control.
- **Aseguramiento de activos seleccionados:** adquisición, cesión, comodato u otra figura definida; incorporación a instrumento fiduciario o régimen colectivo cuando aplique.
- **Diagnóstico técnico y proyecto de rehabilitación/habilitación:** definición de intervención, permisos mínimos, compatibilidades con servicios y cronograma de obra.
- **Activación del financiamiento solidario y del paquete financiero del piloto:** cuotas solidarias, aportes del fondo con destinación habitacional, coinversión pública y, cuando proceda, componente complementario de crédito colectivo.
- **Rehabilitación del hábitat y puesta en operación:** ejecución de obra, habilitación de servicios y cumplimiento de estándares de habitabilidad.

- **Asignación y entrada por derecho de uso:** aplicación del sistema de elegibilidad y asignación (5.3.5), formalización del derecho de uso y obligaciones.
- **Inicio del seguimiento y control:** monitoreo de permanencia, trazabilidad de recursos, reportes, auditorías internas y resolución de conflictos.

Productos esperados:

- primer conjunto de unidades incorporadas/habilitadas y ocupadas bajo régimen cooperativo;
- funcionamiento efectivo de órganos de gobernanza (asamblea, comités, vigilancia);
- reportes de trazabilidad y evaluación inicial (cumplimiento de reglas, tiempos administrativos, cuellos de botella);
- ajustes normativos/procedimentales derivados de la experiencia.

Salida de la Fase 2: evidencia operativa del modelo (qué funciona, qué no, qué se ajusta) y base institucional para escalar sin improvisación.

Fase 3. Escalamiento territorial y expansión de modalidades (largo plazo)

Se busca expandir el modelo a nuevos polígonos o ampliar su cobertura dentro del polígono inicial, diversificando modalidades de incorporación y fortaleciendo su sostenibilidad institucional.

Bloques del pipeline activados en esta fase:

Se mantienen los cinco bloques activos, pero con énfasis en:

- Consolidación normativa e institucional (estandarización de reglas);
- Ampliación del portafolio de activos;
- Fortalecimiento financiero con mecanismos redistributivos;
- Escalamiento del sistema de seguimiento y evaluación.

Productos esperados:

- Ampliación territorial: nuevos polígonos priorizados por presión de valorización y riesgo de exclusión;
- Diversificación de modalidades: transición de manzana a red, o integración de modalidad mixta con nuevos desarrollos cuando existan condiciones;
- Institucionalización de procedimientos: manuales, formatos, indicadores y protocolos;
- Fortalecimiento del fondo de destinación habitacional y de su trazabilidad;

- Consolidación de un sistema de evaluación para escalabilidad y mejora continua.

Condiciones habilitantes mínimas para operar

Para evitar que el modelo se formule como aspiración sin soporte, se establecen condiciones habilitantes mínimas:

1. **Capacidad técnico–administrativa básica**
Existencia de una unidad técnica con capacidades mínimas de coordinación, integración de expedientes, evaluación técnica básica y seguimiento.
2. **Reglas explícitas y verificables**
Definición formal de reglas de elegibilidad, asignación, permanencia y trazabilidad (como se desarrolla en 5.3.5), evitando discrecionalidad.
3. **Arreglo jurídico y financiero con destinación habitacional**
Instrumento que proteja la destinación social de activos y recursos (y permita su administración transparente), evitando que el modelo dependa de acuerdos informales.
4. **Viabilidad territorial y compatibilidad con servicios**
Criterios mínimos para evitar que la incorporación de vivienda agrave déficits de infraestructura y servicios, articulando el modelo con capacidades reales del territorio.
5. **Legitimidad social y mecanismos participativos operativos**
Participación estructurada (asamblea, comités, control social) y procedimientos de resolución de conflictos, para sostener gobernanza y prevenir captura.

Enfoque de evaluación: criterios e indicadores de desempeño

El modelo adopta un enfoque de evaluación participativa, en el que las cooperativas, el municipio, las universidades y el fideicomiso social actúan conjuntamente para definir los indicadores, recopilar información y analizar resultados. Esto permite democratizar la gestión del conocimiento urbano, evitando que la evaluación se convierta en un ejercicio externo y distante. De esta manera, cada cooperativa puede monitorear su desempeño, identificar áreas de mejora y documentar aprendizajes que sirvan para futuras experiencias (OECD, 2019).

La evaluación se estructura en torno a cuatro dimensiones complementarias: social, urbana, económica e institucional. Cada una incluye indicadores específicos, métodos de medición y metas de corto, mediano y largo plazo.

Dimensiones e indicadores

Tabla 12. Dimensiones e indicadores de evaluación del modelo.

Dimensión	Indicadores clave	Método de medición / fuente de información	Objetivo
Social	- Hogares que permanecen en el barrio. - Nivel de participación en asambleas y comités. - Percepción de cohesión y pertenencia. - Cantidad de conflictos internos resueltos mediante mediación.	Registros cooperativos, encuestas comunitarias, entrevistas semiestructuradas.	Medir el grado de fortalecimiento social y la consolidación de vínculos comunitarios.
Urbana	- Viviendas rehabilitadas o reconvertidas. - Incremento de la densidad equilibrada. - Mejora del espacio público y accesibilidad. - Aumento del uso mixto del suelo (residencial–comercial).	Observación directa, catastros municipales, matrices urbanas participativas.	Evaluar el impacto físico–espacial del modelo en la regeneración del entorno urbano.
Económica	- Monto de recursos movilizados por el fideicomiso. - Aportes solidarios internos. - Costos promedio por unidad reconvertida. - Tasa de morosidad o recuperación de créditos cooperativos.	Estados financieros del FSUIS y de las cooperativas, informes municipales.	Analizar la sostenibilidad financiera y la eficiencia en el uso de recursos.
Institucional	- Reformas normativas implementadas. - Integración del modelo en planes y programas urbanos. - Nivel de coordinación entre gobierno, academia y comunidad. - Número de cooperativas activas o replicadas.	Revisión documental, entrevistas a funcionarios, bases de datos del municipio.	Valorar el grado de institucionalización del modelo y su potencial de expansión.

Nota: Elaboración propia.

Estos indicadores se integran en un tablero de monitoreo compartido, que permite seguimiento continuo y transparencia pública. El sistema se actualiza de manera semestral y los resultados se presentan en asambleas abiertas, fortaleciendo la rendición de cuentas y el control ciudadano.

Mecanismos de evaluación participativa

El proceso evaluativo se desarrolla en tres niveles:

1. **Evaluación interna:** realizada por la asamblea y los comités cooperativos, enfocada en temas sociales, económicos y de convivencia.
2. **Evaluación técnica:** coordinada por el municipio, universidades y el fideicomiso, centrada en aspectos urbanos, financieros y legales.
3. **Evaluación pública y de aprendizaje:** difusión de resultados y lecciones en foros locales, publicaciones o redes de vivienda cooperativa, con el fin de **transferir conocimiento** y retroalimentar políticas públicas.

Riesgos de implementación y estrategias de mitigación

Reconociendo la complejidad institucional y urbana, se identifican riesgos recurrentes y medidas de mitigación:

- **Riesgo de rigidez normativa o vacíos legales:** mitigación mediante reglas operativas mínimas y ajustes progresivos con base en piloto.
- **Riesgo de captura o discrecionalidad:** mitigación mediante trazabilidad, control social y protocolos de revisión.
- **Riesgo de inviabilidad financiera:** mitigación mediante implementación gradual, diversificación de fuentes y provisiones.
- **Riesgo de conflictividad social o legitimidad débil:** mitigación con participación efectiva, mediación y claridad de reglas.
- **Riesgo de presión sobre servicios:** mitigación con criterios de compatibilidad y coordinación intersectorial previa a ampliaciones.

6.3.8. Proyecto piloto conceptual: Cooperativa en Corredor Alcalde-Jesús García

El proyecto piloto constituye el primer ejercicio de implementación del Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara. Su objetivo es operar el modelo en una escala controlada para: (i) verificar su viabilidad institucional y financiera; (ii) ajustar procedimientos y reglas con base en experiencia real; y (iii) generar evidencia inicial sobre su capacidad para mejorar acceso y permanencia residencial en territorios sujetos a presión de valorización. El piloto no se concibe como una “prueba menor”, sino como un demostrador técnico: un primer ciclo completo del modelo (captación de activos, conformación cooperativa,

financiamiento, rehabilitación/habilitación y asignación por derecho de uso), acompañado de mecanismos de seguimiento y control.

Delimitación territorial preliminar y lógica de selección

El piloto se plantea inicialmente como una intervención de escala microterritorial asociada a una lógica de modalidad por manzana/microzona (ver 5.3.2), con énfasis en la incorporación y rehabilitación de vivienda existente. Como área preliminar de observación y posible intervención se propone el tramo de manzanas sobre la calle Jesús García, entre Mariano Bárcena y Santa Mónica, en el entorno inmediato de Parque Alcalde.

Figura 72. Delimitación territorial preliminar del proyecto piloto



Delimitación territorial preliminar de Proyecto Piloto

Escala: 1:7,000

Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Nota: Elaboración propia.

Esta delimitación se justifica por tres razones operativas:

1. Evidencia preliminar de activos incorporables: presencia observable de vivienda en deterioro, deshabitada o predios ociosos (a confirmar mediante levantamiento sistemático).
2. Alta centralidad urbana: proximidad a un parque metropolitano y a corredores de movilidad e inversión pública, lo que presumiblemente incrementa presión por el suelo y acelera procesos de revalorización.
3. Escala controlable para prueba del modelo: al tratarse de un conjunto de manzanas contiguas, la administración cooperativa, la operación técnica y el seguimiento pueden realizarse con mayor cohesión territorial y menor complejidad que una modalidad dispersa.

Esta delimitación inicial no se presenta como definitiva; su consolidación dependerá del levantamiento de activos, de la factibilidad jurídica de incorporación y de la compatibilidad con capacidades de servicios e infraestructura.

Objetivo general y objetivos específicos del piloto

Objetivo general:

Implementar el Modelo cooperativo en una microzona prioritaria para incorporar y rehabilitar activos habitacionales subutilizados, asignarlos por derecho de uso cooperativo y evaluar resultados iniciales sobre permanencia, asequibilidad y gobernanza.

Objetivos específicos:

1. Identificar y clasificar activos habitacionales incorporables (viviendas desocupadas, predios ociosos, inmuebles deteriorados con viabilidad de rehabilitación), con diagnóstico técnico preliminar.
2. Constituir la cooperativa piloto y formalizar reglas de elegibilidad, asignación y permanencia, incluyendo salvaguardas anti-especulación.
3. Estructurar el paquete financiero del piloto, activando el fondo con destinación habitacional, aportaciones cooperativas y, cuando proceda, coinversión pública o financiamiento complementario.
4. Ejecutar un primer conjunto de intervenciones (rehabilitación, adecuación y/o habilitación de unidades) con estándares mínimos de habitabilidad y sostenibilidad operativa.

5. Asignar las unidades por derecho de uso, aplicando el sistema de criterios ponderados y protocolos de entrada/salida.
6. Monitorear y evaluar el piloto mediante indicadores habitacionales, institucionales y territoriales, generando ajustes para la escalabilidad.

Alcance operativo del piloto

El piloto se define por un alcance deliberadamente controlado, orientado a garantizar viabilidad y aprendizaje. Su implementación puede estructurarse en “lotes” o cohortes de intervención:

- **Cohorte 1 (inicio):** un conjunto reducido de unidades o inmuebles incorporables con mayor factibilidad (jurídica y técnica).
- **Cohorte 2 (expansión):** incorporación progresiva de activos adicionales tras ajustar el proceso (trámites, obra, asignación, seguimiento).
- **Cohorte 3 (consolidación):** estabilización de gobernanza y fortalecimiento del sistema financiero y de control social.

El alcance (número de unidades por cohorte) se definirá a partir del levantamiento y diagnóstico técnico-jurídico; metodológicamente, es preferible que el piloto priorice calidad operativa y trazabilidad sobre metas numéricas ambiciosas en la primera etapa.

Pipeline operativo del piloto

1. Identificación y mapeo fino de inmuebles (trabajo de campo + cartografía social).
2. Acercamiento a propietarios (información, opciones de incorporación y beneficios).
3. Instrumento jurídico de incorporación:
 - Comodato al programa/instrumento del modelo (uso social garantizado), o
 - Cesión parcial/total al instrumento fiduciario con cláusulas anti-especulación.
4. Diagnóstico técnico (estado estructural, servicios, adecuaciones)
5. Proyecto de reconversión (reparación, eficiencia, accesibilidad, posibles micro unidades).
6. Esquema de financiamiento (fondo con destinación habitacional + cuotas solidarias + coinversión pública; ver 5.3.6).
7. Obra y habilitación (autogestión asistida).
8. Asignación por derecho de uso (reglas de prioridad y movilidad interna).
9. Gestión y seguimiento (asamblea, comités, informes de transparencia).

Figura 73. Cronograma del pipeline operativo del piloto (Cohorte 1 — 12 meses).

Cronograma del pipeline operativo del piloto (Cohorte 1 — 12 meses)												
Paso del pipeline	Meses (inicio–cierre)											
	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12
1. Identificación y mapeo fino	Recorridos por manzana, fichas por predio, clasificación preliminar											
2. Acercamiento a propietarios/hogares		Contacto, socialización del modelo, acuerdos iniciales										
3. Instrumento jurídico de incorporación			Comodato/cesión; integración de expediente jurídico; cláusulas antiespeculación									
4. Diagnóstico técnico				Dictamen básico de habitabilidad/rehabilitación; servicios; riesgos								
5. Proyecto de reconversión/habitación					Proyecto ejecutivo, presupuesto, cronograma de obra, permisos mínimos							
6. Esquema de financiamiento						Paquete financiero por inmueble/cohorta; reglas de aportación; apertura de trazabilidad						
7. Obra y rehabilitación								Rehabilitación por etapas; supervisión; control de calidad				
8. Asignación por derecho de uso										Aplicación de criterios ponderados; formalización de derecho de uso; inducción		
9. Gestión y seguimiento										Asamblea, comités, reportes, verificación de residencia, control social		

Nota: Elaboración propia.

Usando este predio como caso hipotético de aplicación del Modelo a través de la reconversión, se podría implementar desde una pequeña escala, un proyecto de vivienda cooperativa.

Simulando el ejercicio del modelo, estos podrían ser los principales momentos y resultados para el caso del polígono Alcalde Mezquitán. En el siguiente esquema, se muestra un esquema gráfico con una secuencia de momentos y situaciones según la lógica del desarrollo del modelo.

Figura 75. Esquema de implementación y resultados del modelo cooperativo en el proyecto piloto Alcalde–Mezquitán



Nota: Elaboración propia con base en herramientas de manipulación digital de imágenes y Gemini AI.

Gobernanza específica del piloto

El piloto requiere una gobernanza operativa reforzada (ver 5.3.4), con dos instancias clave:

1. Cooperativa piloto (gobernanza interna): asamblea, comité de gestión y consejo de vigilancia, responsables de decisiones y control social.
2. Unidad Técnica y Mesa Técnica de Implementación (soporte): integración de expedientes, coordinación intersectorial, destrabe de trámites, compatibilidades con servicios e implementación de mecanismos de trazabilidad.

Esta estructura permite reducir cuellos de botella y asegurar que el piloto no dependa únicamente de voluntad política coyuntural o de esfuerzos informales.

Indicadores de evaluación del piloto

Para garantizar que el piloto produzca evidencia útil, se propone un conjunto mínimo de indicadores agrupados en tres dimensiones:

a) Resultados habitacionales

- unidades incorporadas/habilitadas y ocupadas por derecho de uso;
- permanencia efectiva (residencia principal);
- asequibilidad (cuota/ingreso y estabilidad);
- mejora de habitabilidad (condiciones básicas y servicios).

b) Resultados institucionales y de gobernanza

- tiempos de gestión y resolución de trámites clave;
- cumplimiento de reglas de asignación y salvaguardas;
- frecuencia y calidad de reportes de trazabilidad;
- funcionamiento de órganos cooperativos (asambleas, comités, vigilancia).

c) Resultados territoriales y de servicios

- compatibilidad con capacidad de servicios (agua, saneamiento, residuos, movilidad y conectividad);
- percepción de conflicto o aceptación comunitaria;
- efectos sobre vacancia y deterioro físico del entorno inmediato.

Riesgos del piloto y medidas de mitigación

- **Riesgo de baja factibilidad jurídica de activos:** mitigación mediante portafolio amplio de opciones y selección por cohorte.
- **Riesgo de costos de rehabilitación mayores a lo previsto:** mitigación mediante diagnósticos técnicos iniciales y provisiones de contingencia.
- **Riesgo de oposición local o conflictividad:** mitigación mediante socialización temprana, mecanismos de mediación y transparencia.
- **Riesgo de presión sobre servicios urbanos:** mitigación mediante verificación de suficiencia urbana y coordinación intersectorial previa a ampliaciones.
- **Riesgo de captura o desviación del fin social:** mitigación mediante reglas de permanencia, verificación de residencia efectiva y control social activo.

6.3.9. Potencial transformador y articulación con E1 y E2

El potencial transformador del Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara radica en que no se limita a producir o rehabilitar unidades, sino que reconfigura reglas y condiciones de acceso, permanencia y gestión habitacional en territorios sujetos a presión de valorización. Al organizar el acceso mediante derecho de uso y reglas anti-especulación, el modelo permite una desmercantilización parcial y controlada del parque habitacional incorporado: reduce incentivos de captura privada del valor urbano y fortalece la estabilidad residencial como objetivo explícito. Asimismo, al priorizar la reconversión de vivienda existente —incluida vivienda desocupada o subutilizada—, el modelo puede contribuir a disminuir vacancia y deterioro urbano, recuperar tejido residencial y aprovechar infraestructura ya instalada sin depender necesariamente de sustitución intensiva. En paralelo, su diseño institucional (unidad técnica, coordinación operativa, mecanismos de transparencia y control social) aporta un efecto estructural adicional: convierte la propuesta en un dispositivo programático capaz de generar aprendizaje institucional, identificar cuellos de botella administrativos y producir evidencia útil para ajustes procedimentales y escalamiento. En ese sentido, el modelo no solo interviene materialmente sobre vivienda, sino que incorpora una dimensión de gobernanza democrática del hábitat al distribuir responsabilidades, sostener corresponsabilidad y reducir conflictividad mediante reglas claras y mediación interna.

Dentro del capítulo 5, el modelo se plantea como estrategia integradora y su viabilidad se refuerza mediante su articulación funcional con E1 y E2. La estrategia E1 (Redistribución urbana

vinculada a vivienda) opera como mecanismo habilitador para dotar al modelo de capacidad material y financiera: permite canalizar recursos y/o activos con destinación habitacional hacia adquisición, incorporación y rehabilitación de vivienda, reduce barreras de entrada y disminuye dependencia de aportaciones coyunturales o endeudamiento individual. Por su parte, E2 (Regulación e incentivos de inclusión habitacional en nuevos desarrollos) aporta una vía para vincular procesos de densificación con objetivos de inclusión, ya sea incorporando unidades al régimen cooperativo (modalidad mixta) o activando equivalencias (suelo o aportaciones con trazabilidad) que fortalezcan el fondo del modelo. Con ello, el esquema deja de depender exclusivamente de oportunidades dispersas del mercado y puede integrarse a dinámicas de producción urbana contemporánea sin perder su orientación social. En conjunto, E1 y E2 no compiten con el modelo, sino que lo habilitan y amplifican: aportan recursos, reglas y condiciones regulatorias para que el modelo opere y escale con mayor consistencia.

Por lo tanto, el modelo propone una vía institucional y operativa para reequilibrar la relación entre valorización urbana y derecho a la vivienda, sosteniendo acceso y permanencia mediante gestión colectiva, reglas verificables y trazabilidad. Su alcance transformador debe entenderse como progresivo: el piloto no pretende resolver por sí mismo la crisis habitacional metropolitana, sino demostrar una alternativa replicable, ajustar mecanismos en condiciones reales y construir capacidades para escalar. Bajo esta lógica, el modelo contribuye a orientar la gestión de la vivienda hacia criterios de permanencia y función social, articulando instrumentos redistributivos y regulatorios dentro de una arquitectura programática de implementación.

Al concluir el desarrollo del Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara, la propuesta queda planteada no como un conjunto de medidas aisladas, sino como una arquitectura integrada que ordena instrumentos, actores y secuencias de implementación bajo criterios explícitos de acceso, permanencia y asequibilidad. En esa lógica, el capítulo ha mostrado cómo las familias estratégicas E1 y E2 operan como condiciones habilitadoras — redistributivas y regulatorias— que fortalecen la viabilidad y escalabilidad del modelo, mientras que el propio modelo aporta la estructura operativa, la gobernanza y el dispositivo de seguimiento necesarios para traducir esos instrumentos en resultados habitacionales verificables. Con esta base, el siguiente apartado (5.4) sintetiza la coherencia interna de la propuesta y explicita sus relaciones funcionales, con el fin de presentar de manera compacta la lógica de intervención, los puntos de articulación y los criterios que sostienen su aplicabilidad en el contexto urbano analizado.

En última instancia, la propuesta afirma que la vivienda puede dejar de ser un mecanismo de expulsión urbana y convertirse, mediante reglas, gobernanza y gestión colectiva, en un anclaje de permanencia y justicia territorial.

6.4. Síntesis y coherencia de la propuesta

Este apartado sintetiza la coherencia interna del capítulo propositivo, explicitando cómo los criterios y principios definidos en 5.1 se traducen en estrategias (5.2) y cómo estas, a su vez, se articulan funcionalmente dentro de un mismo esquema de intervención. La propuesta no se entiende como un listado de instrumentos, sino como una arquitectura integrada donde cada componente cumple una función específica: habilitar capacidad redistributiva, condicionar la producción inmobiliaria hacia inclusión, y operar una alternativa institucional de acceso y permanencia mediante un modelo cooperativo.

En términos de estructura, la propuesta se organiza en tres niveles complementarios. En un primer nivel, E1 (Redistribución urbana vinculada a vivienda) opera como estrategia de base normativa–redistributiva: su función es canalizar parte del valor urbano socialmente producido hacia fines habitacionales verificables, fortaleciendo la capacidad pública de intervención y reduciendo la dependencia de recursos coyunturales. En un segundo nivel, E2 (Regulación e incentivos de inclusión habitacional en nuevos desarrollos) funciona como estrategia regulatoria de inclusión: introduce reglas para que parte del desarrollo inmobiliario contribuya a objetivos habitacionales incluyentes en zonas presionadas por valorización, ya sea mediante unidades, suelo o equivalencias con trazabilidad. En un tercer nivel, E3 (Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara) actúa como estrategia integradora: organiza actores, reglas y secuencias de implementación para traducir instrumentos redistributivos y regulatorios en resultados habitacionales concretos, sosteniendo permanencia y evitando captura especulativa.

La coherencia del conjunto se sostiene en la relación entre determinantes estructurales y objetivos habitacionales. Aunque el objeto de intervención es la vivienda, el capítulo reconoce que su accesibilidad y permanencia están condicionadas por marcos normativos, lógicas de valorización, reglas de producción urbana y capacidades institucionales. Por ello, la propuesta interviene en esos ámbitos como palancas de gestión habitacional, sin desviar el enfoque central: mejorar acceso y permanencia residencial en territorios bien localizados y sometidos a presión de mercado.

Desde el punto de vista operativo, la propuesta construye una cadena de implementación coherente. E1 y E2 generan condiciones (recursos, obligaciones, reglas) que pueden alimentar y sostener la operación del modelo; el modelo, a su vez, provee el dispositivo institucional para administrar esas condiciones con trazabilidad, control social y criterios de asignación. Esta relación evita una debilidad común en propuestas de política urbana: depender exclusivamente de instrumentos normativos sin una arquitectura de ejecución, o plantear modelos alternativos sin mecanismos habilitadores de financiamiento y regulación.

Asimismo, la propuesta incorpora una lógica de gradualidad y aprendizaje mediante el proyecto piloto. El piloto no se plantea solo como demostración territorial, sino como mecanismo de ajuste institucional: permite probar el pipeline operativo, validar reglas de elegibilidad y permanencia, calibrar mecanismos de coordinación y documentar cuellos de botella administrativos antes de escalar. En esa línea, el capítulo identifica condiciones habilitantes mínimas (capacidad técnica, coordinación intersectorial, destinación específica, suficiencia urbana) que funcionan como salvaguardas para evitar que la implementación dependa de voluntarismo o de supuestos implícitos.

En síntesis, la propuesta es coherente en tres sentidos. **(1) Coherencia conceptual:** al reubicar la vivienda como infraestructura social y objeto de gestión incluyente, subordinando instrumentos urbanos (incluido el suelo) a objetivos habitacionales verificables. **(2) Coherencia institucional:** al combinar reglas claras, trazabilidad y gobernanza participativa para sostener permanencia y evitar captura. **(3) Coherencia operativa:** al articular estrategias habilitadoras (E1 y E2) con un dispositivo integrador (E3) y una ruta de implementación gradual basada en piloto, evaluación y escalabilidad.

6.5. Validación comunal de la propuesta: procedimiento, resultados y hallazgos

Con el fin de contrastar la pertinencia, comprensibilidad y viabilidad percibida de la propuesta, se realizó una validación comunal mediante un taller tipo grupo focal con integrantes de la comunidad (colonos/vecinos) vinculados territorialmente al Área Metropolitana de Guadalajara y, en particular, con presencia de al menos un participante residente en el entorno inmediato del polígono de estudio. El ejercicio respondió a la lógica metodológica de triangulación y cierre del componente propositivo del Trabajo de Obtención de Grado, no como una “aprobación” de la propuesta, sino como un mecanismo de contraste empírico y retroalimentación situada para ajustar supuestos, anticipar obstáculos y fortalecer la ruta de implementación.

6.5.1. Diseño del taller y procedimiento de validación

El taller se diseñó como un espacio dialógico de dos momentos: (i) exposición inicial por parte del investigador para comunicar, en lenguaje accesible, el contexto, problemática, hallazgos y estructura general de la propuesta; y (ii) fase de validación participativa, donde se recogieron comentarios, dudas y observaciones de la comunidad respecto de las tres estrategias planteadas (E1, E2 y E3), con énfasis en el Modelo Cooperativista de Vivienda (E3).

La sesión inició con un encuadre que explicitó: el carácter académico del ejercicio, su finalidad de validación y retroalimentación, y la importancia de que las intervenciones fueran abiertas y críticas. Posteriormente, se efectuó una ronda breve de presentación para identificar el perfil territorial de las personas asistentes. En la exposición se presentaron, de forma sintética, elementos del contexto metropolitano y la problemática general asociada al encarecimiento de la vivienda, la presión sobre rentas, y la comprensión de la vivienda como activo en un escenario de valorización urbana.

Tras la exposición, se desarrolló una dinámica por mesas de trabajo (focus groups). A cada mesa se le entregaron láminas diferenciadas por estrategia con preguntas guía y post-its para que las personas registraran respuestas y las fijaran en carteles/formatos de validación. Este formato permitió captar tanto acuerdos como disensos y matices, manteniendo un registro ordenado por estrategia. Finalmente, se realizó una plenaria de cierre, priorizando la discusión colectiva sobre la Estrategia 3 por su carácter estructurante y por concentrar el núcleo de la propuesta.



Figura 76. Presentación de propuesta en taller de validación. *Fuente: Fotografía propia (2026).*

Para el registro, se realizó grabación de audio y transcripción posterior; asimismo, se solicitó autorización para registro fotográfico de los insumos producidos (carteles/post-its), enfatizando que las respuestas serían tratadas de forma anónima y confidencial, y que el interés del análisis se enfocaría en contenidos y argumentos, no en identidades individuales.



Figura 77. Dialogo en mesas de trabajo durante taller focal. *Fuente: Fotografía propia (2026).*

6.5.2. Resultados generales de la validación: coincidencias, dudas y criterios comunitarios

De manera transversal, la comunidad valoró la propuesta como un **punto de partida relevante** ante un problema percibido como real en Guadalajara: aumento de rentas, encarecimiento de la vivienda y dificultades de acceso. Sin embargo, el intercambio también evidenció un criterio recurrente: la diferencia entre estrategias “sólidas en teoría” y estrategias “viables en la práctica”, subrayando la necesidad de reforzar la **arquitectura operativa** (reglas, sanciones, seguimiento y evaluación).

Entre los hallazgos generales del taller destacan cuatro ejes:

1. **Necesidad de claridad operativa y normativa.** Se señaló como condición clave que las estrategias cuenten con reglas explícitas, mecanismos de aplicación a largo plazo y un esquema de evaluación que permita saber si generan beneficios por encima de lo que hoy existe. En particular, surgieron preguntas sobre criterios de acceso (“¿quién puede entrar?”), compatibilidad con marcos existentes de vivienda, y capacidades institucionales para operar los mecanismos.
2. **Dimensión cultural y de concientización.** Se destacó que la propuesta enfrenta un obstáculo social importante: la dificultad de transitar de lógicas individualistas (propiedad/beneficio privado) hacia esquemas cooperativos o de corresponsabilidad. En ese marco, se planteó como un reto central el **cómo construir una propuesta de valor** que motive la participación tanto de actores con capital (inversionistas/desarrolladores) como de hogares y propietarios locales.
3. **Transparencia, corrupción y confianza institucional.** Este fue uno de los temas más reiterados. Se subrayó que cualquier mecanismo que implique aportaciones o gestión de recursos requiere trazabilidad, controles y garantías claras; de lo contrario, su legitimidad social se debilita y su aceptación disminuye.
4. **Reconocimiento del Modelo Cooperativista como eje articulador.** Varias intervenciones identificaron que la Estrategia 3 “converge” o articula a las otras dos, en el sentido de que E1 y E2 pueden alimentar recursos/condiciones, mientras E3 ofrece una forma organizada de convertirlos en vivienda con reglas de permanencia y control social.

6.5.3. Resultados por estrategia: validación específica y observaciones clave

Estrategia 1 – Redistribución urbana vinculada a vivienda (E1).

La lógica de “que el valor generado por la ciudad regrese a la vivienda” fue comprensible y, en términos de justicia urbana, bien valorada. No obstante, la comunidad identificó un riesgo principal: **baja viabilidad percibida si se implementa de forma aislada**, debido a la falta de confianza asociada a corrupción y ausencia de trazabilidad en la administración de recursos. También se mencionó un posible “efecto evasión” (percepción de que, ante reglas estrictas, un inversionista podría optar por desplazarse a otra zona), lo que abre la necesidad de ajustar el diseño para evitar desincentivos territoriales no deseados y, sobre todo, reforzar mecanismos de control y transparencia.

Estrategia 2 – Regulación e incentivos de inclusión habitacional en nuevos desarrollos (E2).

En comparación con E1, se percibió como una ruta **más directa y potencialmente más viable**, al imponer condiciones de inclusión a la producción nueva. Aun así, emergieron dudas relevantes sobre la convivencia de unidades con distintos niveles de precio en un mismo edificio, anticipando tensiones sociales entre compradores/propietarios (“comparaciones de costo” e inconformidad por diferencias). En el diálogo se sugirió pensar poblaciones objetivo o criterios de ocupación que reduzcan conflicto y, a la vez, produzcan movilidad social (por ejemplo, perfiles con capacidad de pago intermedia, como estudiantes con beca), siempre bajo reglas claras. En síntesis, la validación enfatizó que la inclusión no se resuelve solo con cuotas, sino también con **diseño institucional y criterios de asignación**.

Estrategia 3 – Modelo cooperativista de gestión incluyente de la vivienda (E3).

Fue la estrategia que generó mayor conversación y, al mismo tiempo, mayor reconocimiento por su robustez. La comunidad identificó fortalezas: su carácter estructurante, su potencial para blindar la vivienda frente a la especulación, y su capacidad para generar corresponsabilidad y organización. Sin embargo, también se señalaron desafíos operativos y territoriales concretos:

- **Organización social y toma de decisiones colectivas.** Se destacó como reto que el modelo requiere comunidad con visión compartida, convivencia y capacidad de acordar, lo cual no es sencillo en contextos urbanos con poca vida vecinal. Se comparó con prácticas ejidales/colectivas, enfatizando que el principal obstáculo es la necesidad de acuerdos sostenidos y compromiso de todas las partes.

- **Criterios de acceso y estructura de soporte.** Se preguntó por requisitos para integrarse al modelo y por la necesidad de contar con una estructura técnico-profesional que acompañe (legal, financiera, urbana), dado que no todas las personas participantes tendrían conocimientos especializados para gestionar el esquema por sí mismas.
- **Compatibilidad con usos mixtos y economía barrial.** Se señaló que, en contextos como el corredor y su entorno, el comercio y los micronegocios forman parte de la vida cotidiana; por ello, se sugirió considerar explícitamente la **mixtura de usos** (vivienda + comercio) como elemento integrable al modelo, evitando que el esquema cooperativo se perciba como restrictivo o ajeno a la realidad local.
- **Condiciones territoriales y propiedad existente.** Se discutieron dificultades asociadas al mosaico de propietarios, inmuebles abandonados/deteriorados y la complejidad de identificar dueños en ciertos casos. También se mencionaron percepciones sobre seguridad y deterioro nocturno en algunos tramos, como parte del contexto que vuelve urgente —pero a la vez desafiante— cualquier intervención.
- **Temporalidad y ruta de transición.** Se solicitó claridad sobre el “camino” para llegar al modelo: cuánto tiempo tomaría transitar de esquemas individuales a cooperativos y qué fases intermedias permitirían construir condiciones de implementación.

6.5.4. Síntesis de hallazgos de la validación y ajustes orientadores

En conjunto, la validación comunal aporta tres hallazgos centrales para el cierre del capítulo propositivo:

1. **Aceptación del diagnóstico y pertinencia general de las estrategias,** con reconocimiento explícito de que el problema afecta múltiples zonas de la ciudad y no se limita a un corredor específico.
2. **Condición crítica de viabilidad: confianza institucional y trazabilidad.** La validación mostró que la legitimidad social de E1 y la sostenibilidad de E3 dependen de mecanismos claros de transparencia, control social y seguimiento.
3. **Necesidad de reforzar el “cómo” de la implementación,** especialmente en E3: criterios de acceso, fases de transición, soporte técnico y compatibilidad con dinámicas barriales como el comercio.

Estos resultados no sustituyen el diseño técnico de la propuesta, pero sí la fortalecen al incorporar criterios ciudadanos sobre operatividad, riesgos, aceptación social y condiciones mínimas para su aterrizaje territorial. En el apartado siguiente, estas observaciones se recuperan como insumos para precisar la ruta de implementación, el andamiaje institucional y los mecanismos de seguimiento y evaluación del modelo.

6.5.5. Esquema de estrategia reforzada

Derivado de los hallazgos del taller de validación comunal, se identificaron puntos de refuerzo dentro del esquema general de las estrategias planteadas. Tales elementos, advertidos a partir de la interlocución con actores comunitarios y de la revisión analítica posterior del ejercicio, permitieron reconocer componentes susceptibles de mayor precisión, articulación y densidad operativa. En este sentido, la validación constituyó no solo un momento de contraste, sino una instancia de ajuste que incidió en la consolidación de la propuesta en su conjunto.

En correspondencia con ello, el presente subapartado expone una serie de ajustes puntuales incorporados a la estrategia general como resultado de la validación social y académica. Se trata de refuerzos específicos que, sin modificar la estructura de fondo de la propuesta, introducen precisiones relevantes para fortalecer su claridad operativa, su viabilidad de implementación y su capacidad de respuesta frente a las condiciones territoriales, institucionales y organizativas del caso de estudio.

Particularmente, en lo relativo a la estrategia 3 —correspondiente al modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara—, se presenta un diagrama general del modelo en su versión reforzada, en el que se remarcan en color verde, los principales componentes ajustados o integrados a partir de dicho proceso. Con ello, se busca hacer explícita la forma en que la propuesta quedó reconfigurada tras la validación, destacando aquellos puntos que robustecen su arquitectura operativa, su esquema de gobernanza y sus condiciones de sostenibilidad e implementación.

Diagrama básico de estrategia con puntos de refuerzo

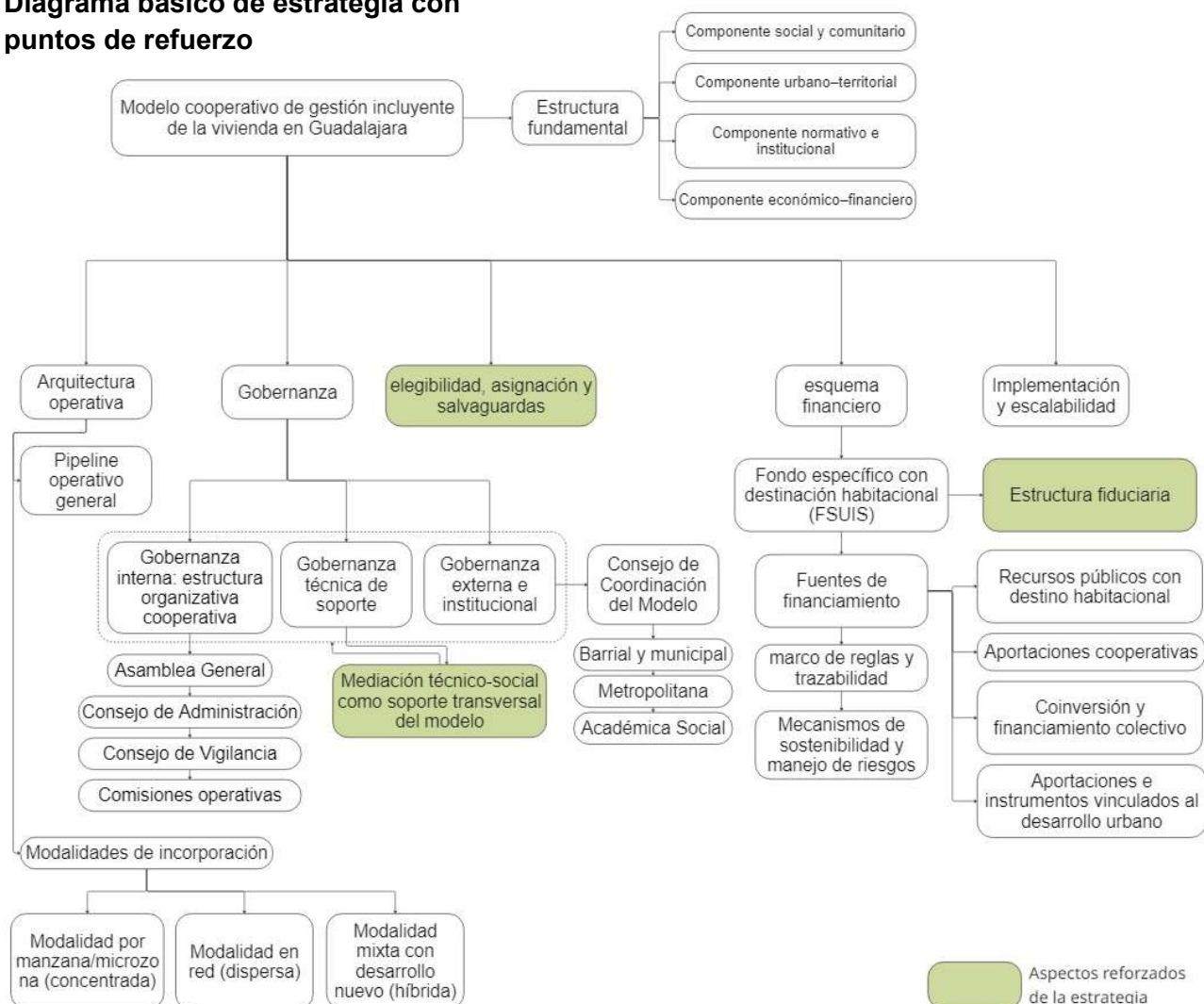


Figura 78. Diagrama de estrategia reforzada. Fuente: *Elaboración propia, 2026*.

En este marco, se presentan a continuación tres subapartados que desarrollan los principales puntos de refuerzo identificados en el esquema de estrategia reforzada. Cada uno de ellos aborda un componente específico cuya incorporación o mayor precisión permite dar mayor solidez al planteamiento general.

6.5.5.1 Mediación técnico-social como soporte transversal del modelo

La implementación del modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda requiere no solo de una arquitectura institucional y organizativa clara, sino también de mecanismos capaces de articular actores, sostener procesos y reducir las brechas existentes entre capacidades comunitarias, requerimientos técnicos y marcos institucionales. En este sentido, se incorpora la mediación técnico-social como soporte transversal del modelo, entendida no como un nivel adicional ni como una instancia autónoma de gobernanza, sino como una función que se activa desde la gobernanza técnica de soporte (Nivel II) y articula su relación con la gobernanza interna cooperativa (Nivel I) y la gobernanza externa e institucional (Nivel III).

Esta mediación no introduce una nueva estructura dentro del modelo, sino que hace explícita y fortalece una función que, si bien ya se encontraba implícitamente contenida en la gobernanza técnica de soporte, no había sido previamente desarrollada en su carácter transversal. En contextos donde la organización cooperativa debe consolidarse progresivamente, los procesos institucionales son fragmentados o discontinuos, y las comunidades no cuentan inicialmente con capacidades técnicas o jurídicas suficientes, la existencia de una función de mediación permite ordenar la implementación, facilitar la coordinación entre actores y sostener la continuidad del proceso sin depender exclusivamente del ritmo o disponibilidad de la acción gubernamental.

Justificación

Los procesos de gestión cooperativa de la vivienda implican una alta complejidad organizativa, técnica e institucional. Su desarrollo requiere la conformación de estructuras internas de decisión, la comprensión de marcos normativos, la elaboración de diagnósticos físico-espaciales, la gestión de recursos y la articulación con múltiples actores externos. En ausencia de mecanismos de acompañamiento, estas exigencias pueden traducirse en barreras de entrada para la participación efectiva de los hogares o en dependencias excesivas respecto a actores institucionales.

La mediación técnico-social se justifica como un mecanismo orientado a reducir estas brechas, facilitando la articulación entre escalas y actores, fortaleciendo capacidades organizativas y contribuyendo a la continuidad del proceso. Asimismo, responde a la necesidad de contar con una instancia que permita sostener la implementación más allá de los ciclos administrativos, garantizando coherencia operativa y trazabilidad entre las distintas etapas del modelo.

Funciones

Como función transversal desplegada desde la gobernanza técnica de soporte, la mediación técnico-social cumple un conjunto de funciones articuladas que fortalecen la implementación del modelo:

- **Traducción técnico-normativa:** interpretación y comunicación accesible de requisitos legales, administrativos, urbanos y constructivos, facilitando la comprensión y participación informada de la cooperativa.
- **Acompañamiento organizativo y social:** apoyo en la conformación de la cooperativa, definición de reglas internas, fortalecimiento de capacidades colectivas y estructuración de mecanismos de participación y control social.
- **Articulación institucional:** enlace entre la cooperativa, dependencias públicas, equipos técnicos y actores externos, contribuyendo a ordenar la coordinación y dar seguimiento a compromisos.
- **Soporte técnico para la implementación:** acompañamiento en diagnósticos, definición de rutas operativas, criterios de intervención y organización de insumos técnicos necesarios para el desarrollo del modelo.
- **Mediación y gestión de conflictos:** facilitación de procesos de resolución de desacuerdos internos o interinstitucionales, sin sustituir los espacios formales de decisión.

Estas funciones permiten consolidar la mediación técnico-social como un mecanismo de soporte que incrementa la capacidad de articulación del modelo sin invadir los ámbitos de decisión propios de la cooperativa ni las atribuciones del Estado.

Actores potenciales

La mediación técnico-social puede ser desplegada a través de una plataforma flexible de acompañamiento, integrada por actores con capacidades técnicas, jurídicas y sociales, que operan principalmente desde la gobernanza técnica de soporte. Entre los actores potenciales que pueden asumir o contribuir a esta función se incluyen:

- **Universidades,** a través de sus programas académicos, centros de investigación o unidades de vinculación, que pueden aportar acompañamiento técnico, metodológico y territorial.

- **Laboratorios urbanos**, observatorios o plataformas académicas de análisis urbano, capaces de contribuir en diagnóstico, sistematización y diseño de estrategias de intervención.
- **Programas de práctica o vinculación territorial**, como Proyectos de Aplicación Profesional (PAP) u otros esquemas de trabajo en campo, que permiten la participación de estudiantes y equipos interdisciplinarios en procesos reales de acompañamiento.
- **Clínicas o cuerpos legales universitarios**, que brindan asesoría jurídica en temas de propiedad, regularización, instrumentos legales y estructuración de figuras como fideicomisos o esquemas cooperativos.
- **Equipos técnicos interdisciplinarios**, integrados por profesionales en arquitectura, urbanismo, trabajo social, derecho o gestión comunitaria, que aportan capacidades específicas para el desarrollo del modelo.
- **Organizaciones civiles con experiencia en vivienda, mediación o acompañamiento barrial**, que cuentan con conocimiento territorial, metodologías participativas y experiencia en procesos comunitarios.
- **Convenios de colaboración comunidad–universidad**, que formalizan el acompañamiento técnico-social, establecen responsabilidades y permiten dar continuidad institucional al proceso.

La participación de estos actores no implica la creación de una nueva estructura paralela, sino la activación coordinada de capacidades existentes, orientadas a fortalecer la implementación del modelo desde una lógica de corresponsabilidad.

Articulación con los niveles de gobernanza

La mediación técnico-social se articula de manera transversal con los tres niveles de gobernanza del modelo:

- Con el **Nivel I. Gobernanza interna cooperativa**, contribuye a fortalecer la organización interna, facilitar procesos participativos y apoyar la toma de decisiones informada, sin sustituir a la asamblea ni a los órganos de representación.

- Con el **Nivel II. Gobernanza técnica de soporte**, se despliega de manera directa como parte de sus funciones, articulando saberes técnicos, organizativos y sociales para ordenar la implementación del modelo.
- Con el **Nivel III. Gobernanza externa e institucional**, actúa como interfaz de interlocución, facilitando la relación con dependencias públicas, el seguimiento de acuerdos y la continuidad del proceso frente a dinámicas institucionales variables.

En este sentido, la mediación técnico-social no constituye un componente independiente, sino una función que potencia la articulación entre niveles y mejora la coherencia operativa del modelo en su conjunto.

Límites y criterios de operación

Para evitar la generación de dependencias o la sustitución de funciones propias de la cooperativa o del Estado, la mediación técnico-social debe operar bajo límites y criterios claros:

- No sustituye a la asamblea ni a los órganos internos de la cooperativa.
- No reemplaza responsabilidades públicas en materia de regulación, financiamiento o supervisión.
- No concentra la toma de decisiones ni actúa como administrador externo permanente.
- No opera como actor inmobiliario ni como instancia de control sobre la comunidad.

Su operación debe regirse por principios **de claridad de mandato, temporalidad definida, transparencia, trazabilidad y validación comunitaria**, orientándose al fortalecimiento progresivo de capacidades locales y a la reducción de dependencias externas.

En conjunto, la mediación técnico-social se integra al modelo como una función estratégica que, desde la gobernanza técnica de soporte, permite articular actores, sostener procesos y fortalecer la viabilidad de la gestión cooperativa de la vivienda, sin alterar la estructura de gobernanza ni desdibujar la centralidad de la organización comunitaria.

6.5.5.2 Sistema de elegibilidad, asignación y salvaguardas.

Este sistema define cómo se materializa el acceso al parque habitacional cooperativo y cómo se protege la permanencia sin reproducir discrecionalidad, captura interna o desvíos del fin social. A diferencia del arreglo jurídico-institucional (que fija el marco constitutivo del vehículo patrimonial, el derecho de uso y candados mínimos), este apartado establece procedimientos, criterios y protocolos para: (i) seleccionar beneficiarios, (ii) asignar unidades, (iii) verificar cumplimiento y (iv) activar medidas correctivas o sustituciones cuando corresponda.

A) Elegibilidad operativa (quién puede participar y qué se verifica)

La elegibilidad se evalúa mediante expediente y verificación básica, distinguiendo dos niveles:

1. Elegibilidad de hogares

- **Necesidad habitacional y vulnerabilidad:** condiciones de sobrecarga por renta/hipoteca, precariedad habitacional, hacinamiento o riesgo de expulsión indirecta.
- **Arraigo y vínculos territoriales:** residencia previa, redes de cuidado, trabajo/estudio en la zona (según la modalidad y objetivos del piloto).
- **Corresponsabilidad cooperativa:** disposición a participar en asambleas, comités, formación cooperativa y cumplimiento de cuotas y mantenimiento.

2. Elegibilidad de unidades/activos (para asignación)

- Condición de habitabilidad (o rehabilitación concluida y certificada).
- Reglas de ocupación y uso definidas (residencia principal).
- Compatibilidad con capacidades de servicios (cuando aplique).

B) Asignación (cómo se decide quién entra y qué unidad recibe)

La asignación se realiza con criterios ponderados y con reglas de decisión transparentes.

1) Matriz base de criterios ponderados

- **Necesidad habitacional y riesgo de desplazamiento (35%)**
Sobreprecio, pérdida de accesibilidad, condiciones inadecuadas, vulnerabilidad por presión de mercado.

- **Arraigo territorial (25%)**
Tiempo de residencia y vínculos en el polígono/barrio (según modalidad).
- **Condiciones de cuidado y composición del hogar (20%)**
Dependientes, discapacidad, hogares monoparentales, accesibilidad requerida.
- **Corresponsabilidad cooperativa (20%)**
Participación en formación, disposición a comités, cumplimiento de acuerdos.

A continuación, se presenta una tabla con la matriz base de criterios ponderados. Esta matriz se puede considerar como referencial y los criterios junto con su ponderación podrían ser adaptados al contexto de cada esquema cooperativo.

Tabla 13

Matriz base de criterios ponderados (referencial)

Criterio	Ponderación	Qué captura (indicadores orientativos)
Necesidad habitacional y riesgo de desplazamiento	35%	Sobrecarga de gasto en vivienda, encarecimiento reciente, pérdida de accesibilidad, hacinamiento/condiciones inadecuadas, vulnerabilidad ante presión de mercado
Arraigo territorial	25%	Años de residencia en el polígono/barrio, redes de cuidado, vínculos laborales/educativos en la zona, participación comunitaria verificable
Condiciones de cuidado y composición del hogar	20%	Dependientes (niñez/vejez), discapacidad, hogares monoparentales, requerimientos de accesibilidad
Corresponsabilidad cooperativa	20%	Participación en formación y asambleas, disposición a comités, compromiso con reglas de convivencia/mantenimiento y cuotas solidarias

Nota: Elaboración propia.

2) Decisión y validación

- Comité de elegibilidad/asignación integra expedientes y propone orden de prioridad (con puntajes y justificación).

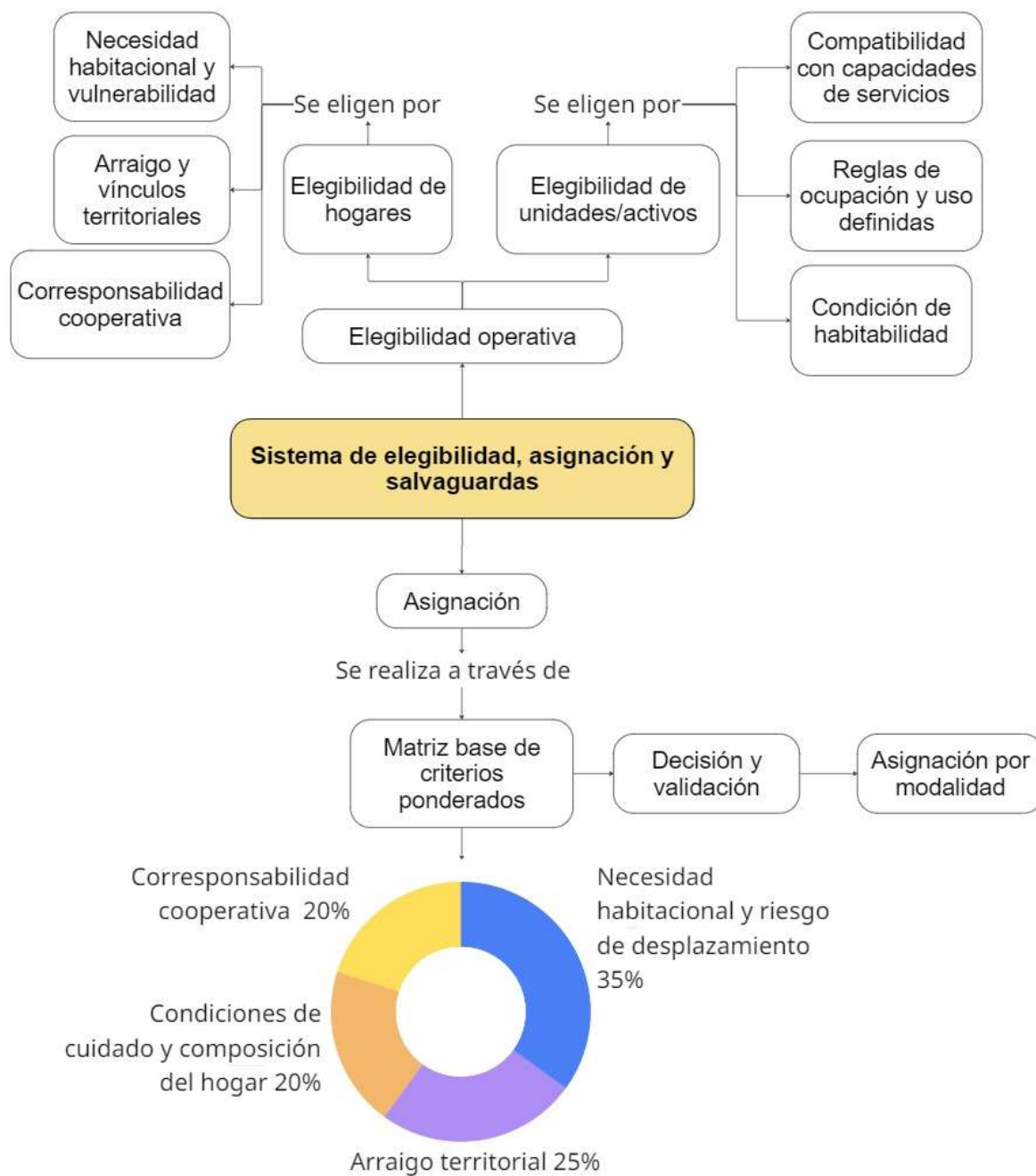
- Asamblea valida asignaciones (con quórum) y deja acta.
- Se genera lista de espera con criterios claros para sustituciones.

3) Asignación por modalidad

- Manzana/microzona: mayor peso a arraigo y permanencia previa.
- Red: equilibrio mayor entre necesidad y corresponsabilidad (por gestión distribuida).
- Mixta con desarrollo nuevo: reglas estrictas para evitar sesgos; equivalencias y cupos verificables.

En la siguiente figura, se muestra un esquema gráfico de cómo operaría la elegibilidad y asignación de para hogares y unidades dentro del sistema del modelo cooperativista.

Figura 79. Esquema de elegibilidad y asignación del sistema



Nota: Elaboración propia.

C) Reglas de permanencia (qué se exige para sostener el derecho de uso)

- Residencia principal obligatoria (ocupación efectiva).
- Prohibición de subarriendo lucrativo y de uso turístico.
- Cuotas solidarias y mantenimiento según reglas progresivas.
- Participación mínima en asambleas/comités (sin punitivismo, pero con corresponsabilidad).
- Verificación periódica razonable (por ejemplo, anual/bianual) de residencia y cumplimiento.

D) Salvaguardas y protocolos ante incumplimientos (corrección gradual)

Para evitar arbitrariedad, se establece un protocolo escalonado:

1. Advertencia formal y plan de corrección (plazo definido).
2. Seguimiento y verificación del plan (con acompañamiento cuando sea pertinente).
3. Sanción gradual (según reglamento): suspensión parcial de beneficios internos, regularización de cuotas, etc.
4. Pérdida del derecho de uso (último recurso) solo ante incumplimientos graves y reiterados: no residencia, subarriendo lucrativo, uso turístico, alteración dolosa de reglas, fraude.

Toda medida debe quedar asentada en acta y con derecho a revisión mediante comité de vigilancia/mediación.

E) Salida, sustitución y transmisión (cómo se mantiene continuidad social)

- **Salida voluntaria:** preaviso, cierre administrativo y sustitución desde lista de espera.
- **Reembolso acotado (si aplica):** devolución de aportaciones definidas, sin capturar plusvalía urbana.
- **Sustitución por incumplimiento:** activación del protocolo anterior y reasignación según lista.
- **Transmisión por fallecimiento:** continuidad a dependientes directos bajo criterios de residencia efectiva y reglas cooperativas (evitando transmisión como mecanismo de mercado).

F) Transparencia, trazabilidad y control social del sistema

- Publicación interna (y cuando aplique pública) de: criterios, pesos, resultados agregados, actas y reportes.
- Auditoría social por consejo de vigilancia y comisiones.
- Mecanismo de quejas e inconformidades con plazos de respuesta.
- Resguardo de datos personales: se publican resultados **sin exponer información sensible**.

6.5.5.3. Estructura fiduciaria (FSUIS): fondo específico con destinación habitacional.

La estructura fiduciaria (FSUIS) se propone como el vehículo patrimonial del modelo: un mecanismo jurídico-administrativo diseñado para custodiar activos (suelo, inmuebles o unidades) y administrar recursos con destinación habitacional específica, bajo reglas de trazabilidad, control y rendición de cuentas. Su función principal no es otorgar crédito, sino garantizar que el patrimonio incorporado al modelo permanezca orientado a fines de vivienda incluyente (asequibilidad, rehabilitación, adquisición estratégica y permanencia), evitando su dispersión, captura discrecional o reconversión especulativa.

En términos operativos, el FSUIS (Fideicomiso o Fondo de Suelo Urbano de Interés Social) cumple tres tareas: (i) concentrar y proteger patrimonio, (ii) canalizar recursos a intervenciones habitacionales verificables, y (iii) blindar la destinación social de largo plazo mediante reglas explícitas. Por ello, el FSUIS se entiende como una bisagra entre la dimensión normativo-institucional (garantía de destinación y custodia patrimonial) y la dimensión económico-financiera (administración, subcuentas y sostenibilidad).

Patrimonio administrado

El FSUIS puede integrar, de forma separable por subcuentas o “bolsas”, al menos cuatro tipos de entradas:

1. **Activos habitacionales:** inmuebles incorporados por cesión, adquisición, comodato u otros mecanismos equivalentes; unidades provenientes de reglas de inclusión; o predios/viviendas a rehabilitar.
2. **Recursos públicos con destino habitacional:** aportaciones municipales/estatales etiquetadas para vivienda, rehabilitación o permanencia.

3. **Aportaciones y equivalencias vinculadas al desarrollo urbano:** suelo, unidades o aportaciones monetarias con destino específico (cuando aplique).
4. **Aportaciones cooperativas y coinversión colectiva:** cuotas solidarias, capital social o contribuciones acordadas para mantenimiento y mejora.

Gobernanza fiduciaria

Para evitar discrecionalidad, el FSUIS requiere una gobernanza mínima que distinga:

- **Administración fiduciaria** (gestión del patrimonio conforme a reglas, sin decidir arbitrariamente el destino).
- **Órgano técnico de decisión** (comité técnico o instancia equivalente): aprueba usos, presupuestos, subcuentas por proyecto, y valida cumplimiento de destinación.
- **Beneficiarios operativos:** cooperativas y hogares que acceden a vivienda mediante derecho de uso, conforme a criterios de elegibilidad y asignación del modelo.
- **Mecanismos de control:** auditoría, reportes y supervisión social/institucional, con publicación periódica de resultados agregados.

Reglas de operación y trazabilidad

El FSUIS debe operar con reglas explícitas que permitan seguir el rastro del recurso desde su origen hasta su aplicación. Como mínimos:

- **Subcuentas por proyecto/polígono/cohorte:** para separar recursos y comparar desempeño.
- **Catálogo de usos financiados:** adquisición/incorporación de activos, regularización, diagnósticos, proyectos, rehabilitación, mejoras de habitabilidad, mantenimiento preventivo y contingencias definidas.
- **Reglas de autorización:** umbrales, criterios técnicos y validación por comité técnico, evitando negociaciones ad hoc.
- **Criterios de prioridad:** alineados con presión territorial, riesgo de exclusión y metas del piloto (sin sustituir el sistema de asignación).
- **Reportes periódicos:** ingresos/egresos por subcuenta, avance físico-financiero y destino habitacional efectivo.

Vinculación con la cooperativa y el derecho de uso

El FSUIS no asigna vivienda por sí mismo: su función es habilitar y proteger el parque habitacional que luego se gestiona cooperativamente. El flujo esperado es:

1. el FSUIS asegura/incorpora el activo (o financia su incorporación);
2. se financia y ejecuta la rehabilitación/habilitación;
3. la cooperativa asigna la unidad mediante derecho de uso y reglas de permanencia;
4. el FSUIS mantiene candados de destinación y trazabilidad para impedir la salida del patrimonio hacia fines no habitacionales o especulativos.

Mecanismos de sostenibilidad y mitigación de riesgos

Para sostener permanencia y evitar fragilidad financiera, el FSUIS puede contemplar:

- **fondo de contingencia** (porcentual y acotado) para sobre costos de rehabilitación o emergencias;
- **reglas de reembolso acotado** (cuando aplique) sin apropiación privada de valorizaciones;
- **criterios de control de morosidad** y apoyo temporal claramente reglados;
- **verificación de destinación** (residencia efectiva y prohibición de usos extractivos) coordinada con la gobernanza del modelo.

Por tanto, la estructura fiduciaria (FSUIS) opera como el instrumento de custodia y administración que vuelve verificable la propuesta: permite convertir recursos y activos en resultados habitacionales concretos, con destinación específica, trazabilidad y control. Su valor dentro del modelo no es “financiar por financiar”, sino blindar el patrimonio habitacional incluyente y sostenerlo en el tiempo como infraestructura social del habitar.

7. Conclusiones y recomendaciones

7.1 Conclusiones generales

El Trabajo de Obtención de Grado permitió demostrar que la exclusión en el acceso a la vivienda en Guadalajara no constituye un fenómeno aislado ni atribuible únicamente al comportamiento del mercado inmobiliario, sino el resultado de una articulación compleja entre procesos de mercantilización, decisiones normativas, inversiones públicas estratégicas, transformaciones socioespaciales y limitaciones en la gobernanza urbana. En el polígono Alcalde–Mezquitán, estas dinámicas se expresan con particular claridad: la vivienda ha dejado de operar prioritariamente como soporte del habitar para integrarse crecientemente a lógicas de valorización, rentabilidad y captura de valor, reconfigurando las condiciones de acceso, permanencia y apropiación del territorio.

Uno de los principales hallazgos del estudio es que el encarecimiento de la vivienda y de las rentas no puede leerse como una consecuencia “natural” de la centralidad urbana, sino como un efecto socialmente producido por la convergencia entre infraestructura, planeación, flexibilización normativa y expectativas de valorización futura, es decir, especulación. En este sentido, las intervenciones públicas recientes han contribuido a mejorar accesibilidad, conectividad e imagen urbana; sin embargo, también han funcionado como catalizadores de nuevas rentas del suelo y de procesos de redensificación orientados a segmentos con mayor capacidad de pago. El resultado es un territorio cada vez más valorizado, pero al mismo tiempo más restrictivo para los hogares de ingresos medios y bajos, lo que profundiza formas de desplazamiento indirecto, vaciamiento social y pérdida de accesibilidad habitacional.

Asimismo, el Trabajo de Obtención de Grado mostró que el problema no radica simplemente en la falta de vivienda o en la producción insuficiente de unidades, sino en la orientación dominante de esa producción. El crecimiento del parque habitacional, especialmente el asociado a la vivienda vertical, no se ha traducido en una ampliación efectiva del derecho a habitar en zonas bien localizadas. Por el contrario, gran parte de la nueva oferta responde a criterios de rentabilidad y valorización patrimonial, con escasa o nula vinculación con las necesidades habitacionales de la población local. Esto confirma que la exclusión habitacional en Guadalajara no es solo un problema de cantidad, sino de estructura, distribución, regulación y finalidad social de la vivienda.

En el plano institucional, el trabajo evidenció que los instrumentos de planeación y las políticas urbanas vigentes presentan límites significativos para enfrentar estas dinámicas.

Aunque marcos como el POTMet y los planes parciales promueven una ciudad compacta, densa y funcionalmente más eficiente, no incorporan de manera suficiente mecanismos redistributivos capaces de garantizar que el valor urbano socialmente producido se traduzca en mayor asequibilidad, permanencia residencial o acceso incluyente a la vivienda. A ello se suma una gobernanza caracterizada por fragmentación interinstitucional, débil coordinación operativa y una participación social predominantemente consultiva y no vinculante, lo que reduce la capacidad pública para intervenir de forma efectiva frente a la presión inmobiliaria y sus impactos territoriales.

Otro aporte sustantivo del estudio fue mostrar que los efectos de estas transformaciones no son exclusivamente económicos o morfológicos. La presión de valorización también altera vínculos de arraigo, percepciones de pertenencia, memorias barriales y formas cotidianas de habitar el entorno. En ese sentido, la exclusión habitacional debe entenderse también como una forma de erosión del tejido social y comunitario, en la medida en que transforma barrios consolidados en espacios crecientemente orientados hacia otros usuarios, otros perfiles socioeconómicos y otros intereses urbanos. La vivienda como activo no solo restringe el acceso material al territorio, sino que reordena simbólica y socialmente quién puede permanecer, participar y construir vida urbana en él.

Frente a este escenario, el Trabajo de Obtención de Grado concluye que cualquier respuesta pertinente debe superar las soluciones parciales o sectoriales. El problema identificado exige una intervención multiescalar y articulada, capaz de actuar simultáneamente sobre las condiciones estructurales que producen exclusión: la captura privada del valor urbano, la orientación especulativa de la producción inmobiliaria, la ausencia de dispositivos de inclusión habitacional y la debilidad de los mecanismos de permanencia. Desde esta perspectiva, la propuesta desarrollada en el trabajo adquiere sentido no como un conjunto de medidas aisladas, sino como una estructura integrada de gestión incluyente de la vivienda. La articulación entre una estrategia redistributiva, una estrategia regulatoria y un modelo cooperativo como dispositivo integrador permite responder de manera más consistente a la complejidad del fenómeno analizado.

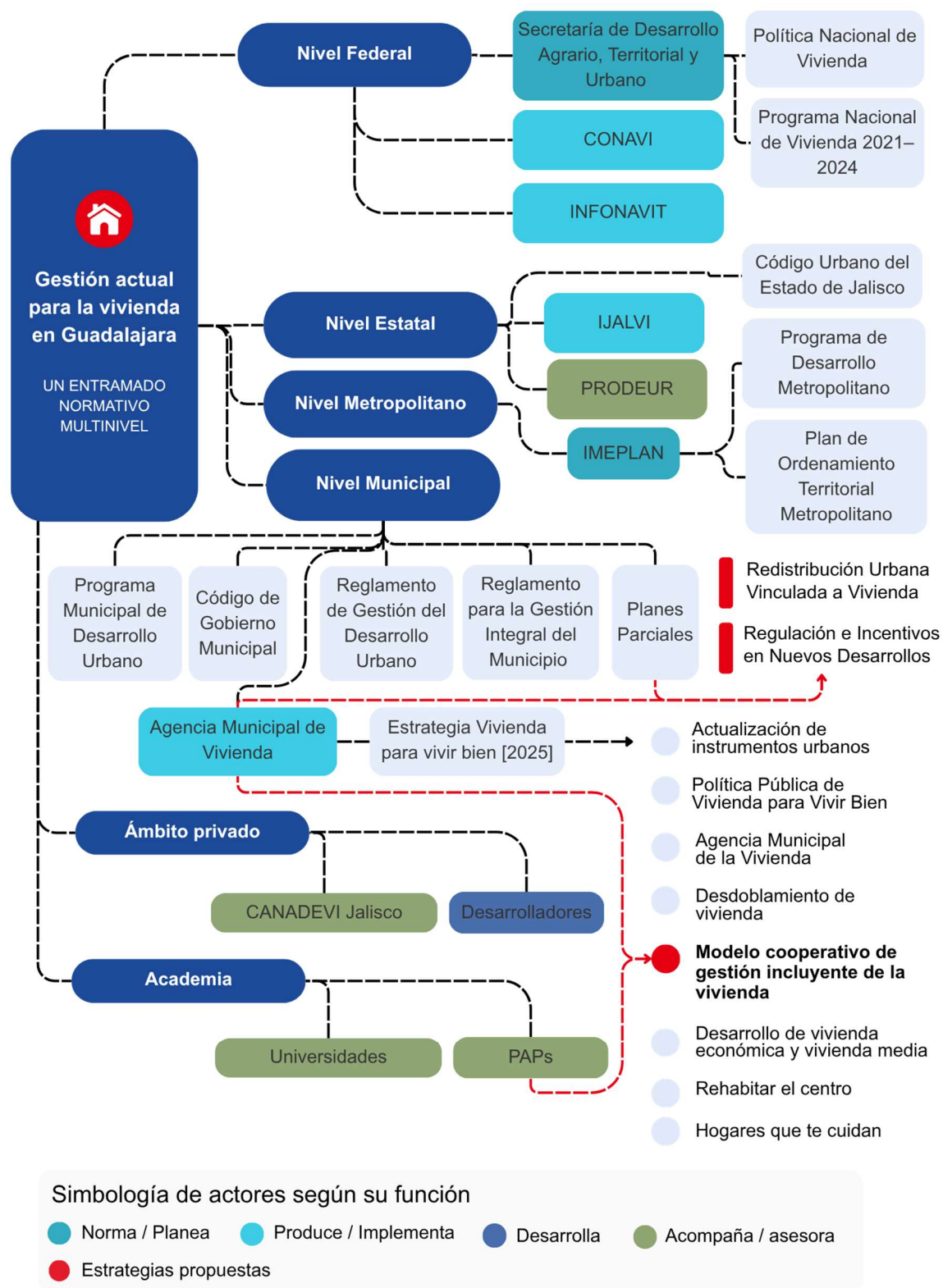
En particular, el Modelo cooperativo de gestión incluyente de la vivienda en Guadalajara constituye la principal aportación propositiva del Trabajo de Obtención de Grado, en tanto plantea una vía institucional y operativa para reequilibrar la relación entre valorización urbana y derecho a la vivienda. Su relevancia radica en que no se limita a producir o rehabilitar viviendas, sino que

propone reorganizar reglas de acceso, permanencia, gestión y gobernanza sobre la base de principios de justicia espacial, corresponsabilidad, trazabilidad y control social. La revisión comparada mostró que existen experiencias nacionales e internacionales que respaldan la viabilidad de esquemas no mercantilizados o parcialmente desmercantilizados, siempre que cuenten con candados anti-especulación, soporte técnico estable, arreglos financieros híbridos y mecanismos de gobernanza robustos.

La validación comunal reforzó esta conclusión, al mostrar que la propuesta es socialmente pertinente y comprensible, pero que su viabilidad depende de fortalecer con mayor claridad el “cómo” de la implementación. Los resultados del taller confirmaron la aceptación general del diagnóstico y el reconocimiento del modelo cooperativo como eje articulador de la propuesta, pero también señalaron condiciones críticas para su aterrizaje: confianza institucional, transparencia, trazabilidad, criterios claros de acceso, compatibilidad con dinámicas barriales y una ruta de transición realista. Esto confirma que la transformación del modelo habitacional no depende únicamente de su solidez conceptual o técnica, sino de su capacidad para construir legitimidad social y operatividad institucional.

También, a manera de conclusión vinculativa entre el problema planteado y los objetivos de este trabajo, el siguiente diagrama ejemplifica de forma esquemática y conceptual cómo podrían insertarse las estrategias propuestas dentro del esquema de gestión actual de la vivienda en Guadalajara; los componentes dentro del andamiaje con los cuales se podría vincular directamente, anidamientos según relación de la naturaleza de la estrategia y puntos que podría reforzar directamente dentro del esquema actual de gestión.

Figura 80. Inserción de estrategias dentro del esquema actual de gestión de la vivienda.



Nota: Elaboración propia.

En síntesis, el estudio concluye que Guadalajara se encuentra ante una disyuntiva urbana de fondo. Por un lado, puede profundizar un modelo en el que la vivienda continúe subordinada a lógicas de mercado, intensificando exclusión, desplazamiento y fragmentación. Por otro, puede avanzar hacia una gestión urbana que reconozca la vivienda como infraestructura social y como base material del derecho a la ciudad. En ese marco, el principal aporte de este Trabajo de Obtención de Grado consiste en demostrar que sí existen rutas conceptuales, institucionales y operativas para reorientar la gestión de la vivienda hacia criterios de inclusión, permanencia y equidad territorial. El desafío central, por tanto, no es solo técnico, sino político: construir las condiciones para que el valor generado colectivamente por la ciudad pueda sostener también formas más justas de habitarla.

7.2. Recomendaciones para política pública y planeación

A partir de los hallazgos del estudio, se considera que la política pública y la planeación urbana en Guadalajara requieren un giro sustantivo: pasar de una lógica predominantemente habilitadora del mercado a una lógica redistributiva, preventiva y orientada a garantizar acceso, permanencia y asequibilidad habitacional en zonas bien localizadas. El Trabajo de Obtención de Grado mostró que los instrumentos de planeación no operan de manera neutra, sino que inciden activamente en la valorización del suelo, en la transformación del tejido urbano y en la configuración desigual del acceso a la vivienda. En consecuencia, las recomendaciones que se presentan a continuación buscan traducir los hallazgos analíticos y el alcance del modelo propositivo en orientaciones concretas para la política pública y la planeación territorial.

En primer lugar, se recomienda reorientar los instrumentos de planeación territorial hacia una función explícitamente redistributiva. Tanto el POTMet como los planes parciales y programas de desarrollo urbano deben dejar de entender la densificación, la renovación y el aprovechamiento del suelo intraurbano como fines en sí mismos, y vincularlos con objetivos verificables de inclusión habitacional. Esto implica incorporar, desde el diseño normativo, mecanismos de captura de valor, cuotas de inclusión, reservas para vivienda asequible, criterios de permanencia y salvaguardas contra desplazamiento indirecto. La planeación no debería limitarse a ordenar intensidades y usos del suelo, sino que tendría que establecer condiciones para que parte del valor urbano generado por decisiones públicas revierta en beneficios habitacionales concretos.

En segundo lugar, se recomienda condicionar los nuevos procesos de densificación y verticalización a obligaciones claras de inclusión habitacional. El estudio mostró que una parte importante de la nueva oferta residencial se orienta a segmentos de mayor capacidad de pago, sin contrapesos que mitiguen sus efectos sobre precios, rentas y sustitución social. Por ello, resulta necesario que los nuevos desarrollos en zonas de alta accesibilidad o revalorización incorporen componentes verificables de asequibilidad y permanencia, ya sea mediante unidades incluyentes, cesiones de suelo, aportaciones equivalentes o esquemas que alimenten instrumentos con destinación habitacional específica. Esta regulación debe sustentarse en reglas explícitas, proporcionales y trazables, para reducir discrecionalidad y evitar que la inclusión quede solo en el plano discursivo.

En tercer lugar, se recomienda fortalecer la arquitectura institucional para la gestión incluyente de la vivienda, especialmente en la escala municipal-metropolitana. El Trabajo de Obtención de Grado identificó avances importantes en la reconfiguración institucional reciente — como el papel del IMEPLAN, la Agencia Municipal de Vivienda, el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, el banco de suelo y los fideicomisos públicos—, pero también evidenció limitaciones de coordinación, capacidad operativa y continuidad. En ese sentido, se requiere consolidar una estructura técnica especializada que articule planeación, vivienda, licencias, tesorería, servicios urbanos y participación social, evitando que la política habitacional quede fragmentada entre dependencias o sujeta a decisiones coyunturales. Más que crear instrumentos aislados, se vuelve prioritario construir capacidad pública sostenida para gestionar suelo, vivienda, financiamiento, seguimiento y evaluación bajo una misma lógica de intervención.

En cuarto lugar, se recomienda priorizar la rehabilitación, reconversión y reutilización de vivienda existente en áreas centrales como componente estratégico de la política habitacional. Los hallazgos del trabajo muestran que, en contextos de alta valorización, la presión inmobiliaria no solo se expresa en nueva construcción, sino también en vacancia selectiva, subutilización de inmuebles, reconversión de usos y deterioro de fincas con potencial habitacional. Frente a ello, la política pública debería orientar recursos, incentivos y capacidades técnicas hacia la recuperación de vivienda intraurbana ya existente, especialmente aquella susceptible de incorporarse a esquemas de permanencia, asequibilidad o gestión colectiva. Esta ruta permitiría ampliar oferta sin depender exclusivamente de expansión del parque construido y, al mismo tiempo, atender procesos de deterioro y pérdida de población en zonas consolidadas.

En quinto lugar, se recomienda implementar de manera gradual un piloto institucional de vivienda cooperativa o de gestión colectiva en un polígono estratégico, como mecanismo de aprendizaje y ajuste. El Trabajo de Obtención de Grado concluye que el modelo cooperativo no debe entenderse como una solución abstracta, sino como un dispositivo programático capaz de articular instrumentos redistributivos, regulación de inclusión y estructuras de gobernanza orientadas a sostener acceso y permanencia. Sin embargo, su operatividad exige fases, reglas mínimas, soporte técnico, coordinación intersectorial y mecanismos de evaluación. Por ello, la política pública debería iniciar con una intervención piloto en escala controlada, que permita probar la secuencia operativa, validar criterios de elegibilidad, calibrar mecanismos de financiamiento y documentar cuellos de botella antes de pensar en su escalamiento metropolitano.

En sexto lugar, se recomienda institucionalizar mecanismos de transparencia, trazabilidad, control social y evaluación participativa como condición de legitimidad de cualquier estrategia redistributiva o cooperativa. La validación comunal mostró con claridad que uno de los principales obstáculos percibidos para la viabilidad de la propuesta no es solamente técnico, sino político-institucional: la desconfianza frente al manejo de recursos, la posible discrecionalidad y la ausencia de reglas claras. En ese sentido, cualquier instrumento que capte valor, reciba aportaciones o administre activos habitacionales debe contar con cuentas diferenciadas, reglas de uso explícitas, reportes periódicos, auditorías internas, verificación externa y espacios de seguimiento ciudadano. La participación no debería limitarse a una consulta inicial, sino integrarse como componente operativo de monitoreo, deliberación y ajuste de la política.

En séptimo lugar, se recomienda incorporar salvaguardas de no desplazamiento y criterios de compatibilidad barrial en los procesos de regeneración urbana. El Trabajo de Obtención de Grado evidenció que la valorización del entorno, la mezcla de usos y la verticalización pueden traducirse en pérdida de permanencia, erosión del arraigo y transformación acelerada de economías locales si no existen medidas de contención social. Por ello, la planeación y la política pública deberían integrar criterios específicos para proteger arrendatarios y residentes de larga data, sostener diversidad socioeconómica, reconocer la mixtura funcional de los barrios y compatibilizar nuevas intervenciones con dinámicas locales de comercio y vida cotidiana. Esto supone desplazar el enfoque desde una idea abstracta de “repoblamiento” hacia una noción más compleja de permanencia con diversidad social.

En síntesis, las recomendaciones planteadas apuntan a que la política pública y la planeación urbana de Guadalajara dejen de actuar únicamente como marcos facilitadores de la valorización y asuman un papel activo en la redistribución de sus beneficios. El principal reto no radica en diseñar más instrumentos, sino en articularlos bajo una lógica de gestión incluyente de la vivienda, con capacidad operativa, orientación territorial, control social y voluntad política para intervenir sobre las condiciones que hoy producen exclusión. Desde esta perspectiva, la planeación urbana solo podrá contribuir de manera efectiva al derecho a la ciudad si reconoce que la vivienda no debe tratarse exclusivamente como mercancía, sino como infraestructura social indispensable para sostener la vida urbana.

7.3. Líneas de investigación futura

El Trabajo de Obtención de Grado abre preguntas y caminos para estudios posteriores:

- Analizar la capacidad de replicabilidad del modelo cooperativo en otros polígonos estratégicos del AMG.
- Profundizar en las implicaciones financieras de los fideicomisos solidarios para vivienda cooperativa.
- Estudiar la gobernanza multinivel necesaria para sostener modelos de vivienda no mercantilizada.
- Evaluar comparativamente experiencias de reconversión habitacional en ciudades latinoamericanas.
- Explorar metodologías participativas avanzadas para fortalecer el diseño de proyectos cooperativos.

8. Referencias bibliográficas

4S Real Estate. (2024). Reporte de vivienda vertical en Guadalajara.
<https://www.4srealestate.com>

4S Real Estate. (2024). *The Talks Guadalajara 2024: Panorama inmobiliario*. Guadalajara: 4S Real Estate. <https://www.4srealestate.com>

Aalbers, M. B. (2020). Financial geography III: The financialization of the city. *Progress in Human Geography*, 44(3), 595–607.
<https://doi.org/10.1177/0309132519853922>

Aalbers, M. B. (2020). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.

Aalbers, M. B., Rolnik, R., & Krijnen, M. (2020). The financialization of housing in capitalism's peripheries. *Housing Policy Debate*, 30(4), 481–485.
<https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1783812>

ABC Appraisers. (2023). *Reporte de vivienda vertical en Guadalajara 2023*. Guadalajara: ABC Analytics. Recuperado de <https://abcappraisers.com.mx>

Abramo, P. (2008). El mercado de suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 10(1), 37-53.

Abramo, P. (2012). *La “ciudad com-fusa”: mercados urbanos e informalidad*. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy.

Abramo, P. (2017). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35–69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>

Abramo, P. (2017). *Mercado, segregación y exclusión urbana en América Latina*. Santiago de Chile: ONU-Habitat.

Ajuntament de Barcelona. (s. f.). *Covivienda / Vivienda cooperativa en cesión de uso*.

Alcaldes de México. (2023, 10 de septiembre). *Guadalajara lidera el aumento de precios de vivienda en el país*. <https://www.alcaldesdemexico.com/>

Andrade Huaranga, E., & Sugranyes Bickel, A. (2023). *La autogestión para hacer ciudad, desde un asentamiento popular*. Crítica Urbana, 6(29).

Arboleda, M. (2020). *Planetary mine: Territories of extraction under late capitalism*. Verso.

Arquitectura Sostenible. (2017, 26 de noviembre). *Edificio de 28 viviendas de la cooperativa La Borda (Barcelona)*.

Arraigada, C., & Simioni, D. (2010). Instrumentos de captura de plusvalías urbanas en América Latina: experiencias y lecciones. *Publicaciones de la CEPAL*.

<https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Instrumentos-de-captura-de-plusvalías-urbanas-en-América-Latina-Experiencias-y-lecciones.pdf>

Arraigada, C., & Simioni, D. (2010). Movilidad residencial y transformaciones metropolitanas en América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo / CEPAL.

<https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Movilidad-residencial-y-transformaciones-metropolitanas-en-Am%C3%A9rica-Latina.pdf>

Articardi, E. (2018). *Las cooperativas de vivienda uruguayas: Autogestión, ayuda mutua y sostenibilidad*. Editorial Trilce.

Avilés González, A. (2021). Verticalización clasista y gentrificadora en Guadalajara. *Gaceta UdeG*. Recuperado de <https://www.gaceta.udg.mx/verticalizacion-clasista-y-gentrificadora/>

Ayuntamiento de Guadalajara. (2022). *Parque Alcalde: historia y renovación*. Dirección de Cultura Urbana.

Ayuntamiento de Guadalajara. (2023a). Vivienda para vivir bien: Estrategia integral de repoblamiento con bienestar. Guadalajara: Agencia Municipal de Vivienda.

Ayuntamiento de Guadalajara. (2023b). Programa piloto de alquiler protegido y banco de proyectos patrimoniales. Guadalajara: Agencia Municipal de Vivienda.

Ayuntamiento de Guadalajara. (2024). Informe Guadalajara 2024. Gobierno de Guadalajara. <https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/InformeGuadalajara2024.pdf>

Ayuntamiento de Guadalajara. (2025a). *Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027, visión 2042. Versión resumida*.

Ayuntamiento de Guadalajara. (2025b). *Plan Institucional del Municipio de Guadalajara 2024–2027*.

Barleta, L., Carrillo, M., Frank, Z., & Steiner, E. (2020). Ejidos, urbanization, and the production of inequality in formerly agricultural lands, Guadalajara, Mexico, 1975–2020. *Land*, 9(12), 526. <https://doi.org/10.3390/land9120526>

Biau, D., & Cabannes, Y. (2010). *The challenge of slums and the role of UN-Habitat*. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).

Birch, K., & Ward, C. (2024). Assetization and the “new asset geographies”. *Dialogues in Human Geography*, 14(1), 9–29. <https://doi.org/10.1177/20438206221130807>

- Blanco, A. G., Fretes Cibils, V., & Muñoz, A. (2014). *Expandiendo el uso de la valorización del suelo: La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. Washington, DC: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Boisier, S. (2001). Sociedad del conocimiento, conocimiento social y gestión territorial. *Interações*, 2(3), 9–28.
- Borja, J. (2013). *Revolución urbana y derechos ciudadanos: De la calle al Internet*. Madrid: Alianza Editorial.
- Borsdorf, A. & Hidalgo, R. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: privatización y fragmentación. *EURE*, 28(85), 11-20.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, 29(86), 37-52.
- Borsdorf, A., & Hidalgo, R. (2013). *La ciudad fragmentada: nuevos patrones de urbanización en las ciudades latinoamericanas*. *Revista de Geografía Norte Grande*, 56(1), 81-104.
- Brandt, K. F., & Leysinger, V. (2025, 13 de diciembre). *Hunziker-Areal: So funktioniert Zürichs 2000-Watt-Experiment* [Artículo]. SRF / SWI swissinfo.
- Brasil. (2001). *Estatuto de la Ciudad* (Ley Federal Nº 10.257). Brasília: Gobierno de Brasil.
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism”. *Antipode*, 34(3), 349–379. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00246>
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). (2019, 1 de enero). *Hunziker Areal / Zürich*.
- Cámara de Diputados. (2018). *Política nacional de vivienda y financiamiento habitacional en México*. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.
- Cámara de Diputados. (2021). *Diario de los Debates...* (cita del Art. 27 y fracción VII sobre ejidos y comunidades).
- Cámara de Diputados. (s. f.). *Vivienda* (CESOP).
- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Delegación Jalisco [CANADEVI Jalisco]. (s. f.). *CANADEVI Jalisco*.
- Cano, A., & Márquez, E. (2023). Planeación urbana, especulación y vivienda en ciudades intermedias de México. *Revista Interamericana de Planificación*, 57(1), 25–46. <https://doi.org/10.31619/codp.v57n1.1123>
- Carrión Mena, F. (2001). *La ciudad construida: urbanismo en América Latina*. FLACSO-Ecuador.
- Carrión Mena, F. (2017). *Espacio público, políticas urbanas y transformación de las ciudades latinoamericanas*. CLACSO.

Castells, M. (1972). La cuestión urbana. Siglo XXI.

Catastro Guadalajara. (2023). *Sistema de zonificación catastral municipal*. Gobierno de Guadalajara. <https://catastro.guadalajara.gob.mx/>

Centro Urbano. (2025). ¿Legalizar la invasión o solución a la informalidad?: El debate detrás de la propuesta del Infonavit. <https://centrourbano.com>

CEPAL. (2021). *Agenda Urbana para América Latina y el Caribe 2021–2023*.

Cheung, K. S. (2022). Touristification, Airbnb and the tourism-led rent gap. *Cities*, 123, 103579. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103579>

CIPER Chile. (2015). *Vivienda social en altura: El nuevo negocio inmobiliario que transforma barrios populares*. CIPER. <https://www.ciperchile.cl/2015/08/18/vivienda-social-en-altura-el-nuevo-negocio-inmobiliario-que-transforma-barrios-populares/>

Ciudadanía Metropolitana. (2024). Reducción de reservas urbanas en el POTmet 2024. <https://ciudadaniametropolitana.org.ar>

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2023). *Programa de vivienda social*. Gobierno de México.

Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI]. (2025). *¿Qué hacemos?*

Comisión Nacional de Vivienda. (2024, 16 de abril). *Programa de Vivienda Social, PVS*. Gobierno de México.

Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1991). *General comment No. 4: The right to adequate housing (Art. 11(1) of the Covenant)* (E/1992/23). United Nations.

CONAVI. (2020). *Informe Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda*. <https://www.gob.mx/conavi>

Congreso de Colombia. (1988). *Ley 79 de 1988 (por la cual se actualiza la legislación cooperativa)*.

Congreso de Jalisco. (2024). Dictamen legislativo sobre déficit de vivienda en Jalisco. <https://www.congresojal.gob.mx>

Congreso del Estado de Jalisco. (2021). Actualización normativa del PPDU Expiatorio–Chapultepec Norte. Recuperado de <https://congresoweb.congresojal.gob.mx>

Congreso del Estado de Jalisco. (2024, 6 de febrero). *Analizan propuestas para garantizar vivienda adecuada y asequible en Jalisco* [Boletín]. Recuperado de <https://www.congresojal.gob.mx/boletines/analizan-propuestas-para-garantizar-vivienda-adecuada-y-asequible-en-jalisco>

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (1917/2023). Artículo 27.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (1917/últimas reformas). Artículo 27. Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación.

Coop57. (2017). *CONSTRUYE LA BORDA! Emisión de títulos participativos*.

Coop57. (2017). *Emisión de títulos participativos: La Borda*.

Cuervo González, L. (2004). *La ciudad y el desarrollo económico local: Un enfoque desde la economía urbana*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Czischke, D. (2018). Collaborative housing and housing providers: Towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 55–81.

Dávila Valdés, C., & López Santillán, R. (2020). Transformaciones socioespaciales al noroeste del centro histórico de Mérida: Turistificación, recreational turn y gentrificación. *Península*, 15(2), 11–40. <https://doi.org/10.1016/j.penisula.2020.08.001>

Dávila Valdés, C., & López Santillán, R. (2021). *Transformaciones socioespaciales y políticas de vivienda en ciudades mexicanas*. UNAM.

Davis, J. E. (Ed.). (2010). *The community land trust reader*. Lincoln Institute of Land Policy.

De la Peña, A., Ibarra, K. J., García, A., García, I., & Cantero, C. (2021, 6 de noviembre). *La Ciudad Inhabitable: ¿Redensificación o destrucción de vivienda?* ZonaDocs.

De la Peña, A., Ibarra, K. J., García, A., García, I., & Cantero, C. (2021, 6 de noviembre). *La ciudad inhabitable: ¿Redensificación o destrucción de vivienda?* ZonaDocs. <https://www.zonadocs.mx/2021/11/06/la-ciudad-inhabitable/>

De Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis del espacio urbano en América Latina. *EURE* (Santiago), 36(108), 5–15. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612010000300001>

De Mattos, C. (2010). *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. CEPAL.

De Mattos, C. (2016). Mercantilización del suelo urbano y gentrificación en América Latina. En *Urbanización, globalización y producción del espacio en América Latina*. CLACSO.

Delgadillo Polanco, J. (2016). *La ciudad neoliberal en México: Políticas, instrumentos y resistencias*. UAM-Xochimilco.

Delgadillo Polanco, J. (2017). Planeación urbana, especulación inmobiliaria y fragmentación socioespacial en América Latina. *Revista de Urbanismo y Territorio*, 5(1), 15–34.

Delgadillo Polanco, J. (2025). *Transformaciones urbanas y desplazamiento en Guadalajara*. Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente (ITESO). <https://sustentabilidad.iteso.mx>

Delgadillo Polanco, V. (2017). La ciudad mercancía y el derecho a la ciudad: Debates desde América Latina. *Revista INVI*, 32(90), 35–67. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582017000200035>

Delgadillo, V. (2015). La función social del suelo y los instrumentos de gestión urbana en América Latina. Universidad Nacional Autónoma de México – Instituto de Investigaciones Sociales.

Delgadillo, V. (2017). *Políticas urbanas neoliberales y gestión del suelo en ciudades latinoamericanas*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Delgadillo, V. (2025). Guadalajara: desplazamientos invisibles y expulsiones neoliberales. Observatorio de Sustentabilidad ITESO. <https://sustentabilidad.iteso.mx>

Díaz Parra, I. (2016). *Lucha por centralidad y autogestión del espacio: el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos en Buenos Aires*. Íconos. Revista de Ciencias Sociales, (56), 43–61.

Díaz Parra, I. (2018). *Gentrificación, neoliberalismo y producción de ciudad*. Icaria.

Díaz Parra, I. (2022). Gentrificación, turistificación y mercantilización del espacio urbano. Editorial Universidad de Sevilla.

Díaz-Padilla, R. (2019). *A trek from instrumental and communicative rationality to emotional and symbolic involvement in urban planning and design*. ITESO.

DIME. (2023–2025). *Boletines trimestrales del mercado inmobiliario Guadalajara*. DIME Inteligencia de Mercado.

DIME. (2025). *Boletín de mercado inmobiliario 1T 2025 – Guadalajara*. DIME Inteligencia de Mercado.

El Economista. (2023). Guadalajara y Zapopan concentran el alza más alta del precio de vivienda en México. <https://www.eleconomista.com.mx>

El Economista. (2023, 3 de octubre). *Guadalajara pierde población mientras crece su parque habitacional vertical*. Recuperado de <https://www.eleconomista.com.mx>

El Economista. (2024). Solo 16% de municipios jaliscienses ofrecen vivienda social. <https://www.eleconomista.com.mx>

El Informador. (2020, 15 de marzo). Nuevos desarrollos verticales en el corredor Paseo Alcalde. <https://www.informador.mx/>

El Informador. (2021, 22 de septiembre). Crecen los proyectos habitacionales en el Centro Histórico. <https://www.informador.mx/>

El Informador. (2022a, 25 de mayo). *Buscan repoblar el Centro de Guadalajara con vivienda vertical*. <https://www.informador.mx>

El Informador. (2022b, 12 de julio). *Guadalajara flexibiliza reglas para vivienda vertical*. <https://www.informador.mx>

El Informador. (2023, 10 de enero). Detectan 892 predios con potencial de vivienda vertical en la Línea 3 del Tren Ligero. <https://www.informador.mx/>

El Informador. (2024, 13 de abril). *Guadalajara lidera alza de precios en vivienda a nivel estatal*. Recuperado de <https://www.informador.mx>

El Norte. (2017, 5 de julio). Torres residenciales impulsan la renovación en Mezquitán. <https://www.elnorte.com/>

El Universal. (2024, 4 agosto). *Las cooperativas de vivienda, una opción asequible*. *El Universal*, sección Cartera.

Elizondo, R., Morales, E., & López, M. (2023). *Rehabitar la ciudad: Estrategias de repoblamiento en Guadalajara*. ITESO.

En Perspectiva. (2017, 19 de septiembre). *Entrevista sobre ECOMUN y proyectos de reincorporación (incluye referencia a vínculos con FUCVAM)*.

Escobar, S. (2023, 4 de julio). Despojo y “departamentos ociosos” acentúan la crisis habitacional en Guadalajara. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx>

Espinosa, H., & Cornejo Hernández, F. (2022). *La gentrificación del centro de Guadalajara: Proyectos, conflictos y resistencias*. Iztapalapa. *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 43(93), 75-104 aprox.

Espinosa, H., & Cornejo Hernández, F. (2022). La gentrificación del centro de Guadalajara: Proyectos, conflictos y resistencias. Iztapalapa. *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 93(2), 75–102. <https://doi.org/10.28928/ri/932022/atc3/epinosah/cornejohernandezf>

Éxodo. (2024). *Informe sobre gentrificación y desplazamiento en Guadalajara*. Guadalajara: Observatorio Éxodos.

Éxodos. (2024). Barrios populares se encarecen más que zonas de élite en Guadalajara. <https://www.exodos.com.mx>

Éxodos. (2024, 3 de diciembre). ¡Se vende Guadalajara!: Una radiografía de la gentrificación. Éxodos Magazine. Recuperado de <https://exodos.mx>

Farha, L. (2017). Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context (A/HRC/34/51). United Nations Human Rights Council.

Federación MOI - Movimiento de Ocupantes e Inquilinos. (s. f.). *Logotipo institucional de la Federación MOI* [Imagen]. Facebook.

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=883552960548290&set=a.279443597625899>

Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM). (2018). *Matriz del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua*.

Fields, D., & Rogers, D. (2021). Toward a critical housing studies research agenda on platform real estate. *Housing, Theory and Society*, 38(1), 72–94.
<https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1670724>

Figueroa, G. (2017). *Los parques públicos y su papel en la planeación urbana de Guadalajara: 1940–1980*. Tesis de maestría, Universidad de Guadalajara.

Flores Hernández, L. Á. (2021). *La transformación revanchista del centro histórico de Guadalajara, México: gentrificación y otras falsas dicotomías* [Tesis de licenciatura, Universidad de Guadalajara].

FOVISSSTE. (2025, 20 de mayo). *Crédito Tradicional*. Gobierno de México.

FUCVAM. (2018). *Matriz del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua*. HIC-AL.

FUCVAM. (2020). *Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua: historia y actualidad*. Montevideo: FUCVAM.

FUCVAM. (s. f.). *Declaración de principios*. Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.

Fundación TECHO-Chile. (2023). *Informe sobre asentamientos precarios y estrategias comunitarias en Antofagasta*.

Furtado, F., & Acselrad, H. (2013). O que é captura de mais-valia fundiária? *Revista Cadernos Metrópole*, 15(29), 11–35.

García-Ayllón, S. (2018). Urban transformations as an indicator of unsustainability in the P2P mass tourism phenomenon: The case of Airbnb in Spain through three case studies (Madrid, Barcelona and Palma de Mallorca). *Sustainability*, 10(8), 2933.
<https://doi.org/10.3390/su10082933>

García-Hernández, M., De la Calle Vaquero, M., & Yubero Bernabé, C. (2017). Cultural heritage and urban tourism: Historic city centres under pressure. *Sustainability*, 9(8), 1346.
<https://doi.org/10.3390/su9081346>

Gatopardo. (2023, 16 de febrero). *Gentrificación y despojo: El nuevo rostro del desalojo en CDMX*. <https://gatopardo.com/reportajes/gentrificacion-desalojos-ciudad-de-mexico/>

George, H. (1879). *Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth*. San Francisco: Appleton.

Gobierno de Guadalajara. (2016). Planes Parciales de Desarrollo Urbano. Guadalajara Centro Histórico.

Gobierno de Guadalajara. (2017). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Subdistrito Barranquitas – Zona 1 Centro*. Guadalajara: Dirección de Planeación Urbana. Recuperado de <https://transparencia.guadalajara.gob.mx>

Gobierno de Guadalajara. (2017). Programa Municipal de Desarrollo Urbano Visión Quinto Centenario. Guadalajara: Gobierno Municipal.

Gobierno de Guadalajara. (2018). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona 1 Centro*. Guadalajara: Instituto de Planeación.

Gobierno de Guadalajara. (2025). *Vivienda para vivir bien*.

Gobierno de Jalisco. (2016). *Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara (POTmet)*. Guadalajara: Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo del Área Metropolitana de Guadalajara (IMEPLAN). Recuperado de <https://plan.jalisco.gob.mx>

Gobierno de Jalisco. (s. f.-a). *Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI)*.

Gobierno de Jalisco. (s. f.-b). *Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR)*.

Gobierno Municipal de Guadalajara. (2017). Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico Zona 1: Subdistrito Barranquitas. Recuperado de <https://transparencia.guadalajara.gob.mx>

Gobierno Municipal de Guadalajara. (2017). *Planes Parciales de Desarrollo Urbano. Categorías de zonificación: Mixto Barrial MB-3, MB-4, Mixto Distrital, Mixto Central*. Recuperado de <https://transparencia.guadalajara.gob.mx>

Gobierno Municipal de Guadalajara. (2022). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano D1SD01 Chapultepec Norte* [Mapa]. Gobierno Municipal de Guadalajara. <https://www.guadalajara.gob.mx/>

González, J. (2018). *Colonias populares y planeación urbana: el caso de La Normal y Alcalde Barranquitas*. Revista de Estudios Urbanos, 12(2), 45–63.

González-Márquez, M. (2022, 26 de octubre). Gentrificación y vivienda vertical son las nuevas formas de exclusión en las ciudades, afirman expertos. *Gaceta CUAAD – Universidad de Guadalajara*. <http://gaceta.cuaad.udg.mx>

Guadalajarízate. (2024). Paseo Alcalde: transformación y futuro del centro de Guadalajara. <https://www.guadalajarizate.mx>

H. Cámara de Diputados. (2000, 14 de abril). *Gaceta Parlamentaria* (Artículo 26: cooperativas de consumidores y “obtención de vivienda”).

Habitat International Coalition – América Latina (HIC-AL). (2021). *Solidaridad con la cooperativa Unión de Palo Alto en riesgo de liquidación*.

Habitat International Coalition (HIC). (s. f.). *Cooperativa de vivienda Unión de Palo Alto: una lucha por el derecho a la ciudad*.

Habitat International Coalition–América Latina. (2018). *FUCVAM: Matriz del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua*. HIC-AL.

Habitatges La Borda SCCL. (s. f.). *Derecho de superficie*.

Hall, P. (2006). *Ciudades del mañana: Historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal.

Harvey, D. (1973). *Social Justice and the City*. London: Edward Arnold.

Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3–17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>

Harvey, D. (2001). *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*. London: Routledge.

Harvey, D. (2003). *El derecho a la ciudad*. In *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana* (pp. 9–26). Akal.

Harvey, D. (2003). *El nuevo imperialismo*. Oxford University Press.

Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. New York, NY: Oxford University Press.

Harvey, D. (2005). *The New Imperialism*. Oxford University Press.

Harvey, D. (2006). *Spaces of Global Capitalism: A Theory of Uneven Geographical Development*. London: Verso.

Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Akal.

Harvey, D. (2007). Neoliberalism and the city. *Studies in Social Justice*, 1(1), 2–13. <https://doi.org/10.26522/ssj.v1i1.977>

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Akal.

Healey, P. (1997). *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies*. London: Macmillan.

Healey, P. (2007). *Urban Complexity and Spatial Strategies: Towards a Relational Planning for Our Times*. Routledge.

Hernández Cruz, I. A. (2024, 28 de marzo). *Alcances y desafíos en la planeación territorial de escala metropolitana. Caso del Área Metropolitana de Guadalajara, México* [Blog]. Diplomado en Estudios Socio-jurídicos del Suelo Urbano, Universidad de Guadalajara. Recuperado de <https://diplomadosuelourbano.wordpress.com/2024/03/28/alcances-y-desafios-en-la-planeacion-territorial-de-escala-metropolitana-caso-del-area-metropolitana-de-guadalajara-mexico/>

HIC-AL & FUCVAM. (2012). *Una historia con quince mil protagonistas: Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*. Montevideo: FUCVAM.

HIC-AL. (2018, 26 de diciembre). *FUCVAM: Matriz del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua*. Habitat International Coalition – América Latina.

Hill, R. J. (2011). *Hedonic price indexes for housing*. OECD Statistics Working Papers. OECD Publishing.

Housing International / Cooperative Housing International. (s. f.). *Mehr als Wohnen (More than Housing) – Zurich, Switzerland*.

Idealista. (2024, 5 de abril). *El precio de la vivienda en Londres expulsa a los jóvenes hacia la periferia: sólo el 12,7% son compradores primerizos*. <https://www.idealista.com/news>

IMEPLAN. (2016). *Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara (POTmet)*. Guadalajara: Instituto Metropolitano de Planeación.

IMEPLAN. (2020). *Programa de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara 2042 (POTMet)*. Guadalajara: IMEPLAN.

IMEPLAN. (2021). *Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del AMG (POTmet)*.

INECC. (2019). *Vulnerabilidad y adaptación al cambio climático en zonas urbanas de México*.

Infobae. (2024, 10 de enero). *Barcelona lidera el encarecimiento del alquiler en España: más de 2.300 euros de media mensual*. <https://www.infobae.com/espana/2024/01/10>

INFONAVIT. (2025). *Acerca de nosotros*.

Informador. (2024). *Vivienda en Guadalajara: precios suben más del 20% en cinco años*. <https://www.informador.mx>

Inmobiliare. (2022). *Guadalajara vive una verticalización acelerada*. <https://inmobiliare.com>

Inmuebles24. (2023, agosto). *Índice Inmuebles24: precios promedio por metro cuadrado en Guadalajara*. <https://www.inmuebles24.com/>

Inmuebles24. (2024). *Index Guadalajara: Reporte de mercado de Guadalajara y zona metropolitana, octubre 2024*.

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG). (2022). *Análisis general del Área Metropolitana de Guadalajara 2020*. Guadalajara: IIEG. Recuperado de <https://iieg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2022/03/Análisis-General-del-Área-Metropolitana-de-Guadalajara-2020.pdf>

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG). (2024, noviembre 29). *Precios promedio de venta y renta de viviendas por colonia en el Área Metropolitana de Guadalajara, julio 2024* [Mapa interactivo]. https://iieg.gob.mx/ns/?page_id=11967

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG). (2020). Censo de Vivienda y Población 2020: Resultados para Jalisco. <https://iieg.gob.mx>

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG). (2024). Reporte de precios de vivienda en Jalisco. <https://iieg.gob.mx>

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco [IIEG]. (2022). *Boletín económico mensual de noviembre de 2022*.

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco [IIEG]. (2025a). *Guadalajara: Diagnóstico del municipio*.

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco [IIEG]. (2025b). *Zapopan: Diagnóstico del municipio*.

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco [IIEG]. (2025c). *San Pedro Tlaquepaque: Diagnóstico del municipio*.

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco [IIEG]. (2025d). *Tlajomulco de Zúñiga: Diagnóstico del municipio*.

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. (2024). *Sector inmobiliario: oferta de vivienda en los principales municipios del Área Metropolitana de Guadalajara*. IIEG.

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. (2024, 15 de mayo). *Índice de Precios de la Vivienda del primer trimestre de 2024*. IIEG, con información de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. (2025, 12 de mayo). *Índice de Precios de la Vivienda del primer trimestre de 2025*. IIEG, con información de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Instituto de Movilidad y Transporte del Estado de Jalisco [IMTJ]. (2015, 26 de junio). Plan integral de movilidad y transporte sustentable del Área Metropolitana de Guadalajara (PIMUS).

https://plan.jalisco.gob.mx/wp-content/uploads/2022/12/Plan_Integral_de_Movilidad_Urbana_Sustentable_del_AMG_2015_2.pdf

Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo del Área Metropolitana de Guadalajara [IMEPLAN]. (2023). *Estrategia de Resiliencia Metropolitana*.

Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo del Área Metropolitana de Guadalajara [Imeplan]. (2023). *Estrategia de resiliencia metropolitana del Área Metropolitana de Guadalajara*.

https://metropoli resiliente.imeplan.mx/assets/Estrategia%20de%20Resiliencia_Completa-CrAjPBVz.pdf

Instituto Metropolitano de Planeación del Área Metropolitana de Guadalajara [IMEPLAN]. (2025). *Consulta pública del Programa de Desarrollo Metropolitano y actualización del Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del AMG*.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara [IMUVI]. (2020a). *Reglas de operación para el programa de desdoblamiento habitacional “Multiplica tu vivienda”*.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara [IMUVI]. (2020b). *Programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara*.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara [IMUVI]. (2021). *Reglas de operación del Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara para la vertiente de vivienda media*.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2024). *Ciudades y zonas metropolitanas en México, 2020*. Realidad, Datos y Espacio. Revista Internacional de Estadística y Geografía. Recuperado de <https://rde.inegi.org.mx/2024/05/ciudades-y-zonas-metropolitanas-en-mexico-2020/>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2024, 2 de septiembre). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), Jalisco, segundo trimestre de 2024*.

Instituto Nacional de la Economía Social. (2022). *Tipos de cooperativas en México*. Gobierno de México.

Instituto Nacional de la Economía Social. (2022, 29 de marzo). *Tipos de cooperativas en México*. Gobierno de México.

Inter-American Development Bank (IDB). (2016). *Captura de valor del suelo para América Latina: Políticas e instrumentos para una urbanización más equitativa*. <https://publications.iadb.org>

Iracheta Cenecorta, A. (2015). *Hacia una política de suelo urbano en México: desafíos y propuestas*. El Colegio Mexiquense.

- Iracheta, A. (2000). *Mercado de suelo y exclusión en la Ciudad de México*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). <https://repositorio.cepal.org>
- Jakovac, A. R. (s. f.). *Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich: Strukturen – Prozesse – Erfahrungen. Kurzfassung der Begleitstudie 2015–2019* [PDF]. Age-Stiftung / ImmoQ.
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2016). Gentrificación, desplazamiento y desposesión: Procesos urbanos críticos en América Latina. *Revista INVI*, 31(87), 17-44.
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2016). Gentrificación, neoliberalismo y derecho a la ciudad: Una revisión crítica de los efectos de la mercantilización del espacio urbano. *Revista de Geografía Norte Grande*, (63), 17–30. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022016000200002>
- Jaramillo, M. E. (2021). Mercados de vivienda y desigualdad urbana. *Revista Mexicana de Sociología Urbana*, 4(1), 23–45.
- Jaramillo, M. E. (2021). Neoliberalismo y acceso a la vivienda en México: un análisis de la exclusión socioespacial en ciudades intermedias. *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 11(1), 45–66.
- Jarquín, R. (2020). *Del suburbio al subcentro: reconfiguración urbana en torno al Paseo Alcalde*. Ciudad Olinka. <https://ciudadolinka.com/>
- Jarvis, H. (2015). Towards a deeper understanding of the social architecture of cohousing: Evidence from the UK, USA and Australia. *Urban Research & Practice*, 8(1), 93–105.
- Jessop, B. (2002). *The Future of the Capitalist State*. Cambridge: Polity Press.
- Klink, J. (2009). *Espaço público e direito à cidade: São Paulo e o programa dos mutirões autogeridos*. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 11(2), 25–42.
- La Borda. (s. f.). *Plantas arquitectónicas del edificio cooperativo La Borda* [Plano arquitectónico]. <https://www.laborda.coop/wp-content/uploads/2016/08/arq-plantas.jpg>
- La Borda. (s. f.). *Vivienda cooperativa La Borda, Barcelona* [Fotografía]. https://www.laborda.coop/wp-content/uploads/2016/08/P5283868_red-768x653.jpg
- Lacol. (s. f.). *La Borda (ficha de proyecto)*.
- Lancaster, K. J. (1966). A new approach to consumer theory. *Journal of Political Economy*, 74(2), 132–157.
- Lang, R., & Mullins, D. (2015). Bringing real localism into practice through co-operative housing. *Public Policy and Administration*, 30(3–4), 221–238.
- Lefebvre, H. (1968/2016). *El derecho a la ciudad* (Ed. actualizada). Barcelona: Ediciones Capitán Swing.

Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*. Madrid: Editorial Capitán Swing.

Lefebvre, H. (1979). *Espacio y política: el derecho a la ciudad II*. Ed. Península.

Logan, J. R., & Molotch, H. (1987). *Urban fortunes: The political economy of place*. University of California Press.

López Franco, M. (2021). *Frameworks for Urban Conservation: Social Equality Through Housing Tenure in Mexican Historic Cities. Cases of Mexico City and Guadalajara* [Tesis doctoral, University College London]. <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10137599/>

López-Gay, A. (2019). Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina: Los casos de Ciudad de México y São Paulo. *Revista Latinoamericana de Población*, 13(25), 5–35. <https://doi.org/10.31406/relap2019.v13.i2.n25.1>

Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.

Marhnos Habitat. (2023). *Acervo Central Living*. <https://marhnoshabitat.mx>

Martínez Quirarte, M. (2024). Política gubernamental de la vivienda social en la Zona Metropolitana de Guadalajara. *Revista de la Facultad de Derecho de México*, 74(288), 107–132. <https://doi.org/10.22201/fder.24488933e.2024.288.87553>

Martínez, A. (2024). Análisis del crecimiento de vivienda vertical en la ZMG. [Informe técnico].

mehr als wohnen. (s. f.). *Über uns / mehr als wohnen (Genossenschaft der Genossenschaften)*.

Mesa Directiva de FUCVAM. (2018). *FUCVAM: Matriz del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua*. Ciudad de México: HIC-AL.

Mietshäuser Syndikat. (s. f.). *Estructura del Syndikat, FAQ, Direktkredite y Solidartransfer*.

Mietshäuser Syndikat. (s. f.-a). *Die Verbundbausteine (Grundstruktur)*.

Mietshäuser Syndikat. (s. f.-b). *Der Projektverbund*.

Mietshäuser Syndikat. (s. f.-c). *FAQ*.

Mietshäuser Syndikat. (s. f.-d). *Direktkredite*.

Mietshäuser Syndikat. (s. f.-e). *Solidartransfer*.

Milenio. (2020). *Vecinos se quejan por afectaciones durante obras de Línea 3*. Recuperado de <https://www.milenio.com>

Milenio. (2021). *Densificar sin control: el riesgo urbano de Guadalajara*. Recuperado de <https://www.milenio.com>

Milenio. (2023). *Especialistas advierten riesgos de sobredensificación sin planeación en Guadalajara*. Recuperado de <https://www.milenio.com>

Miralles, L. (2019). *La Borda / LacoI* [Fotografía]. ArchDaily. https://images.adsttc.com/media/images/5d42/0ece/284d/d1d5/f500/0661/medium_jpg/Lluc_Miralles_%287%29.jpg

Mirando.mx. (2023). *Ficha comercial Alcalde 960*. <https://mirando.mx>

MOI. (2025). *La Fábrica: Vivienda autogestionaria en Buenos Aires* [Proyecto galardonado con el World Habitat Award].

Monterrubio Redonda, A., Zubicaray Díaz, G., & Heredia Hernández, O. (2021). *Gestión del suelo para la producción de vivienda incluyente en la Ciudad de México*. *Revista Vivienda Infonavit*.

Montfort, A. (2020). La Borda: modelo cooperativo de cesión de uso como alternativa habitacional. *Revista Crítica Urbana*, 4(2), 38–45.

Morales de Alba, M. (2022). *Transformaciones inmobiliarias y desplazamiento urbano en Guadalajara*. Universidad de Guadalajara.

Movimiento de Ocupantes e Inquilinos. (s. f.). *Actividad del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos* [Fotografía]. https://moi.org.ar/wp-content/uploads/2017/12/24862120_10215635484466735_8005963595973465172_n.jpg

Muñoz Gielen, D., & Salas Pérez, J. (2018). Financiamiento del desarrollo urbano en Guadalajara: desafíos institucionales para la captura de plusvalías. Universidad Politécnica de Cataluña, CPSV. <https://cpsv.upc.edu/es/documentos/financiamiento-del-desarrollo-urbano-en-guadalajara>

Notinet Legal. (2025). *Cooperativas de vivienda en Colombia: avances y desafíos*. Bogotá: Red de Vivienda Colaborativa.

NTR Guadalajara. (2022, 11 de octubre). *Municipio vende predio para vivienda vertical cerca de la Línea 3*. <https://www.ntrguadalajara.com>

NTR Guadalajara. (2024, 6 de mayo). *Vivienda duplicó su precio en siete años*. Recuperado de <https://ntrguadalajara.com>

NTR Guadalajara. (2025, 6 de mayo). *Vivienda duplicó su precio en siete años*. *NTR Guadalajara*.

Núñez, D. (2024). Crisis del alquiler en Guadalajara: Salarios vs. rentas. [Artículo de opinión].

Obeng-Odoom, F. (2022). Urban housing analysis and theories of value. *Cities*, 129, 103839. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103839>

Observatorio de Ciudades. (2022, 4 de noviembre). Polígonos con incremento de vivienda y pérdida de población en el Área Metropolitana de Guadalajara [Mapa]. En Vivienda y despoblamiento: el caso Guadalajara. Observatorio de Ciudades. <https://observatoriodeciudades.mx/blog/vivienda-y-despoblamiento-el-caso-guadalajara/>

Observatorio de Ciudades. (2022, 4 de noviembre). Polígonos donde en 2010 no había vivienda y en 2020 sí [Mapa]. En Vivienda y despoblamiento: el caso Guadalajara. Observatorio de Ciudades. <https://observatoriodeciudades.mx/blog/vivienda-y-despoblamiento-el-caso-guadalajara/>

Observatorio de Ciudades. (2023, 2 de febrero). ¿Airbnb es vivienda? [Imagen]. <https://observatoriodeciudades.mx/blog/airbnb-es-vivienda/>

OECD. (2019). *Recommendation on Effective Public Investment Across Levels of Government*. OECD Publishing.

Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. (s. f.). *The human right to adequate housing*. OHCHR.

Ojeda, A. B., Kieffer, M., & Violier, P. (2020). Touristification: Empty concept or element of analysis in tourism geography? *Annals of Tourism Research*, 84, 102969. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102969>

ONU-Habitat. (2009). *La vivienda como derecho humano*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

ONU-Habitat. (2010). *The right to adequate housing: Fact sheet No. 21/Rev.1*. United Nations Human Settlements Programme.

ONU-Habitat. (2011). *Captura del incremento del valor del suelo: una herramienta para el financiamiento del desarrollo urbano*. Nairobi: UN-Habitat.

ONU-Habitat. (2016). *Nueva Agenda Urbana*. Quito: Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Habitat III).

ONU-Habitat. (2016). *Urbanización y desarrollo: futuros emergentes*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

ONU-Hábitat. (2017). *New Urban Agenda*. Naciones Unidas.

ONU-Habitat. (2022). *Informe mundial de las ciudades 2022*. Nairobi: Organización de las Naciones Unidas. Recuperado de <https://unhabitat.org/es/informe-mundial-de-las-ciudades-2022>

Ortiz, E. (2010). Producción social del hábitat y derecho a la ciudad en América Latina. *Hábitat y Sociedad*, (1), 55–70.

Ostrom, E. (1990). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press.

Pacheco, R., & Zárate, L. (2019). La función social de la vivienda: experiencias y desafíos del cooperativismo en América Latina. *Revista Vivienda Popular*, 13(24), 17–34.

Página/12. (2021, 27 de septiembre). *Berlín votó por la expropiación de grandes propietarios de vivienda*. <https://www.pagina12.com.ar>

Pardo, A., & Ward, P. (2017). Housing policy in Mexico: From a supply-led model to one of housing rights? *International Journal of Housing Policy*, 17(3), 377–399.

Pie de Página. (2021, abril 18). Iconia, el proyecto en terreno público ya está en preventa. <https://piedepagina.mx/iconia-el-proyecto-en-terreno-publico-ya-esta-en-preventa/>

Pírez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los “conjuntos urbanos” en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 29(3), 481–512.

Poder y Crítica. (2024). Rentas suben hasta 45% en Guadalajara en cinco años. <https://www.poderycritica.com>

politicabasica. (2024). *Publicación sobre gentrificación y exclusión habitacional* [Publicación en Instagram]. Recuperado el 4 de julio de 2025, de <https://www.instagram.com/politicabasica/>

Portafolio. (2023, 11 de julio). *Casos de éxito de proyectos productivos de excombatientes de las FARC (incluye ECOMUN)*.

Portes, A. (2015). Urbanización y desigualdad en América Latina: Una visión crítica. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 30(2), 233–254.

Producción Social del Hábitat. (s. f.). José Pedro Varela – Libro FUCVAM [Galería de casos]. https://produccionsocialhabitat.wordpress.com/galeria-de-casos/fucvam/josepedrovarela_librofucvam/

Producción Social del Hábitat. (s. f.). *Mapa de cooperativas FUCVAM* [Mapa]. https://produccionsocialhabitat.files.wordpress.com/2017/02/mapa_cooperativasfucvam-031.jpg

Propiedades.com. (2020, marzo). *Reporte de precios de vivienda en Guadalajara 2020*. <https://www.propiedades.com/>

Propiedades.com. (2023). *Ficha técnica Alcalde 960*. <https://www.propiedades.com>

Propiedades.com. (2023). *Valor estimado de casas en Guadalajara*. Recuperado de <https://propiedades.com>

Propiedades.com. (2023, 7 de septiembre). *Valores de casas en venta Guadalajara*. Propiedades.com.

Propiedades.com. (2025). *Precios por colonia en el entorno de Parque Alcalde*. Propiedades.com.

Purcell, M. (2014). Possible worlds: Henri Lefebvre and the right to the city. *Journal of Urban Affairs*, 36(1), 141–154. <https://doi.org/10.1111/juaf.12034>

Quadratín Jalisco. (2024). Jalisco requiere más de 400 mil viviendas, según estimaciones estatales. <https://jalisco.quadratin.com.mx>

Ramírez Morales, R. (2020, 14 de septiembre). *Desarrollo metropolitano en México: apuntes después de la reforma* [Nota de investigación]. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Cámara de Diputados. Recuperado de <https://portalhcd.diputados.gob.mx/CESOP>

Richer, C. (2010). Una fórmula innovadora de acceso a la vivienda: Las cooperativas de vivienda en Uruguay. *Cayapa. Revista Venezolana de Economía Social*, 10(20), 17–21.

Rocca, G. (2017). *Transformación urbana y mercado inmobiliario en Guadalajara: impactos socioespaciales*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara.

Rocca, M. J. (2017). *Modos de producción de suelo y transformaciones socioespaciales recientes en el área sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires: El caso de los desarrollos inmobiliarios en Berazategui* [Tesis de maestría, Universidad de Buenos Aires].

Rodríguez, M., & Di Virgilio, M. (2020). *Cooperativismo de vivienda y derecho a la ciudad en América Latina*. CLACSO.

Rojas, M. (2020). *Pueblos originarios en el crecimiento de Guadalajara: integración y desplazamiento*. Archivo Histórico Municipal.

Rolnik, R. (2015). La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Universidad Nacional de General Sarmiento.

Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: Housing under the empire of finance*. Verso.

Rolnik, R. (2024). Entrevista: “La planificación está 100% cooptada por el complejo inmobiliario-financiero”. Recuperado de <https://bit.ly>

Romo, P. (2024, 5 de mayo). *Zona metropolitana de Guadalajara, con déficit de vivienda*. El Economista. Recuperado de <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Zona-metropolitana-de-Guadalajara-con-deficit-de-vivienda-20240505-0064.html>

Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55.

Sancho, J. (2018, 9 de enero). *En las entrañas del edificio de madera más alto de España*. *La Vanguardia*.

Sassen, S. (2014). *Expulsions: Brutality and complexity in the global economy*. Harvard University Press.

Scanlon, K., Whitehead, C., & Fernández Arrigoitia, M. (Eds.). (2014). *Social housing in Europe*. Wiley-Blackwell.

SEDATU. (2021). *Programa Nacional de Vivienda 2021–2024*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

Sevilla Núñez, M. I. (2023). *Desmercantilización de la vivienda: Lecciones desde el cooperativismo uruguayo*. Ponencia en XV Bienal de Arquitectura Latinoamericana, Córdoba.

Sistema de Tren Eléctrico Urbano del Estado de Jalisco. (2016). Análisis costo-beneficio simplificado: Construcción de paisaje urbano, andador y ciclovía en Av. Alcalde-16 de Septiembre, primera etapa, municipio de Guadalajara. Gobierno del Estado de Jalisco. <https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/An%C3%A1lisis%20Costo%20Beneficio%20Alcalde%20%2822NOV2016%29%20%282%29.pdf>

Sistema de Tren Eléctrico Urbano del Estado de Jalisco. (s. f.). Mi Tren. <https://www.siteur.gob.mx/index.php/sistemas-de-transporte/mi-tren>

Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 292–311. doi:10.1111/j.1468-2427.2009.00834.x

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Routledge.

Smith, N. (2012, April 24). *City as commodity – crucible of revolt* [Distinguished lecture]. Oxford Martin School, University of Oxford. <https://www.oxfordmartin.ox.ac.uk/events/city-as-commodity-crucible-of-revolt-by-prof-neil-smith>

Smolka, M. O. (2013). Implementing value capture in Latin America: Policies and tools for urban development. *Lincoln Institute of Land Policy Working Paper*.

Smolka, M. O., & Amborski, D. (2003). Capturing Land Value Increment to Finance Infrastructure: Experience in Sub-Saharan Africa. *Lincoln Institute of Land Policy Working Paper*.

Smolka, M., & Mullahy, L. (2010). *Recuperación de plusvalías en América Latina: Políticas y resultados*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Sociedad Hipotecaria Federal. (2025). *Índice de Precios de la Vivienda en México – Primer Trimestre de 2025*. <https://www.gob.mx/shf>

Softec. (2023). *DIME Guadalajara: Dinámica del Mercado Inmobiliario, agosto 2023*. Softec.

Softec. (2024). *DIME Guadalajara: Dinámica del Mercado Inmobiliario, agosto 2024*. Softec.

Softec. (2025). *DIME Guadalajara: Dinámica del Mercado Inmobiliario, febrero 2025*. Softec.

Stirling, P. (2023). The assetisation of housing: A macroeconomic resource. *European Urban and Regional Studies*. <https://doi.org/10.1177/09697764221082621>

Stirling, P., Gallent, N., & Purves, A. (2022). The assetisation of housing: A macroeconomic resource. *European Urban and Regional Studies*, 30(1), 15–35.
<https://doi.org/10.1177/09697764221082621>

Swissinfo. (2024, 18 de febrero). *CDMX impone límites al Airbnb para combatir la gentrificación*.
<https://www.swissinfo.ch/spa/gentrificacion-airbnb-cdmx>

Tasvalúo. (2020). *Partida Inmobiliaria Guadalajara*. Guadalajara: Tasvalúo – Grupo Partida.
<https://tasvaluo.com>

Telediario. (2024). Rentas en Zapopan y Guadalajara superan los 25 mil pesos mensuales.
<https://www.telediario.mx>

Tellmann, U., Braun, V., & Brandl, B. (2024). The challenges of assets: Anatomy of an economic form. *Economy and Society*, 53(1), 1–14.
<https://doi.org/10.1080/03085147.2024.2307779>

Transparencia Jalisco. (2024). Planes estatales para reactivar vivienda deshabitada.
<https://transparencia.info.jalisco.gob.mx>

UDGTV Noticias. (2022, 9 de diciembre). Guadalajara proyecta 600 viviendas verticales en el Centro Histórico. <https://udgtv.com/>

UDGTV Noticias. (2025, 14 de febrero). Continúa el auge de vivienda vertical en Guadalajara.
<https://udgtv.com/>

UDGTV. (2021, 3 de febrero). *Reinauguran Jardín Chopin en Guadalajara*. <https://udgtv.com>

UDGTV. (2024, 2 de mayo). *Investigador alerta sobre la inaccesibilidad de la vivienda en Guadalajara*. Recuperado de <https://udgtv.com>

Universidad Torcuato Di Tella. (2022, 31 octubre). Ranking: estas son las ciudades más caras para vivir en América Latina, ¿Buenos Aires en qué puesto está? Centro de Investigación en Finanzas. https://www.utdt.edu/ver_contenido.php?id_contenido=1006&id_item_menu=140

Urbes.mx. (2023). *Acervo Central Living: coliving, restauración y ciudad compacta*.
<https://urbes.mx>

Usuario desconocido. (2023, octubre 26). *Vista aérea del Parque Alcalde en la década de 1970* [Fotografía]. Facebook. Grupo “Guadalajara Antigua”.
https://www.facebook.com/photo/?fbid=1057533242719550&set=gm.3070409659766226&id_or_anity=478203112320240

Vásquez, J. (2024, 1 de abril). *Esto aumentó el precio de la vivienda en Guadalajara tras la pandemia*. El Informador. Recuperado de <https://www.informador.mx/economia/Esto-aumento-el-precio-de-la-vivienda-en-Guadalajara-tras-la-pandemia-20240401-0133.html>

Vidal-Koppmann, P. (2014). Segregación urbana y fragmentación social en contextos de mercantilización del espacio: Una mirada crítica desde la producción del hábitat popular. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 1(24), 11–20.

Vidal-Koppmann, S. (2014). Procesos de valorización simbólica del espacio urbano: ¿una nueva forma de segregación? *Revista INVI*, 29(81), 37–66. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582014000300002>

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

World Habitat. (2022). *Viviendas verticales autogestionadas – São Paulo, Brasil*. World Habitat.

World Habitat. (2025). *La Fábrica (Ganador de Plata 2025): Buenos Aires, Argentina*. Building and Social Housing Foundation / World Habitat.

Zapata, M. C. (2012). *El Programa de Autogestión para la Vivienda: el ciclo de vida de una política habitacional habilitante a la participación social y del derecho al hábitat y a la ciudad* (Documentos de Jóvenes Investigadores No. 36). Instituto de Investigaciones Gino Germani, UBA.

Zárate, L., & Ortiz, E. (2015). *Producción social del hábitat y políticas de vivienda en América Latina: debates y experiencias*. HIC-AL.

Zavala, A. (2021). *El impacto de la Línea 3 en la transformación urbana del norte del centro de Guadalajara*. El Informador. <https://www.informador.mx/>

ZonaDocs. (2018, 15 de noviembre). *Especulación inmobiliaria encarece las rentas en el Centro de Guadalajara*. <https://zonadocs.mx/>

Zonadocs. (2023). Departamentos vacíos: inversión sin habitación en Guadalajara. <https://zonadocs.mx>

9. Anexos

Esta sección presenta el conjunto de documentos, materiales empíricos y fuentes complementarias que respaldan y enriquecen el desarrollo del Trabajo de Obtención de Grado. Con el objetivo de ofrecer una consulta clara y ordenada, los insumos han sido sistematizados en carpetas digitales temáticas, organizadas por tipo de fuente y función dentro del proceso analítico.

El repositorio se compone tanto de información secundaria —como reportes institucionales, documentos normativos, diagnósticos urbanos y bibliografía especializada— como de insumos primarios generados en el trabajo de campo, incluyendo entrevistas, registros fotográficos, fichas metodológicas y matrices de análisis.

Cada carpeta contiene archivos en diversos formatos (PDF, imagen, hojas de cálculo, documentos de texto, entre otros), accesibles a través de enlaces digitales y códigos QR integrados en esta sección. Esta modalidad permite navegar de forma ágil y estructurada por el conjunto de insumos, facilitando su consulta, comparación o uso para investigaciones posteriores.

A continuación, se presenta la estructura general del repositorio documental:

A. Diagnósticos e Informes Institucionales

Contiene documentos oficiales utilizados como insumos para el análisis del contexto urbano y de vivienda.

- A.1. Reportes DIME (ABC Analytics, 2021–2024)
- A.2. SHF – Sociedad Hipotecaria Federal (Estudios de vivienda y suelo, 2018–2024)
- A.3. CONAVI – Informes Nacionales de Vivienda y Desarrollo Urbano (2015–2023)
- A.4. ONU-Hábitat – Informes sobre ciudades mexicanas
- A.5. INEGI – Censos y Encuestas Intercensales (2010, 2020, Encuesta Nacional de Vivienda)



B. Documentos Normativos y de Planeación

Incluye instrumentos de planeación urbana, políticas públicas y marcos normativos vigentes y anteriores.

- B.1. POTMet 2024 (Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano)
- B.2. PPDU Chapultepec Norte
- B.3. Revisión Planes Parciales Guadalajara (2015–2023)
- B.4. Código Urbano del Estado de Jalisco
- B.5. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)



C. Trabajo de Campo y Evidencia Empírica

Documentación producida por el autor a partir de observación directa, entrevistas y registro fotográfico.

- C.1. Matriz de observación fotográfica codificada
- C.2. Álbum fotográfico georreferenciado por tramo (TR)
- C.3. Transcripciones y notas de entrevistas con actores clave
- C.4. Instrumentos metodológicos: guías de entrevista, fichas de observación
- C.5. Bitácoras de campo



D. Artículos Académicos y Referencias Bibliográficas

Bibliografía de base conceptual y estudios clave utilizados para el marco teórico y contextual.

- D.1. Gentrificación, suelo y vivienda en América Latina (Lees, Smith, Aalbers, Rolnik, etc.)
- D.2. Producción social del hábitat y modelos cooperativos (FUCVAM, Abramo, Dávila Valdés)
- D.3. Planeación urbana y justicia espacial (Harvey, Lefebvre, Díaz-Padilla)
- D.4. Financiarización y especulación inmobiliaria (Fields, Arboleda, Aalbers)



E. Casos de Estudio y Modelos Comparados

Material sobre experiencias internacionales y nacionales de gestión alternativa del suelo y la vivienda.

- E.1. FUCVAM – Uruguay: documentos oficiales y estudios de caso
- E.2. Modelos de vivienda cooperativa en América Latina (Chile, Argentina, México)
- E.3. Experiencias europeas de coinversión pública-comunitaria (España, Alemania)



F. Material Complementario y Visual

Contiene mapas, infografías, diagramas, códigos QR y enlaces multimedia.

- F.1. Mapas extraídos del POTMet y PPDU Chapultepec
- F.2. Diagramas explicativos de modelos de gestión



- F.3. Fotografías comparativas de casos de transformación urbana
- F.4. Gráficas y visualizaciones generadas con base en datos procesados

Nota: El acceso a los archivos digitales puede realizarse escaneando los códigos QR o a través de los enlaces incluidos en cada sección correspondiente. Todo el material está dispuesto en una plataforma de almacenamiento en línea, disponible para consulta académica.
<https://tinyurl.com/La-Ciudad-Como-Activo>