

## Desdoblamiento de vivienda, una estrategia de la política de redensificación de las áreas urbanas centrales

*Housing unfolding, a strategy of the policy to redensify the historic district*

**María Milagros Atencio Atencio**

Universidad de Guadalajara, México

[maria.atencio@academicos.udg.mx](mailto:maria.atencio@academicos.udg.mx)

**Guillermo Gerardo Madrigal Figueroa**

Universidad de Guadalajara, México

[guillermo.madrigal@academicos.udg.mx](mailto:guillermo.madrigal@academicos.udg.mx)

**Noé Gilberto Menchaca de Alba**

Universidad de Guadalajara, México

[noe.menchaca@academicos.udg.mx](mailto:noe.menchaca@academicos.udg.mx)

### Resumen

Esta investigación aborda el desdoblamiento de la vivienda como acción estratégica para hacer frente a la necesidad habitacional de una parte de la población que cuenta con Infonavit, Fovissste, entre otros, y quiere usar este recurso en el desarrollo de una unidad habitacional en un área central de la ciudad. La casa de los padres estratégicamente ubicada, en barrios tradicionales, es el punto de partida para una segunda y hasta una tercera vivienda en el mismo predio, de modo que, el recurso disponible de Infonavit, se utilice sólo en el acondicionamiento o ampliación de la vivienda original ya existente. Este modo de duplicar una unidad habitacional ha sido una solución histórica, y desde el sexenio anterior fue una estrategia propuesta en el Plan de Desarrollo Federal y adoptada a nivel municipal por el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara IMUVI. Como caso de estudio se analiza el barrio de Santa Teresita del municipio de Guadalajara, de origen popular, ubicado en la zona centro histórico, de usos mixtos que combina lo habitacional, comercial, servicios y equipamientos varios. En la investigación se consultaron datos de trámites de permisos de ampliación y subdivisión de predios e inmuebles, de la Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento de Guadalajara, imágenes del histórico del Google Earth y Google Maps, así como datos de nuevas construcciones del IMUVI. Con el análisis de estas acciones se encuentra que la estrategia para la redensificación ha tenido avances y también efectos negativos en la imagen urbana del barrio y en el aumento de la plusvalía del suelo, con lo que se incrementó el costo de las viviendas, y el desplazamiento de habitantes hacia

áreas urbanas más accesibles en términos económicos. La evaluación de estos efectos permite plantear ajustes a las políticas de producción de vivienda de interés social, en concordancia con la conservación de las características urbanas, sociales y espaciales de los barrios tradicionales. En el estudio y análisis las técnicas y métodos empleados, así como los datos obtenidos, al no contener la totalidad de la información, pueden alterar la generalización de conclusiones encontradas.

**Palabras clave:** Desdoblamiento, redensificación, barrios tradicionales, producción inmobiliaria, imagen urbana, centros históricos

### **Abstract**

This investigation is about the unfolding of strategic action from redensification, to use the resources of population from the development of their home in a central area of the city, in a historic district, in the place of parental house, across, new square meters of construction, extension, conditioning or expansion of the original home. This way of duplicating a housing unit has been a historical solution, and since the previous administration it was a strategy proposed from Plan de Desarrollo Federal and adopted at the Gobierno Municipal de Guadalajara. As a case study, the Santa Teresita neighborhood of Guadalajara city, is an historic area: housing, shops, business, services and public buildings, The investigation consulted data on the procedures for permits for the expansion and subdivision of properties and real estate, from the Dirección de Obras Públicas of Ayuntamiento de Guadalajara, images of the Google Earth and Google Maps history, as well as data on new constructions from the Instituto Municipal de la Vivienda en Guadalajara. The analysis found that the strategy for redensification has had progress and also negative effects on the urban image of the neighborhood and on the increase in the capital gain of the land, which has increased the cost of housing, and the displacement of inhabitants to urban areas that are more accessible in economic terms. The evaluation of these effects makes it possible to propose adjustments to the policies for the production of low-income housing, in accordance with the preservation of the urban, social and spatial characteristics of the traditional neighborhoods. In the study and analysis, the techniques and methods used, as well as the data obtained, as they do not contain all the information, may alter the generalization of the conclusions found.

**Keywords:** Redensification, new double house, historic district, urban image, downtown district

**Fecha Recepción:** Enero 2021

**Fecha Aceptación:** Julio 2021

## **Introducción**

Este trabajo hace una crítica al papel que han desempeñado los actores sociales involucrados en la producción de vivienda para estratos sociales populares y la participación o ausencia de acciones institucionales a este respecto. El estudio se limita a un barrio tradicional de ubicación central, Santa Teresita en Guadalajara. El desdoblamiento de vivienda es un término que pretende explicar una acción de redensificación hecha de manera espontánea por la población, con esquemas de financiamiento acordes a las posibilidades de familias que no cuentan con sistemas de seguridad social: Infonavit, Fovissste, entre otros, y a quienes su ingreso familiar no permite el acceso a la vivienda producida en serie y adjudicada por organismos promotores de vivienda social. El desdoblamiento puede encontrarse en barrios populares y en colonias de clase media. Es un fenómeno poco estudiado, por tanto, poco medido, y sin embargo es una buena parte del parque habitacional actual. Este término ha sido empleado en las últimas legislaciones aprobadas, incluso en los últimos planes parciales y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, aparece como una de las acciones de redensificación propuestas por el Ayuntamiento de Guadalajara. El desdoblamiento de vivienda puede considerarse como una acción eficaz por parte de la población para enfrentar y superar la necesidad habitacional de un amplio sector de la población. Se revisan las acciones de construcción de una segunda y tercera planta en un predio ya construido, donde funcionan dos o tres viviendas.

## **Objetivos**

La investigación tiene como objetivo principal evaluar las acciones de redensificación registradas en el centro histórico de Guadalajara y algunos otros lugares con valor patrimonial. Las nuevas construcciones aumentan la plusvalía del área urbana y también puede ser causa de cambios de uso de suelo, de habitacional a comercial y de servicios, como efectos adversos a la política de redensificación, que busca más habitantes en zonas de la ciudad con servicios, comercios, equipamientos, infraestructura, aprovechando los recursos urbanos para una mejor calidad de vida de los habitantes y un impacto menor al medio ambiente.

Evaluar y evidenciar la gentrificación que a futuro podría presentarse si no se hacen ajustes a la aplicación práctica de las políticas de vivienda.

Evaluar y reflexionar acerca de los cambios físico-espaciales y dinámicas socio-económicas que se presentan en estas áreas con valor patrimonial, con el fin de preservar la imagen urbana, tejido social e identidad de estos lugares.

## **Metodología**

Esta investigación es de tipo exploratoria y descriptiva, parte de una problemática que enfrenta la ciudad y trata de las características del tejido urbano de zonas patrimoniales en contraste con las nuevas construcciones. Al ser una investigación de tipo cualitativo se toman algunas muestras representativas para ser analizadas. Se revisan las acciones de construcción de una segunda y tercera planta en un predio ya construido, donde funcionan dos o tres viviendas. Estas acciones se encuentran a partir de los trámites realizados para construcción nueva, subdivisión de un predio o edificación, ampliación de vivienda, todos ellos registrados en Obras Públicas del Ayuntamiento de Guadalajara. A través de datos obtenidos en INEGI se conocen las características de las viviendas, además de los datos con que se cuenta en el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara. Los instrumentos de planeación municipales, estatales y federales también proporcionan datos que serán evaluados y contrastados con las evidencias en este estudio. A través de imágenes obtenidas en Google Maps y en Google Earth se pueden registrar los cambios físicos en algunos lugares del área de estudio, igualmente el desdoblamiento presente en colonias populares y de clase media, mismos que podrán ser analizados en estudios posteriores. Con estos datos se puede emitir recomendaciones a las instituciones encargadas de la promoción de vivienda popular y social.

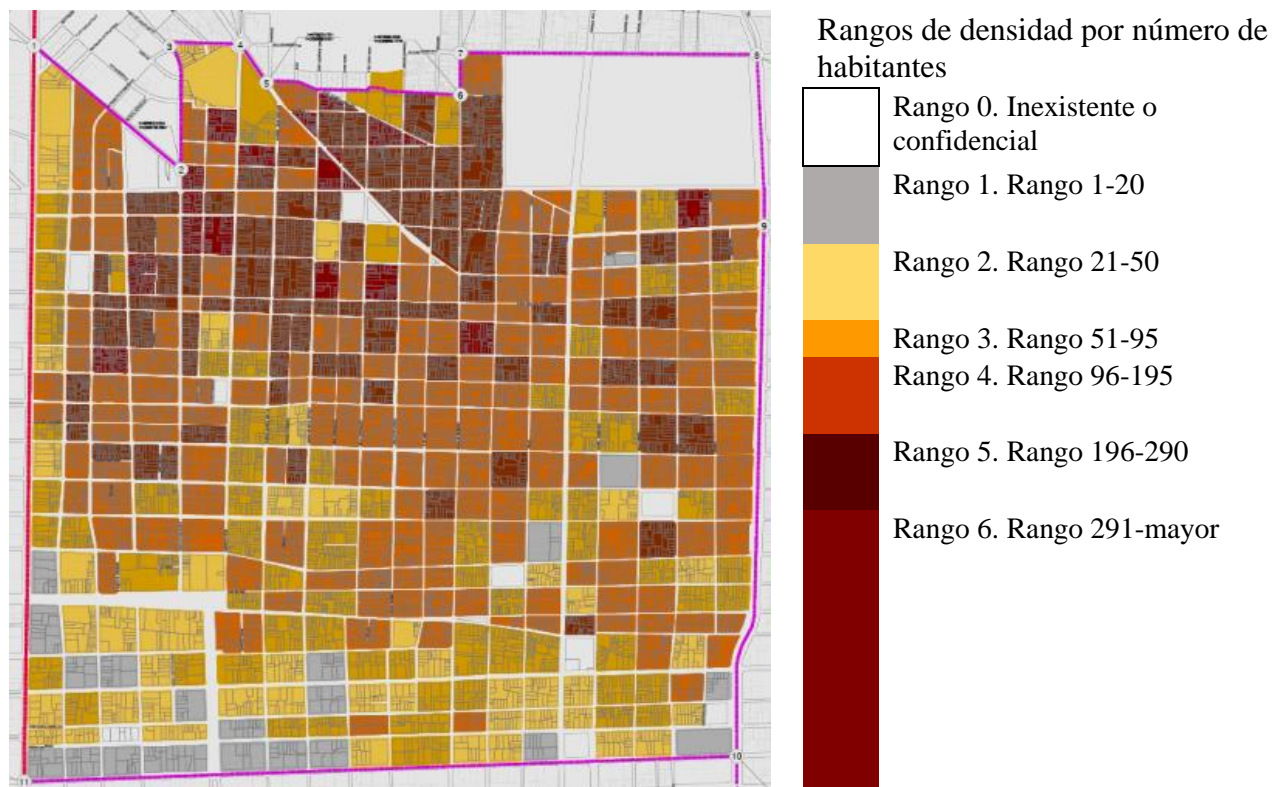
## **Resultados**

De acuerdo a los resultados de los últimos censos el barrio de Santa Teresita es una de las zonas más pobladas del Distrito Urbano Centro Metropolitano del municipio de Guadalajara, con algunas variantes los habitantes por manzana están entre 51 a 290 personas, con un promedio de 92 habitantes por hectárea. Santa Tere es una zona de la ciudad donde se combinan, en ideal proporción, la vivienda con los comercios y servicios, además de algunos equipamientos. Por tener una ubicación central, y en los límites del Distrito Urbano 1 Centro Metropolitano y el Distrito Urbano 2 Minerva, tiene una alta plusvalía, por lo que su desarrollo urbano debe plantearse para conservar sus características físicas y sociales, sin dejar de lado el bienestar económico de sus pobladores.

En la figura 1, los rangos de densidad por habitantes evidencia que el Barrio Santa Teresita está entre las áreas más pobladas del municipio de Guadalajara, ello, de acuerdo a datos del Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG, 2020). Al contrastar estos datos con el despoblamiento del municipio se encuentra un área que debe ser promovida en el

desarrollo habitacional, en las modalidades de vivienda unifamiliar, plurifamiliar horizontal y con ello lograr que sus pobladores sigan habitando el barrio.

**Figura 1.** Rangos de densidad por número de habitantes



Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano SD 04 “Santa Teresita” 2014

Con respecto de las acciones urbanísticas solicitadas en la Dirección de Ordenamiento del Territorio DOT del Municipio de Guadalajara, del 2018 a 2020, como se explica en la tabla 1, se tienen registros superiores a las 18,000 solicitudes, (6,700/2018, 7,400/2019 y 4,000/2020), de estas, el 49% se encuentran en las áreas de protección al valor patrimonial: Perímetro A, Zona de protección de centro histórico (PA), Perímetro B, Zona de monumentos artísticos del centro de Guadalajara, (PB), Áreas típicas de barrios y zonas con valor patrimonial (AT). Se registraron 8,989 solicitudes en áreas patrimoniales para obras de edificación nueva (EN), ampliaciones (AM), adaptaciones (AD), subdivisiones (SU), remodelaciones (RC), y para uso de suelo con actividades de giros (GI), así como, para la certificación de actividades comerciales y de servicio y de la constitución de régimen de condominio. Del 49% de las solicitudes en áreas de valor patrimonial, el 22% son referidas para obras de edificación vivienda nueva.

**Tabla 1.** Indicador de Acciones Urbanísticas del período 2018 a 2020

DU	Dictámenes aprobados									
	Distritos Urbanos			Perímetros de Protección				SDU 04 Santa Teresita		
	2018 %	2019 %	2020 %	PA	PB	AT		2018	2019	2020
				2018 – 2020						
	6700	7400	4000	5410	5500	1560	EN	54	51	42
1	1985	2205	1095				AM	48	39	33
2	2480	2840	1390				AD	65	83	28
3	515	530	320				SU	12	14	9
4	445	485	285				RC	8	12	9
5	420	465	245				GI	225	195	205
6	380	300	290							
7	475	575	375							
PA	1160	2750	1500							
PB	1690	2450	2090							
AT	850	300	410							

Fuente: Elaboración propia con base en datos de Obras Públicas de Guadalajara  
 \*2020 Datos antes de la Pandemia

**Tabla 2.** Indicador de Obras de Edificación Nueva del período 2018 a 2020

DISTRITOS URBANOS	Obras de Edificación Nueva			
	2018	2019	2020	SD 04 Santa Teresita
1 Centro Metropolitano	612	526	152	147
2 Minerva	1134	985	458	
3 Huentitán	135	109	42	
4 Oblatos	110	85	25	
5 Olímpica	330	285	75	
6 Tetlán	145	120	76	
7 Cruz del Sur	185	170	54	
Total	2651	2280	882	147

Fuente: Elaboración propia con base en datos de Obras Públicas de Guadalajara  
 \*2020 Datos antes de la Pandemia

En la tabla 2 se detallan los trámites realizados en la Dirección de Obras Públicas de Guadalajara, referentes a obras de edificación nueva. Los permisos otorgados en el 2020 se redujeron drásticamente debido al confinamiento sanitario por COVID 19. Del total de permisos

del Distrito Urbano 1 Centro Metropolitano, el Subdistrito 04 Santa Teresita tiene un porcentaje significativo con respecto a todo el distrito urbano, esto es un indicador que nos refleja la vitalidad del barrio, una zona habitada y que genera autoempleos a sus pobladores y empleo a otras personas de la ciudad.

Las acciones urbanísticas solicitadas en la Ventanilla de la Dirección de Ordenamiento del Territorio del Municipio de Guadalajara, se clasifican como: obras de edificación nueva, ampliación, régimen de condominio, subdivisión, remodelación y adaptación. De acuerdo al plan parcial correspondiente, y con base en las normas de cada una de las áreas urbanas las respuestas son: compatibles, incompatibles, procedentes, improcedentes. En las tablas 2 y 3 se concentran los datos de obras entre 2018 y 2020 acerca de obras en vivienda en el municipio de Guadalajara, detallando las realizadas en Santa Teresita.

**Tabla 3.** Obras de Remodelación y Ampliación en el período 2018 2020

Distritos Urbanos	Obras de Remodelación y Ampliación 2018-2020		
	DU	DU 1 CM	SDU 04 Santa Teresita
DU 1 CM	815	815	120
DU 2 Minerva	1050		
DU 3 Huentitán	140		
DU 4 Oblatos	126		
DU 5 Olímpica	315		
DU 6 Tetlán	130		
DU 7 Cruz del Sur	125		
	2701	815	120

Fuente: Elaboración propia con base en datos de Obras Públicas de Guadalajara

De acuerdo con los datos iniciales, casi el 75% de estas acciones, son dictaminadas como procedentes, lo que lleva implícito el mejoramiento de la vivienda, ya sean por obras de remodelación, adaptación, conservación y ampliación, de una vivienda con un local comercial o viceversa. En el barrio de Santa Tere, entre los años 2018 al 2020 se han aprobado más de 147 acciones urbanísticas, para vivienda nueva, es decir, casi la mitad de todo el distrito urbano Centro Metropolitano. La obtención de los datos disponibles para el barrio de Santa Tere indica que de los años 2018 al 2020 las acciones urbanísticas para la construcción de vivienda nueva, ampliación, adaptación y/o remodelación, tuvieron un decremento sostenido, todo ello en

correspondencia con el total de este tipo de acciones en el distrito urbano 01 Centro Metropolitano. A diferencia del periodo de 2012 a 2015, donde la mitad de las acciones de este distrito corresponde al barrio de Santa Tere, en una relación de 112/52. En estos últimos años y de manera sistemática ante el abandono de viviendas en la periferia de la ciudad, se han comenzado a implementar programas y acciones para retomar la habitabilidad de las zonas centrales de la ciudad. Se puede corroborar que, las estrategias implementadas en el programa municipal de Guadalajara, está dando unos primeros resultados, y se hace necesaria la evaluación para hacer los ajustes pertinentes.

## **Discusión**

### **Proceso de despoblamiento en áreas urbanas centrales**

El proceso de despoblamiento de las áreas centrales en ciudades latinoamericanas tiene características similares en diferentes latitudes (Coulomb, 2001), entre otras: el abandono de fincas de valor histórico patrimonial, la terciarización y el consecuente cambio de uso habitacional por usos de servicios y comercio, la ausencia de programas de apoyo a la revitalización de viviendas en estos contextos, puesto que las acciones de conservación del patrimonio urbano edificado generalmente se concretan al patrimonio monumental, a grandes obras históricas y simbólicas, de uso público, dejando de lado la arquitectura clasificada con un menor peso patrimonial en la normatividad vigente. Por otro lado, al respecto de los espacios públicos de áreas centrales, que son vitales en el desenvolvimiento de actividades de población residente, coinciden varios factores para su degradación como la presencia de comercio ambulante, excesivo tránsito de transporte público y privado, gran cantidad de población flotante, lo que conlleva a la pérdida del control de estos espacios públicos por parte de la población que todavía reside en estas áreas. Toda esta problemática resulta en causa y efecto de los procesos de despoblamiento de las áreas centrales y centros históricos.

Las primeras migraciones de familias residentes en el centro de la ciudad de Guadalajara hacia las zonas periféricas, tiene su origen en la fundación de las primeras colonias residenciales, mismas que brindaban la oportunidad de crear espacios novedosos, conforme a las ideas higienistas de la época y con una exclusividad de uso para sus pobladores, a partir de la idea de que el barrio se había convertido en un espacio degradado, contaminado y sin solución. “En lo sucesivo, se establece una oposición cardinal entre dos formas de ocupar el espacio, que son en realidad dos formas de vida, por un lado, los barrios como espacios plurifuncionales y socialmente heterogéneos, pero en gran parte desvalorizados, y por el otro, las colonias residenciales como espacios monofuncionales y homogéneos, definitivamente revalorizados.”



(López Moreno, 2001). Este proceso inicia en la ciudad alrededor de 1880 (ibid.), cuando son construidas las primeras colonias, mismas que actualmente tienen una ubicación central con respecto a la mancha urbana; los barrios centrales, en mayor o menor medida conservan su vocación habitacional, combinada con servicios y comercios.

A partir de los datos del último censo en 2020 se determina que las entidades más pobladas son el Estado de México con 16,992,418 habitantes, seguido de la Ciudad de México con 9,209,944 habitantes y Jalisco con 8,348,151 habitantes (INEGI, 2020). Asimismo, las áreas metropolitanas con mayor cantidad de habitantes son, en primer lugar, el Área Metropolitana del Valle de México como la zona más poblada del país con 21,804,515 habitantes, seguido de Área Metropolitana de Monterrey, con 5,341,171 personas, y el Área Metropolitana de Guadalajara con 5,268,642 habitantes. Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010, Guadalajara era el municipio más poblado de Jalisco y ocupaba el séptimo lugar a nivel nacional (INEGI, 2010). En 2020 el séptimo lugar a nivel nacional lo ocupa el municipio de Zapopan con 1,476,491 habitantes y el octavo lugar es para Guadalajara con 1,385,629 habitantes (Blanco, 2021), (INEGI, 2020), evidenciándose el proceso de despoblamiento creciente en el municipio central del AMG, y el crecimiento de población en municipios periféricos.

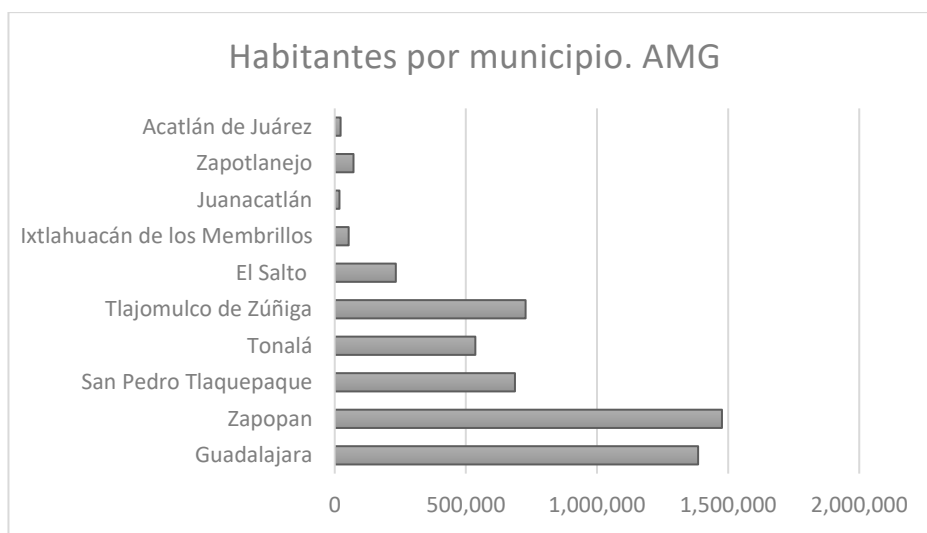
**Tabla 4.** Distribución de habitantes en el Área Metropolitana de Guadalajara AMG, 2020

Municipios AMG	Número de habitantes
Zapopan	1,476,491
Guadalajara	1,385,629
San Pedro Tlaquepaque	687,127
Tonalá	536,111
Tlajomulco de Zúñiga	727,750
El Salto	232,852
Ixtlahuacán de los Membrillos	53,045
Juanacatlán	17,955
Zapotlanejo	71,468
Acatlán de Juárez	22,261
Total AMG	5,179,874

Fuente: Elaboración propia con base en datos del Censo Nacional de Vivienda, INEGI, 2020

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Guadalajara en 2016 explicaba el despoblamiento en términos de: agotamiento de la reserva territorial, envejecimiento y ausencia de reciclado del stock actual de vivienda, competencia con otros usos que la desplazan, disminución en la calidad ambiental, y falta de oferta de vivienda de bajo costo o similar a la que se presenta en los municipios aledaños (PMDUG, 2016). Es así como la distribución de la población en el Área Metropolitana de Guadalajara es periférica, y el municipio central se constituye como el lugar de equipamientos, puestos de trabajo, comercios y servicios. Por su ubicación geográfica al centro del área metropolitana, por ser ciudad fundacional y sede del gobierno estatal, a Guadalajara le corresponde asumir la problemática de municipio central, es decir, las gestiones de consolidación y de renovación urbana deben ser líneas a desarrollar en los municipios aledaños de forma periférica, mediante políticas de control de crecimiento y consolidación urbana para establecer un equilibrio urbano en toda el AMG.

**Figura 2.** Número de habitantes por municipio en el Área Metropolitana de Guadalajara



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Gobierno de Jalisco. Desglose de datos del Área Metropolitana de Guadalajara, según datos del INEGI 2020.  
<https://www.jalisco.gob.mx/es/jalisco/guadalajara>

Las figuras ayudan a explicar el éxodo hacia municipios periféricos, el crecimiento natural de la población busca nuevos sitios para habitar en áreas alejadas del centro metropolitano, donde las familias pueden disponer de los créditos para vivienda, y éstos son acordes a su capacidad de pago. La vivienda que se produce en áreas periféricas es más accesible en términos económicos. La planificación urbana debe prever las consecuencias de estas tendencias para garantizar a la población un lugar en mejores condiciones para habitar. En este sentido el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 propuso la consolidación de las áreas urbanas

centrales y desincentivar el continuo crecimiento de las periferias urbanas, aprovechando todas las infraestructuras y equipamientos existentes al interior, optimizando el tiempo y uso de recursos económicos que implican los traslados diarios desde los centros de trabajo a las viviendas, con lo que se puede controlar el crecimiento de la huella ecológica, consumo de recursos naturales, contaminación del aire por emisiones de carbono producidos por el transporte, entre otros.

De los municipios involucrados en el área metropolitana de Guadalajara, se destaca los movimientos poblacionales de acuerdo al censo del INEGI 2020, como señala la figura 2, donde estos datos permiten tomar acciones para implementar políticas y estrategias en la planificación urbana. En diez años, desde 2010 a 2020, Guadalajara pasó a ser el segundo municipio con mayor cantidad de población, después de Zapopan. Tlajomulco, con la gran inversión en su parque habitacional de los últimos años se ubica en el tercer lugar, por encima de Tonalá y Tlaquepaque, mismos que históricamente se ubicaban inmediatamente después de Guadalajara y Zapopan. De seguir esta proyección se tendría una zona central con una alta plusvalía, terciarizada y con una densidad de población en continuo descenso. Las consecuencias de la mezcla de estos componentes no son el mejor panorama en términos de calidad urbana.

### **Viviendas en la zona central de Guadalajara**

Las edificaciones del área central de Guadalajara, con más de 100 años de haber sido construidas muestran grados variables de obsolescencia. Los patrones de degradación en edificaciones y espacios públicos se presentan en tres dimensiones: funcional, física y económica (Rojas, 2004). La obsolescencia funcional se explica cuando las estructuras de edificios y espacios públicos ya no desempeñan la función para la cual fueron diseñados, es el caso de grandes casonas construidas en el centro histórico para familias acomodadas que emigraron a nuevos fraccionamientos de la ciudad, actualmente son ocupadas en plantas bajas por comercios y servicios, plantas altas como bodegas y en muy pocos casos han sido subarrendadas por piezas a familias de bajos recursos; la obsolescencia física se refiere al deterioro mismo de la edificación por falta de mantenimiento y factores naturales y urbanos ambientales, que en el caso de edificaciones con valor patrimonial es una constante; y la obsolescencia económica como consecuencia de lo anterior: el uso residencial no es rentable en áreas donde ha aumentado la plusvalía del suelo urbano, con demanda constante y en aumento para usos de comercios, servicios y sus respectivas bodegas. El mercado comienza a ejercer presión sobre estos inmuebles que en algunos casos terminan con su desaparición. En este panorama la vivienda no ha sido una prioridad en las políticas públicas y programas desarrollados para el centro de la ciudad.

Las necesidades de vivienda se han constituido desde hace varias décadas, hasta ahora, como la oportunidad de aprovechar el ramo de la construcción como un generador de empleos en varias ramas del comercio y los servicios, así una necesidad de la población se constituía en una política habitacional que a la vez generaba desarrollo económico. Las políticas de vivienda se habían orientado, hasta ahora, a la construcción de vivienda nueva, con el consecuente consumo de suelo urbano y la generación de nuevas bolsas de terrenos disponibles para ello, inclusive en municipios vecinos de la zona metropolitana, incrementándose con ello la expansión de la mancha urbana y la generación de grandes espacios vacíos, que en la lógica inmobiliaria iban aumentando su valor en la misma medida que se consolidaban las áreas construidas y las nuevas centralidades.

Los nuevos fraccionamientos han resultado en muchos casos un cúmulo de problemas que los compradores no sabían que enfrentarían; la lejanía a todos los servicios y comercios, puestos de trabajo, escuelas, pocas o nulas rutas de transporte público, mayor tiempo de traslado, han incrementado en gran proporción el gasto familiar, haciendo imposible cubrir además las cuotas mensuales del crédito de vivienda. Todo ello ha resultado en el abandono de estos inmuebles, aun perdiendo lo que se había invertido, y el regreso de la población a viviendas con una ubicación más conveniente.

## **Política pública para el reordenamiento territorial y urbano.**

### **Desarrollo y mejoramiento de áreas urbanas centrales**

Desde la administración federal pasada, año 2012, se plantean políticas urbanas para el retorno a las centralidades históricas. En este sentido cabe resaltar que el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 (PND, 2013) propuso cinco estrategias que dieran nuevo rumbo a la planeación en el país: Educación, Empleo, Democratización de la economía, Federalismo y Desarrollo regional; cuatro acciones transversales en los ámbitos: económico, social, político y ambiental, serían articuladores del proyecto integral. El Programa Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU 2014-2018), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de abril de 2014, propuso un modelo urbano para fomentar el crecimiento ordenado de las ciudades en beneficio de los ciudadanos y el medio ambiente; uno de sus objetivos era contener la expansión de las manchas urbanas y consolidar el área interior existente (PNDU, 2014). A este respecto el Programa Nacional de Vivienda (PNV 2014-2018), planteó como objetivo principal el generar un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, impulsando el modelo de desarrollo urbano sustentable, a través del mejoramiento y regularización de la vivienda urbana, y el aumento en la construcción y mejoramiento de la vivienda rural. Por su parte, y a tenor con estos

objetivos de la planificación, la Comisión Nacional de Vivienda, replanteó los instrumentos de política, con el propósito de orientar y contribuir al crecimiento ordenado de los asentamientos urbanos y centros de población, así como de atender en forma integral las necesidades de vivienda que existen en el país, a fin de garantizar el acceso a una vivienda digna para todos los mexicanos. Congruente a estos planteamientos la Secretaría de Desarrollo Urbano y Territorial (SEDATU) contribuye para lograr tres objetivos principales: a) incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas; b) consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes; y c) fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional.

A nivel municipal, en Guadalajara, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2030, sustenta su modelo en cinco grandes premisas de planeación y ordenamiento territorial: a) Ciudad de Oportunidades: polo de desarrollo metropolitano y regional, e importante centro para la industria tecnológica de alto valor agregado, el comercio y los servicios de calidad, con miras a la diversificación y competitividad; b) Ciudad Integrada: modernos soportes de comunicación e infraestructuras para la movilidad y el transporte, en un contexto de planificación territorial y cohesión social que tiende a eliminar situaciones de segregación de la población; c) Ciudad de la Creatividad: consolidación y promoción de la innovación tecnológica y digital, d) Ciudad Patrimonial: consolidación de la identidad del patrimonio intelectual, artístico y edificado; e) Ciudad Sustentable: incorporación de acciones, proyectos e inversiones con un amplio enfoque de sustentabilidad, garantizando la protección de las condiciones ambientales y los recursos naturales.

La planeación de las ciudades que apunta hacia una ciudad compacta, la contención de la expansión de las manchas urbanas, el transporte público masivo y eficiente, el aprovechamiento de la infraestructura, equipamientos, servicios y comercios existentes y la optimización de los recursos de las familias –tiempo de traslados y economía-, son premisas que se mantienen en la actual administración federal.

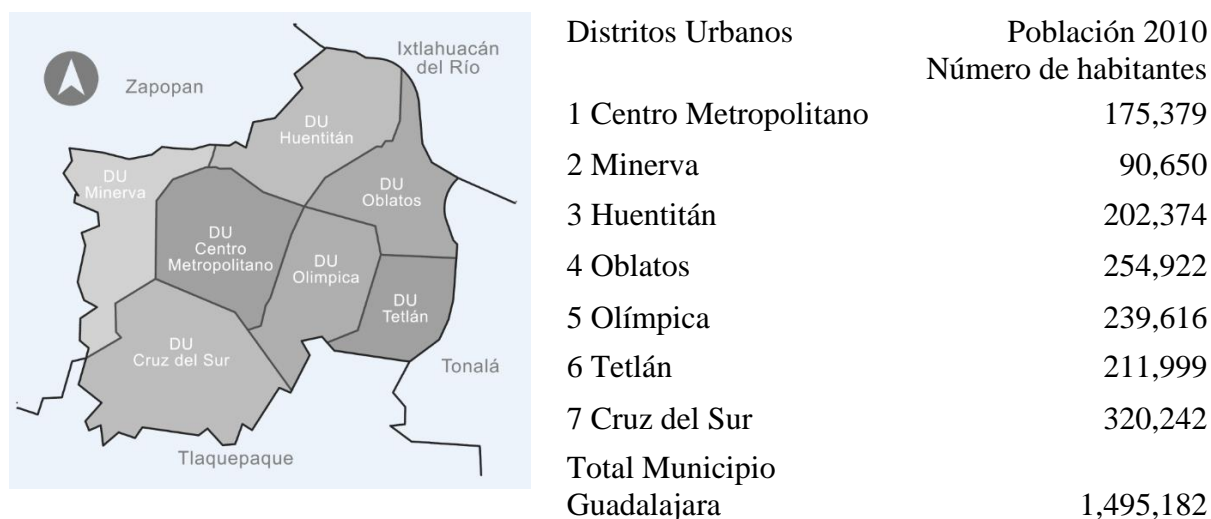
### **Viviendas deshabitadas y la planificación urbana**

El Inventario Nacional de Vivienda, reportaba para el año 2010 un total de 49,996 viviendas deshabitadas en el municipio de Guadalajara, aproximadamente el once por ciento del total de viviendas en este municipio (INV, 2010), con mayor recurrencia en barrios del centro fundacional. La ubicación de viviendas deshabitadas se presenta prácticamente en todo el

municipio, pero con mayor frecuencia en el centro histórico, y en áreas donde la terciarización produce el desplazamiento del uso habitacional; Javier Mina, Medrano, San Juan de Dios, Santa Teresita, entre otros, son áreas que presentan este fenómeno, en aumento.

El municipio de Guadalajara se divide en siete distritos urbanos, de éstos, el Distrito Urbano 1 Centro Metropolitano y el Distrito Urbano 2 Minerva presentan los índices más bajos de población residente, el barrio Santa Teresita se localiza en el límite de estos dos distritos, sin embargo tiene una densidad de población de 92 habitantes por hectárea, muy cercano al ideal de la planeación del municipio, que se establece en 95 habitantes por hectárea (PPDU. Santa Teresita, 2018). En el Censo de 2010 la población en estos distritos estaba distribuida como se explica en el figura 3.

**Figura 3.** Población del municipio de Guadalajara por subdistritos



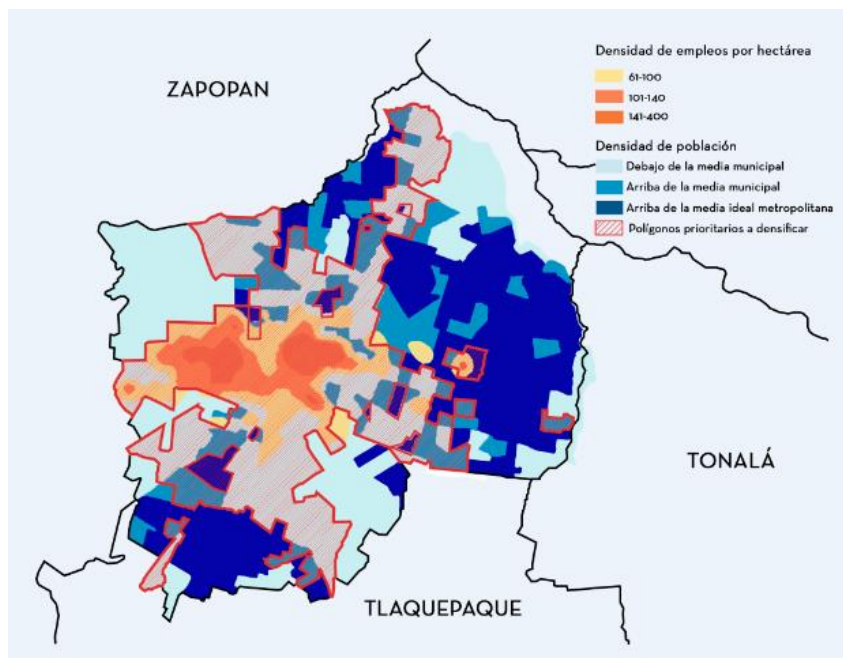
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI 2010 y PPDU. Santa Teresita, 2018

En los planes parciales de desarrollo urbano del municipio de Guadalajara, se hace énfasis en las zonas con mayor densidad de población y las áreas donde hay un mayor número de Unidades Económicas, cuantificadas por INEGI como DENUes. Esta relación esboza las necesidades y oportunidades del municipio en materia de empleos y vivienda; aunado al sistema metropolitano de transporte masivo, estas áreas centrales pueden convertirse en lugares llenos de vida, con una densidad de habitantes que se beneficie de la cercanía de equipamientos, comercios y servicios, en congruencia con el planteamiento de una ciudad compacta para contener la expansión de la mancha urbana, y disminuir el impacto de la huella ecológica, donde la figura 4 y figura 5, nos ayudan a entender los fenómenos de empleo-densidad y del transporte masivo. Para

ello, una aplicación adecuada de las políticas de vivienda debe procurar la dotación de unidades habitacionales respetando los perímetros de protección patrimonial, la imagen urbana y las dinámicas socioeconómicas de barrios tradicionales. El desdoblamiento de vivienda se constituye como una oportunidad de redensificar en estas áreas históricas, manteniendo las características espaciales y socioeconómicas de los barrios, a partir de la rehabilitación, reutilización, adaptación, construcción nueva, como formas de proveer nuevas viviendas en el mismo espacio disponible.

El Plan Parcial del subdistrito Santa Teresita explica que para el año 2010 la población de este subdistrito fue de 92 habitantes por hectárea, con 19.5 por ciento de mayor densidad que el DU 1 Centro Metropolitano del que forma parte, y muy cerca de alcanzar los 98 habitantes por hectárea: número idóneo en la planificación urbana de Guadalajara. En segundo y tercer lugar con mayor número de habitantes del Centro Metropolitano están Chapultepec Norte y Colinas de la Normal. Otros subdistritos tienen entre 30 y 60 habs./ha. Y Agua Azul con menos de 20 habs./ha.

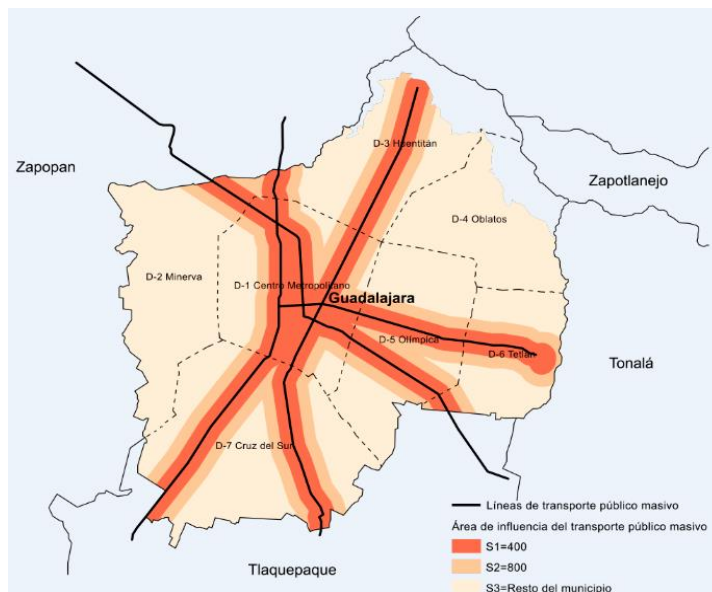
**Figura 4.** Relación de áreas de empleo y densidad de población en el municipio de Guadalajara



Fuente: Elaboración propia con base en el gráfico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Distrito Centro Metropolitano, Subdistrito Santa Teresita

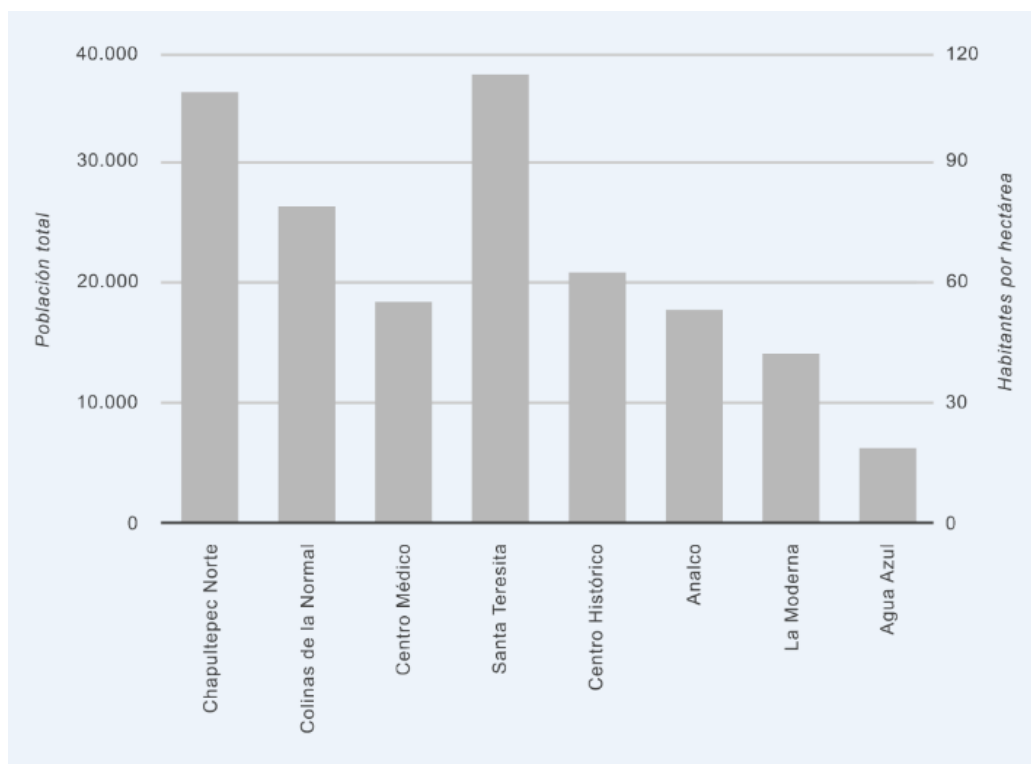
<http://cdn.guadalajara.gob.mx/planesparciales/PPDU-D1SD04-Santa-Teresita.pdf>

**Figura 5.** Cobertura del transporte público masivo, municipio de Guadalajara en el AMG



Fuente: Elaboración propia con base en el gráfico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Distrito Centro Metropolitano, Subdistrito Santa Teresita <http://cdn.guadalajara.gob.mx/planesparciales/PPDU-D1SD04-Santa-Teresita.pdf>

**Figura 6.** Relación de población y densidad en el Distrito Urbano Centro Metropolitano



Fuente: Elaboración propia con base en el gráfico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Distrito Centro Metropolitano, Subdistrito Santa Teresita <http://cdn.guadalajara.gob.mx/planesparciales/PPDU-D1SD04-Santa-Teresita.pdf>



El mismo plan parcial explica que la dinámica de cambios de usos del suelo produce una inclinación hacia el despoblamiento cuando el comercio y los servicios sustituyen la vivienda, “en el proceso demográfico actual, la perspectiva de comportamiento poblacional tenderá, en el corto y mediano plazo, a la reducción del número de habitantes” (PPDU Santa Teresita, 2018). Este instrumento de planificación recomienda revertir esta proyección implementando “políticas de repoblamiento, basadas en la renovación urbana, el mejoramiento de la calidad del hábitat, la movilidad urbana incluyente e incentivos al mercado inmobiliario” (ibid.). Además de considerar el contexto urbano actual, de modo que las acciones beneficien el barrio y otras zonas de condiciones similares, como lo indica la figura 6. Con la aplicación de estas medidas es de esperar que para el año 2030 pueda haber una reversión del despoblamiento con el regreso de los pobladores que migraron en años anteriores, y para el año 2045 la cantidad de habitantes pueda ser de unos 50,000 residentes (ibid). Este incremento deberá anticiparse en las adecuaciones necesarias de infraestructuras y servicios urbanos.

### **Barrio Santa Teresita del Niño Jesús, *Santa Tere***

Santa Teresita del Niño Jesús, se describe brevemente como un barrio localizado dentro del subdistrito urbano 04 Santa Teresita, al poniente del centro de Guadalajara, y de manera general delimitado por Avenida de las Américas al poniente, Avenida México y calle Juan Manuel al sur, calle José María Vigil al norte y Avenida Enrique Díaz de León al oriente. Santa Tere, como muchos le dicen al barrio, es un rectángulo de aproximadamente 180 hectáreas, cuya cuadrícula casi perfecta hace fácil su tránsito. La cuadra promedio del barrio es de unos 60 \* 60 mts., más pequeña que la manzana estándar del centro de la ciudad de 100 \* 100 mts., y sus calles tienen un promedio de 9 metros de ancho, lo que hace más difícil el tránsito de automóviles, autobuses y vehículos pesados.

La mayoría de las construcciones en el Barrio de Santa Tere, datan de entre 1940 y 1970. Muchas de ellas, fueron casas habitación y ahora se han convertido en comercios, modificando drásticamente la vida del barrio. Por otro lado, el valor cultural y arquitectónico se está perdiendo por la remodelación de muchas de sus edificaciones, con la posibilidad de cambiar radicalmente su imagen urbana. El barrio mantiene un gran porcentaje del uso habitacional con gente que ha vivido allí por muchos años, sin embargo, no existe oferta de vivienda nueva en la zona. Es esencial extender la vida del barrio, y la única manera de hacerlo es con el repoblamiento del lugar, garantizando la permanencia de personas durante todo el día. Se necesitan adecuaciones en algunas estructuras de las viviendas antiguas y realizar acciones para la construcción de nuevas unidades, acordes a la imagen urbana del barrio, respetando sus estructuras espaciales y sociales.

### **Inversión privada y cambios en la estructura barrial**

De acuerdo al informe de la empresa Trasvalúo, el mercado inmobiliario en la zona metropolitana de Guadalajara es dominado por vivienda residencial y media, y hay un predominio de la vivienda vertical. Según datos de esta empresa, al cierre de diciembre del 2019, en Guadalajara había alrededor de 200 proyectos activos de viviendas nuevas, principalmente concentradas en la tipología residencial. De ese total, aproximadamente 130 proyectos corresponden al segmento vertical y 70 al horizontal. El director de Estudios de Mercado de Trasvalúo, Mauricio Domínguez, explica que la vivienda horizontal tiene un valor promedio de \$16,700 pesos por metro cuadrado, y en los proyectos inmobiliarios verticales el precio promedio asciende a \$34,900 pesos por metro cuadrado, casi 109% más elevado que en desarrollos de vivienda horizontal. Ello habla de la relación del costo por unidad habitacional con la ubicación: proximidad a zonas de servicios y de concentración de empleo, factores que generan la plusvalía” (Domínguez, 2020). Este efecto de alto valor de las viviendas puede devenir en un efecto de gentrificación: desplazamiento de la población originaria del barrio, por nuevos pobladores con la capacidad económica para adquirir esas viviendas o pagar alquileres de alto coste.

La inversión privada debe constituirse en un aliado en la regeneración de entornos urbanos con diversos grados de deterioro, pero debe estar orientada y controlada por las instancias públicas involucradas en el proceso. Estas tienen la responsabilidad de ayudar a generar entornos de calidad de vida urbana, sin menoscabo de las estructuras originales. En una rápida revisión de intervenciones de la iniciativa privada en barrios tradicionales se encuentran desarrollos de vivienda que no se integran al contexto, rompen con la imagen urbana del lugar y causan segregación con respecto a la población originaria. Son conjuntos de departamentos desarrollados como torres verticales que contrastan con las viviendas en hilera, a paño de banqueta, típicas del barrio. Los departamentos son de un alto costo en un barrio de tipo popular. Las plantas bajas, que pudieron aprovecharse para continuar con el mixto barrial, se utilizan para amenidades del conjunto. Éstos se desligan del barrio por una barda perimetral, con espacios abiertos y recreativos exclusivos para sus residentes, acentuando la segregación espacial y social del conjunto. Todas estas variables deben ser tomadas en consideración para hacer ajustes entre las políticas y su aplicación práctica.

En el extremo opuesto, la vivienda social, es construida con otra lógica inmobiliaria: hacer rendir al máximo los recursos disponibles en detrimento de la calidad de vida de los residentes, quienes, en muchos casos, terminan abandonando la vivienda. (Rojas, 2009) refiere que el deterioro de las casas construidas por el Estado radica en varias condiciones: la ubicación

en áreas periféricas donde el costo del suelo es menor y donde se alienta la dispersión de la mancha urbana; la ausencia de espacios públicos para recreación y esparcimiento, y de equipamientos de salud, educación, que son responsabilidad del municipio o del Estado, pero que en la práctica no existen; fraccionamientos con muy altas densidades de construcción donde los espacios se perciben densos, sin áreas de convivencia; disminución de los estándares mínimos para una vivienda con la finalidad de hacer más rentable el producto a comercializar, produciendo de este modo viviendas de entre 40 y 60 metros cuadrados, sin terminar en muchos de sus acabados, como pisos, enjarres, closets, cocina. De ello resultan fraccionamientos con el mismo modelo de vivienda repetido en gran número, adquiridos por familias de bajos ingresos, sin áreas recreativas, equipamientos, servicios y comercios, a grandes distancias de los centros de trabajo (Rojas, 2009).

En los dos casos, construcciones en el centro y construcciones en la periferia debe preverse el entorno urbano que se está generando. El objetivo de la iniciativa privada son las ganancias que obtienen por su inversión, pero el papel de las autoridades a este respecto es vigilar que las acciones urbanísticas generen ambientes adecuados para la convivencia de la comunidad.

## **Conclusiones**

Algunas de las causas del desdoblamiento es la escasez de vivienda en venta o en renta a bajo costo en el centro de la ciudad, el envejecimiento y ausencia de reciclado de las viviendas existentes, la competencia con otros usos de suelo que desplazan el uso habitacional, y el agotamiento de reservas territoriales en el municipio central de Guadalajara, entre otros. Para una gran cantidad de población que no puede acceder a vivienda producida en serie y adjudicada por organismos de vivienda, la vivienda paterna se presenta como una oportunidad para albergar un nuevo hogar, ser subdividida y contener más de una unidad habitacional en el mismo lote. Es una forma de redensificar respetando los tejidos físico y social, además de la posibilidad de manejar la imagen urbana sin afectar sus características originales. En esta misma lógica habría que tomar en cuenta las tendencias naturales que ha aprovechado el mercado inmobiliario como la vivienda en renta en las áreas centrales y el apoyo a acciones de desdoblamiento de la misma, que es la iniciativa espontánea realizada por los habitantes para quedarse a vivir en el barrio, cercanos a sus familias y grupos sociales, y acorde a sus posibilidades económicas. Para ello, desde la política federal hasta los programas municipales de vivienda se plantea el apoyo a la construcción y mejoramiento de viviendas en las áreas consolidadas de los centros de las ciudades.

El papel del gobierno como director y facilitador de los procesos debe ser claro y decidido. Con iniciativa y una buena dirección de las autoridades municipales, estatales y federales se pueden orientar las acciones para la redensificación en áreas centrales de la ciudad. Las autoridades municipales pueden además hacer las gestiones para articular los programas de redensificación con los programas de financiamiento de organismos promotores de vivienda, otorgando incentivos a la vivienda producida en las áreas centrales, y condonando por un periodo determinado el pago del impuesto predial a los propietarios de fincas que hayan realizado acciones para redensificación.

Los programas deben ser planteados para propiciar el desarrollo de proyectos acordes con las características físicas y sociales del centro de la ciudad y de sus barrios tradicionales. Es necesaria la formulación de una metodología que garantice resultados adecuados. Con esta idea debe prevenirse la expulsión de habitantes de la zona por un sector de población nuevo, con mayores recursos económicos, este fenómeno del aburguesamiento o gentrificación puede evitarse si desde el inicio se plantean la construcción de vivienda social y programas de mejoramiento de la vivienda existente; la labor de las autoridades es clave.

La inversión privada debe ceñirse a lo planteado en los programas y desde la concepción del proyecto hasta la entrega de las unidades habitacionales tener en cuenta la escala del barrio, los habitantes del mismo y el impacto que tendrán estas acciones en el entorno. Para ello es recomendable la formación de organizaciones no gubernamentales que vigilen por los intereses de todos los actores y se encarguen de lograr acuerdos entre los mismos. Estas organizaciones también pueden vigilar la flexibilidad de los proyectos y hacer algunos cambios con el fin de mejorar los resultados. Asimismo, es importante que la inversión privada tenga la supervisión constante por parte de las autoridades y a las organizaciones no gubernamentales como intermediarios.

En el caso de construcción de viviendas nuevas se considera que los proyectos formen parte del contexto en lo que respecta a la calidad espacial, características de las edificaciones, integración a la comunidad. Debe ser planteado desde el inicio el mejoramiento de los espacios públicos como elemento que involucre a los nuevos vecinos y los pobladores de la zona.

El desdoblamiento de la vivienda puede ser muy exitoso para atender el problema del desdoblamiento y su reversión. Es conveniente fundamentar esta estrategia en tres aspectos: legal, para tener en claro, y escriturado, la posesión del terreno y de las partes del inmueble; estructural, para que sean construcciones seguras si es que se van a agregar uno o dos niveles más a la edificación inicial; y físico ambiental, para que tenga una buena integración con el entorno y la imagen urbana del lugar.

## Futuras líneas de investigación

De acuerdo a los resultados de esta investigación debe hacerse un planteamiento en la aplicación de la política de vivienda para adelantarse a la gentrificación de las áreas urbanas centrales. Puede estudiarse la manera como otras ciudades han garantizado la vivienda social y popular en estos barrios tradicionales o históricos, ordenando el territorio para todos los pobladores. Durante el estudio fue muy evidente el desdoblamiento de viviendas en los barrios y colonias populares ubicadas en las periferias de la ciudad, al igual que en colonias de clase media de los años 60. A través del conocimiento de estas formas de redensificar puede establecerse un modelo más apegado a la realidad de las familias, que tome en cuenta las posibilidades económicas y la construcción por etapas.

## Referencias

- Blanco, U. (2021, Enero 25) *Valle de México registra 21 millones 804 mil 515 habitantes en 2020*. El Financiero. <https://www.elfinanciero.com.mx/nacional/edomex-y-valle-de-mexico-son-la-entidad-y-la-zona-metropolitana-mas-pobladas-del-pais/>
- Centro de Investigación y Documentación de la Casa AC (CIDOC) (2011) *Estado Actual de la Vivienda en México*. <http://www.cidoc.org/contenido/cargas/EAVM-2011.pdf>
- Coulomb, René. (2001). Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe. En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad. En *La ciudad construida*. FLACSO. (pp. 77-96)
- Domínguez, Mauricio. Trasvalúo. Septiembre 2020 <https://tasvaluo.com/guadalajara-una-ciudad-en-plena-expansion-inmobiliaria-vertical/>
- Gobierno del Estado de Jalisco (2021). *Área Metropolitana de Guadalajara. Desglose de datos según INEGI 2020*. <https://www.jalisco.gob.mx/es/jalisco/guadalajara>
- González, V y Gutiérrez H. (2011). *Jalisco en cifras: una visión desde los resultados del Censo de Población 2010 y desde los programas públicos*. <https://iieg.gob.mx/contenido/PoblacionVivienda/LibroJaliscoenCifras.pdf>
- INEGI (2021). Censo de Población y Vivienda 2020. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/default.html>
- IIEG (2020) Población y Sociedad. Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. [https://iieg.gob.mx/ns/?page\\_id=5](https://iieg.gob.mx/ns/?page_id=5)
- IMUVI (2019) Instituto Municipal de Vivienda. Programa Municipal de Vivienda. <http://imuvigdl.gob.mx/programasoperativos>

- [http://imuvigdl.gob.mx/descargas/banners/multiplica\\_vivienda.pdf](http://imuvigdl.gob.mx/descargas/banners/multiplica_vivienda.pdf)
- Inventario Nacional de Vivienda (INV) (2010) Instituto Nacional de Geografía y Estadísticas  
<https://www.inegi.org.mx/rnm/index.php/catalog/80>
- López Moreno, E. (2001). *La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana*. Guadalajara, México. Universidad de Guadalajara. Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Occidente. México.
- Merchand, M. (2007, Mayo) Estado, vivienda de interés social e inmobiliarias en México. En *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. 10(19):6 10.11144/Javeriana.cvu10-19.evis  
[https://www.researchgate.net/publication/320390096\\_ESTADO\\_VIVIENDA\\_DE\\_INTERES\\_SOCIAL\\_E\\_INMOBILIARIAS\\_EN\\_MEXICO](https://www.researchgate.net/publication/320390096_ESTADO_VIVIENDA_DE_INTERES_SOCIAL_E_INMOBILIARIAS_EN_MEXICO)
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Guadalajara (2013, Marzo 26). PMDUG en *Gaceta Municipal*. Ayuntamiento de Guadalajara
- Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 (2014, Abril 30) en *Diario Oficial de la Federación*.  
[https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014)
- Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 (2013, Mayo 20) en *Diario Oficial de la Federación*.  
[http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5299465&fecha=20/05/2013](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5299465&fecha=20/05/2013)
- PPDU-D1SD04 (2018) Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito 1, Subdistrito 04 Santa Teresita. <http://cdn.guadalajara.gob.mx/planesparciales/PPDU-D1SD04-Santa-Teresita.pdf>
- PPDU (2004, Abril 20) Planes Parciales de Desarrollo Urbano. En *Gaceta Municipal*. Ayuntamiento de Guadalajara
- Romo, P. (2017, Septiembre 03) En Gdl, tendencias de construcción encarecen viviendas. El Economista. <https://www.economista.com.mx/estados/En-Gdl-tendencias-de-construccion-encarecen-vivienda-20170903-0049.html>
- Romo, P. (2012, Marzo 06) Infonavit, apto para financiar casas de la CCD. El Economista. <https://www.economista.com.mx/estados/Infonavit-pto-para-financiar-casas-de-la-CCD--20120306-0178.html>
- Romo, P. (2019, Agosto 21) Presentan plan para rehabilitar centro de Guadalajara. El Economista. <https://www.economista.com.mx/estados/Presentan-plan-para-rehabilitar-centro-de-Guadalajara-20190821-0145.html>
- Rojas, E. (2009). *Construir Ciudades. Mejoramiento de barrios y calidad de vida urbana*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro. La recuperación de las áreas urbanas centrales*. Banco Interamericano de Desarrollo.