

# Gestión de Desarrollo Urbano: La gentrificación “espacio revanchista” del centro histórico de Guadalajara, Jalisco

José Guadalupe Ruiz Rivera<sup>a</sup>

## CONTEXTO DEL ESTUDIO

- Se están elitizando los centros de las ciudades metropolitanas una de ellas Guadalajara
- Presentan rentas elevadas debido a su incremento de renta por uso comercial, o proyectos inmobiliarios
- La despoblación de los centros se debe a que no habitan las personas aquí, al ser caro para sectores populares

## SUMARIO Y HALLAZGOS

- Los estudios de investigaciones muestran que hay una fuerte iniciativa de los políticos al incentivar proyectos de construcción “lógica capitalista” y renovación dentro de un lugar demasiado concurrido y debido a que deja una ganancia redituable (Harvey, 2003, p. 35)
- Se opta por darle importancia a proyectos que dejan ganancias que en verdad hacer obras que generen oportunidades de vivienda accesible (Harvey, 2011, p. 25)
- La resistencia por este tipo de proyectos se lleva más que nada por asociaciones civiles o los mismos vecinos de la zona como fue el caso de un parque ubicado tras el teatro Diana en Guadalajara, así también como de lo que los políticos tratan de convencer que son obras que nos beneficiaran (Espinoza, 2022, p.77).

<sup>a</sup> Estudiante de Estudios Liberales del campus universitario de Tonalá, Jalisco de la Universidad de Guadalajara.  
Correo: jose.ruiz4749@alumnos.udg.mx

## INTRODUCCIÓN

Dentro de la indagación acerca del tema de gentrificación nos encontramos que es un asunto que integra tanto aspectos sociales, políticos, económicos y culturales que nos llevan a pensar, desde la inquietud al desplazar personas, se quedan sin poder adquirir un espacio propio y “esto atenta contra el supuesto derecho a la ciudad del que se habla en varios documentos de accesibilidad a la ciudad en la política y más específicamente en la gestión territorial” (Harvey, 2011, p.26) , es importante completar una propuesta para proponer medidas de mitigación. Repoblación de un sitio por una nueva clase de habitantes con mayor nivel adquisitivo, cultural y político (Lozano, 2021, p. 19).

## PRESENTACIÓN DEL ASUNTO

La mención de Harvey es importante porque en Guadalajara “ha ocurrido una acumulación por desposesión hasta cierto punto absurda”, ya que existe una nula presencia de habitantes dentro del centro de Guadalajara, llevando a una especie de paso a transitar por un lugar de turismo lucrativo sin habitantes locales, estables (Harvey, 2011, p.44).

Lo cual nos representa una baja participación ciudadana activa en contra de este tipo de fenómenos metropolitanos lo cual nos lleva a cuestionar si el gobierno, instituciones, organizaciones o reglamentaciones (inmobiliarias) se están haciendo efectivas o siendo implementadas por estos primeros, la gestión tanto territorial y urbana es fundamental para poder generar condiciones equitativas dentro de un sistema de ciudades como lo es Guadalajara.<sup>3</sup>

## RECOMENDACIONES DE POLÍTICA

Entendiendo que hay que estar en constante interacción con los actores políticos, culturales e institucionales, se debe reglamentar la forma de construir en la ciudad, más en una que es tan cara, en las centralidades, con ello se trataría de buscar una regulación de territorio, modificación urbana, así como generar políticas públicas, el estado serviría de

mediador al control de los precios de renta para que no se enriquezcan con beneficios de renta de uso del suelo comercial.

## **1) Política pública de gestión territorial y gestión adecuada del POTMET**

Considerando que es deficiente la forma en la que en cada ciudad se construye sin un orden y casi más o menos bien, pero no se reglamenta o en caso se pasan por alto las reglamentaciones, se debería de proponer políticas con programas factibles que no quieran resolver cuestiones imposibles, como arreglos del POTMET que municipios no se apegan o propias mejoras al documento, pero no quedarse solo en eso sino colaborar con acciones de ciudadanos.<sup>5</sup>

## **2) Creación de una política pública llamada “límites de precio de renta para las zonas comerciales”**

Con la cual se buscaría contener sobre la inversión de los propios comerciantes que se encuentran en una zona de alto valor de suelo ya sea para comercio o vivienda que en ocasiones por su concurrencia en mejor rentar para que genere mejores ganancias, la política consistiría en poner topes para que no se aumente la renta en caso de que se utilice el inmueble como habitacional, así también los comerciantes no se quedarían sin ganancias para que su negocio crezca, al trabajar para su pago de insumos o renta, claro esto visto como una propuesta de una iniciativa de reforma hacia la regulación de cobro de impuestos por uso comercial.<sup>5</sup> “Claro sería una propuesta nueva” pensando en esto, se tiene que encontrar eficaces herramientas institucionales y que aseguren un cumplimiento cabal de habitabilidad y asequibilidad para usuarios de inmuebles.

## **IMPLICACIONES DE POLÍTICA**

Tomando en cuenta que el documento va dirigido a los gestores municipales y planificadores de ciudad, me permito mencionar lo relevante en cuanto a sus necesidades:

- La integración de un modelo de gestión territorial por zonas metropolitanas,

articulando la forma de interacción de vialidad.

- Metodología de medición por benéfico comercial, dentro de zonas catalogadas caras y de paso turístico, regulando su precio de renta.
- Apoyo a comerciantes que debido a problemas de pago no puedan sostener su rentabilidad de comercio.
- Planificación de ciudades más eficientes sin distancias largas de recorrido, implicaría un aspecto de movilidad urbana.
- Progresiva tendencia a una lógica capitalista dentro del ramo inmobiliario, lo cual genera un problema para adquirir vivienda dentro de una zona central, es necesario que los gobiernos junto con los ciudadanos (pero recaería en la intervención del estado) ejerzan su derecho a la ciudad.

## RECOMENDACIONES DE POLÍTICA

Entendiendo que hay que estar en constante interacción con los actores políticos, culturales e institucionales, se debe reglamentar la forma de construir en la ciudad, más en una que es tan cara, “en las centralidades, con ello se trataría de buscar una regulación de territorio, modificación urbana, así como generar políticas públicas, el estado serviría de mediador al controlar los precios de renta” (Delgadillo, 2010, p. 842), para que no se enriquezcan con beneficios de renta del suelo comercial.

### 1) Política pública de gestión territorial y gestión adecuada del POTMET

Considerando que es deficiente la forma en la que en cada ciudad se construye sin un orden y casi más o menos planificada, pero no se reglamenta o en caso se pasan por alto las reglamentaciones, se debería de proponer políticas con programas factibles que no quieran resolver cuestiones imposibles, como arreglos del POTMET que municipios no se apegan o propias mejoras al documento, pero no quedarse solo en eso sino colaborar con acciones de ciudadanos, indicando las mejoras que se le harían al documento (IMEPLAN, 2016-POTmet, p. 235).

## **2) Creación de una política pública llamada “límites (regulación) de precio de renta para las zonas comerciales”**

Con la cual se buscaría contener sobre la inversión de los propios comerciantes que se encuentran en una zona de alto valor de suelo ya sea para comercio o vivienda, que en ocasiones por su concurrencia es una opción rentar para que genere mejores ganancias, la política consistiría en poner topes para que no se aumente la renta en caso de que se utilice el inmueble como habitacional, así también los comerciantes no se quedarían sin ganancias para que su negocio sea rentable, al trabajar para su pago de insumos o renta, claro esto visto como una propuesta de una iniciativa de reforma hacia la regulación de cobro de impuestos por uso comercial (Hernández, 2016, p. 23) “Sería una propuesta nueva”

## **3) Atender el problema del revanchismo doble y las políticas de estética**

Debido a los desalojos de vendedores ambulantes a través de una red clientelar que se tejió por administraciones gubernamentales con líderes de comerciantes ambulantes, es ese sentido el programa es revanchista trata de imponer “formas de comercio parecidas a mercados globales tanto valores, subjetividades de clase media-alta, es venganza contra el partido gobernante anterior y su base clientelar que permitió que el centro se convirtiera en un lugar sin ‘orden’, sin legalidad y sin “estética” (Hernández, 2016, p. 8).

Al reflexionar sobre las transformaciones, que deberían de justificarse cada ocasión que se hagan, a ciertas zonas como por ejemplo la colonia americana específicamente en el andador Chapultepec, que más que una política pública que traerá desarrollo trae consigo dividendos para algunos cuantos involucrados.

La propuesta sería responder atinadamente a las regulaciones y hacer una especial y analítica revisión de mecanismos jurídicos (reformar ambigüedades legales en planeación) en materia de planeación urbana con un manejo adecuado regulaciones de uso de suelos, al igual que no mantener este modelo de compadrazgo político y pago de favores a las empresas del sector inmobiliario.

## CONCLUSIONES

Para finalizar se puede concluir con un llamado a los gestores de ciudades a que es problema que se está saliendo control, la forma en la que crece la ciudad, los edificios cada vez en una lógica más vertical que horizontal, una planificación decente por parte de las administraciones gubernamentales sería ideal para que no se deje todo en manos de beneficios que genere la especulación inmobiliaria, pero al igual una organización por parte de los habitantes para en conjunto gestionar, la planificación de la ciudad no dejando fuera la reflexión y sobre todo tratar al concepto con una mirada crítica ya que se dice que hay gentrificación positiva y negativa, lo cual no es así debido a las mutaciones y cambios urbanos habría que preguntarse para quien es buena o quién se beneficia de ella, está claro que para la población en general no debido a que no cuenta con capital y materia inmobiliaria (Salinas, 2017, p. 8) .

Teniendo en cuenta la acción de equilibrar los usos del suelo, al considerar la derrama económica que representan las actividades económicas de una metrópoli.

## BIBLIOGRAFÍA

- Barenboim, C. A. (2012). Políticas públicas urbanas e instrumentos de regulación en la ciudad de Rosario. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (7), 31-41. Argentina
- Harvey, D. (2003) El nuevo imperialismo, España
- Espinosa, Horacio, & Cornejo Hernández, Fernando. (2022). La gentrificación del centro de Guadalajara: Proyectos, conflictos y resistencias. *Iztapalapa. Revista de ciencias sociales y humanidades*, 43(93), 75-102. Epub 08 de agosto de 2022. <https://doi.org/10.28928/ri/932022/atc3/espinosah/cornejohernandezf>. México
- Harvey, D. (2011). El derecho a la ciudad. España
- Lozano Uvario, K. M. (2021). Políticas públicas para una economía creativa en Jalisco y el área metropolitana de Guadalajara. *Región y sociedad*, 33. México
- Delgadillo-Polanco, Víctor. (2010). Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación. *Economía, sociedad y territorio*, 10(34), 835-846. México

- Salinas Arreortua, L. A. (2017). ¿Gentrificación latinoamericana? Apuntes para su discusión. *Revistarquis*, 6(1). <https://doi.org/10.15517/ra.v6i1.29205>. Costa Rica
- Hernández, F., & Ángel, L. (2016). La transformación revanchista del centro histórico de Guadalajara, México: gentrificación y otras falsas dicotomías. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya. Bélgica
- MEPLAN (2016). POTmet, pp. 23-45. México

