

00861

5_{2ej.}

**FUNDAMENTOS DEL MERCADO DE SUELO
IRREGULAR.. Y PERIFERIA EN GUADALAJARA.**

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN ECONOMIA QUE
PRESENTA:

XOCHITL BERENICE IBARRA IBARRA

EN EL AREA : DESARROLLO DEL CAPITALISMO EN MÉXICO.

DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE ECONOMIA DE
LA UNAM.

ASESOR: MTRA. TERESA AGUIRRE COVARRUBIAS

Este trabajo se realizó con apoyo del Conacyt en el marco del proyecto "La política de constitución de reservas territoriales en los estados de Colima, Jalisco y Michoacán" Centro de Estudios Metropolitanos del Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño. Universidad de Guadalajara, Noviembre de 1998.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

0

64



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

PAGINACIÓN

DISCONTINUA

A Rafael, Itzcóatl,
Vladimir y Emiliano

INDICE

PRIMERA PARTE

I.- Introducción	2
II.- Lineamientos teóricos básicos	
II.1.- La ciudad, categoría de análisis económico	9
II.2.- El mercado de suelo	14.
III.- Mercado de suelo, expansión urbana y forma de la ciudad.	
III.1.- Formación de los precios del suelo	25
III.2.- Funcionamiento del mercado de suelo y asentamientos irregulares	28
III.3.- Mercado de suelo irregular, elementos de análisis.	33

SEGUNDA PARTE

IV.- Proceso de urbanización: Metropolización y cambios económicos.	
IV.1.- Guadalajara en las tendencias recientes de urbanización	35
IV.2.- Función económica y especialización metropolitana	46
IV.3.- Centro y periferia en la expansión metropolitana	54
V.- Crecimiento urbano y producción de suelo urbano.	
V.1.- Crecimiento urbano y expansión física de Guadalajara	69
V.2.- Producción de suelo urbano	75
V.3.- El mercado de suelo irregular. El caso de las tierras ejidales	90
V.4.- La intervención del Estado en la planeación urbana	112
V.5.- La división social del espacio.	117
VI.- Conclusiones	128
VII.- Bibliografía	134

Agradecimientos

Agradezco a Teresa Aguirre por su apoyo, todo el tiempo dedicado a la lectura y análisis del presente documento y por los valiosos comentarios que hicieron posible desarrollar y enriquecer la perspectiva de análisis planteada inicialmente en el trabajo. A Eduardo López Moreno por sus observaciones a la parte teórica del documento y a quien debo mi reencuentro con los estudios urbanos.

Por sus comentarios a partes del trabajo agradezco a Cecilia Ibarra, William Siembieda, y Luis Fernando Alvarez.

Y a Hélène Riviére d'Arc porque el intercambio de ideas acerca del proceso de urbanización de la ciudad de Guadalajara me permitió apreciar diferentes perspectivas sobre la irregularidad.

Al Ingeniero Roque Bejines, Jefe de Catastro del Registro Agrario Nacional, en Jalisco, por la amable disponibilidad con que me proporcionó información sobre los trabajos del Programa de Certificación de Tierras Ejidales en la Zona Conurbada de Guadalajara.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, en la cual tuve la oportunidad de realizar mis estudios de posgrado, agradezco el apoyo otorgado para alcanzar mis objetivos, así como a la División de Estudios de Posgrado en Economía, y a mis Profesores, agradezco el encontrar condiciones insuperables y ambiente propicio para buscar la formación y superación académica. Actualmente expreso mi gratitud por todas las facilidades otorgadas en Servicios Escolares para la defensa de mi trabajo de Tesis.

A la Universidad de Guadalajara Institución en que realicé mis estudios profesionales agradezco los apoyos otorgados para la realización de mis estudios de posgrado. En particular al Centro de Estudios Metropolitanos donde actualmente desempeño mis actividades académicas y en el cual se desarrollan estudios multidisciplinarios sobre la ciudad y que en gran medida inspiraron mi trabajo.

I. INTRODUCCION

La urbanización como proceso de transformación secular de las estructuras rurales en urbanas¹ ha motivado la concentración de importantes conglomerados humanos en espacios definidos denominados ciudades, con el fin de producir bienes y servicios en un mundo cada vez más industrializado. Los ritmos, momentos y formas de crecimiento de las ciudades han sido diferentes según sus procesos de industrialización, en el caso de los países en desarrollo la llamada industrialización tardía genera una urbanización reciente acelerada en especial a partir de los años cuarenta de este siglo.

El tipo de urbanización que experimenta México en este periodo se caracteriza por profundizar la preponderancia de la capital en relación con los otros centros urbanos, como Guadalajara y Monterrey, con quienes comparte los beneficios de un modelo de crecimiento económico -el desarrollo estabilizador- que concentró en el espacio, industria, empleo, comercio y servicios, acentuando las desigualdades regionales desde la formación del producto, distribución del ingreso y percepción de estímulos de crecimiento por parte del Estado.

El intento por cambiar la tendencia centralizadora de la actividad productiva y administrativa del país se ha plasmado en un reconocimiento y apoyo de las ciudades medias como focos potenciales de redistribución de la población y los recursos, y un reconocimiento también a la necesidad de aplicar medidas intraurbanas con el fin de resolver problemas de expansión descontrolada de las ciudades como el de la irregularidad, rasgo característico e intrínseco a la urbanización reciente de las ciudades mexicanas.

¹Garza, Gustavo, *Dinámica Macroeconómica de las ciudades*, op.cit.

La concentración de servicios y actividades en ciudades como Guadalajara ha generado una fuerte demanda por el suelo al ser este bien un recurso insustituible como sustento a la realización de cualquier actividad económica. Desde los años setenta, particularmente, el mercado de la irregularidad en esta ciudad ha venido en crecimiento constante como forma de acceso y ocupación del suelo urbano por los habitantes de escasos recursos, y es en la actualidad sin duda, la opción más viable ya que aproximadamente un 60% de la producción de vivienda en Guadalajara se adjudica a la autoconstrucción del espacio urbano².

En este marco, la necesidad de estudiar el mercado de suelo urbano, en especial, del mercado de la irregularidad en Guadalajara, es la principal motivación que dirige este trabajo, el cual se pretende que contribuya a comprender el funcionamiento de este mercado desde la perspectiva del acceso y la producción del suelo urbano en condiciones irregulares -incluyendo el ejidal- por diversos agentes que intervienen en el proceso, conformando una relación social específica en el intercambio, la producción, y el consumo del bien inmobiliario.

En primera instancia, el estudio del mercado del suelo más que un análisis espacial obligado, remite a un análisis de los procesos mediante los cuales una ciudad en tanto expresión compleja de la sociedad, resulta de una dinámica que se expresa en la jerarquización de los territorios, de las ciudades, en torno a un sistema o red estructurado a diferentes niveles: regional, nacional e internacional. Es por ello preciso, ubicar el problema de estudio, el mercado ilegal en la periferia de la ciudad como una de las facetas del proceso de urbanización que ha caracterizado a las ciudades mexicanas, como resultado de múltiples factores entre los que destaca el modelo de crecimiento seguido durante gran parte de esta segunda mitad del siglo XX.

² La irregularidad en la ciudad de México significa un importante porcentaje de la extensión de la mancha urbana, o metropolitana, según los cálculos de Legorreta, en 1992, las áreas de ilegalidad constituían el 25% del área urbanizada en la ciudad superficie equivalente al área urbana de

Proceso de urbanización que muestra un cambio de tendencia en cuanto a la concentración de población en el territorio y funciones de las ciudades a partir de 1970, al tiempo que la apertura económica del país y la aplicación de políticas neoliberales en los 80's anuncian un modelo de acumulación a escala mundial cuyo vehículo son las grandes innovaciones tecnológicas. Como resultado tiende a desespacializarse el proceso productivo, se facilitan los intercambios a escala internacional y el Estado nacional deja de ser el espacio privilegiado para la acumulación del capital. En este proceso, las principales metrópolis del país - México, Guadalajara, Monterrey- inician una tendencia a especializarse en las actividades terciarias de alto nivel.

Los cambios en la organización espacial urbana tiene implicaciones en las periferias donde la intención es destacar las transformaciones en los procesos de acceso y producción de suelo urbano, los usos de suelo que tienen lugar y en general la forma en que estos nuevos espacios se urbanizan, desde la perspectiva de los agentes que participan en la producción de suelo urbano, partiendo de considerar la dinámica metropolitana en la cual tienen lugar, así como el impacto que estos procesos tienen en el conjunto de la ciudad.³

En este marco, algunos trabajos sobre la irregularidad se han realizado desde la década de los ochenta para el caso de la ciudad de Guadalajara, cuando los estudios del mercado de suelo, en México como en Latinoamérica, empiezan a cobrar importancia como una cuestión central para abordar las características y problemáticas del crecimiento urbano. Algunas cuestiones privilegiadas en estos trabajos han sido: el estudio de la renta urbana y la formación de los precios del suelo (Lieberman,1988)(Legorreta, 1989), la producción de suelo urbano por

Guadalajara. p. 59 Extensión en la cual existen un poco más de un millón de lotes irregulares habitados por casi seis millones de habitantes de bajos ingresos.

³En este sentido que la tierra ejidal ha sido una alternativa de acceso a la ciudad para los habitantes de escasos recursos, seguramente muchos de ellos desplazados de antiguas periferias urbanas, igualmente sirve de refugio a diversas actividades económicas para las cuales los altos

diversos agentes (Melé,1994), el carácter y efectos de la intervención del Estado en el mercado de suelo (Iracheta, 1988)(Jaramillo,1994), el mercado de suelo para habitantes de escasos recursos (Ward,1989) y, más recientemente, el papel de este mercado tanto en la forma como en el funcionamiento de las ciudades con la aplicación de políticas neoliberales (Siembieda,1996) (Jaramillo,1997) (Sabatini,1997).

Desde una perspectiva económica, este trabajo intenta estudiar los fundamentos del mercado de suelo irregular, tanto en el aspecto teórico como en sus antecedentes históricos para el caso de la ciudad de Guadalajara, ya que los estudios realizados si bien consideran algunos aspectos de la irregularidad, como la urbanización de tierras ejidales,(Vázquez,1989) el proceso de formación de asentamientos ilegales, (López Rangel,1987)(Dela Peña,1993), la naturaleza de la irregularidad y su "resurgimiento" en la década de los setentas (López Moreno,1996), no se aborda en su significado económico, como una constante en el proceso de urbanización reciente de Guadalajara.

La irregularidad se ha abordado desde su condición de mercado de suelo (López Moreno,1996) pero no se ha profundizado en su naturaleza económica y la relación que mantiene con los otros mercados de suelo, no sólo desde la perspectiva de oferta y demanda de este bien, sino además desde la perspectiva misma de la organización del espacio urbano. En este sentido como resultado del proceso de valorización diferenciado del suelo, debido a diferentes factores entre ellos, la intervención del Estado, la conformación histórica de patrones de ocupación de tipo residencial, el tipo de tenencia de la tierra, originan condiciones favorables al mercado irregular, en ciertas localizaciones, creando zonas

costos en el interior de la ciudad hace difícil su supervivencia en las condiciones económicas actuales.

homogéneas de pobreza fomentadas por las políticas de suelo aplicadas por el Estado.

Es entonces necesario plantear el estudio del funcionamiento del mercado de suelo en su conjunto, para comprender las lógicas de expansión de la metropoli y los diferentes usos de suelo que se generan y se suceden a nivel intraurbano, como una manifestación de los procesos de acumulación que sustentan el crecimiento y las desigualdades en la distribución de los beneficios económicos entre los habitantes, uno de ellos, la apropiación de las rentas del suelo por el capital inmobiliario. Importa igualmente, la reconsideración del papel del Estado en el funcionamiento del mercado de suelo, no sólo en vistas a ordenar el crecimiento de las ciudades, sino para disminuir los costos sociales que han subsidiado al proceso de urbanización durante la segunda mitad de este siglo.

Este trabajo se divide en tres partes, en la primera de ellas, se hace una aproximación teórica a la ciudad como categoría de análisis económico, abordando de manera general las diferentes cuestiones que han preocupado a los economistas en el desarrollo de la economía urbana. Descendiendo en la escala de análisis, se presentan algunas cuestiones básicas de los enfoques – marxista y neoclásico- que sobre el mercado de suelo se han generado y que buscan explicar el proceso de valorización de este bien y los agentes que en este proceso participan, la formación de los precios del suelo, su impacto en la organización del espacio urbano, etc.

Dichos aspectos constituyen un marco de referencia para los objetivos del presente trabajo, ya que permiten llegar a una conceptualización del mercado de suelo irregular y las implicaciones de su estudio , situándolo en el contexto de los cambios recientes que están viviendo las ciudades con el paso del modelo de desarrollo estabilizador, al de apertura económica que actualmente está vigente en nuestro país.

Finalmente, se exponen elementos de análisis para abordar la cuestión del papel del mercado de suelo en la expansión urbana y su impacto en la forma de la ciudad, poniendo en juego los diferentes elementos que conforman su funcionamiento, el proceso de valorización del suelo desde la formación de los precios, la lógica de los agentes que participan como: autoconstructores u ocupantes irregulares, los efectos de la intervención del Estado en la planeación urbana, la lógica del capital inmobiliario, el desplazamiento de las zonas residenciales exclusivas hacia la periferia. En contraparte, las características de la oferta de suelo que se conforma en estrecha relación con los patrones de ocupación espacial -de tipo habitacional- que influyen en las características físicas de la ciudad.

En la segunda parte, se ubica el estudio del mercado de suelo desde la perspectiva de los procesos de urbanización como una de sus facetas, se presentan las características del crecimiento urbano de Guadalajara, atendiendo principalmente a los procesos de ocupación del suelo y su transformación en espacios habitacionales principalmente, en el contexto de las tendencias recientes de urbanización en el país. El principal rasgo característico de estas nuevas tendencias es un predominio de la metrópoli como centro de concentración de actividades económicas y productivas a la par que se presenta un cambio de la distribución de la población en el territorio nacional y de las funciones de muchos de los centros urbanos del sistema de ciudades mexicano.

El estudio se centra en la etapa de expansión reciente de la ciudad, resultado del proceso de urbanización acelerada iniciada en 1940, hasta 1995, desde la perspectiva de la irregularidad como proceso de ocupación y mercado de suelo urbano. Se destacan los diversos agentes que participan en el acceso al suelo irregular y se particulariza en la función que este mercado tiene en la organización del espacio y las actividades en la ciudad . Finalmente se analiza

desde la perspectiva del funcionamiento del mercado de suelo la división social del espacio urbano resultante, como una manifestación de las contradicciones sociales inherentes al proceso de urbanización revisado.

Cabe mencionar que en este trabajo, la unidad de análisis es la ciudad desde el concepto de zona o área metropolitana y área o mancha urbana. El primero de ellos entendido como "la ciudad central y las unidades político administrativas contiguas a ésta, así como otras unidades urbanas(...) que mantienen relación directa, diaria e intensa con la ciudad central (Medina, 1993:20), fundamenta el análisis demográfico y económico del proceso de urbanización de Guadalajara, mismo que se realiza en perspectiva histórica. En este caso se puede disponer de información a nivel municipal sobre los indicadores utilizados que permite ilustrar los cambios que van sufriendo los municipios en su proceso de incorporación a la metrópoli. Entonces, Guadalajara en tanto municipio se considera el núcleo central y periferia al resto de los municipios: Tlaquepaque, Tonalá, Zapopan, y después de 1980, El Salto, Tlajomulco, Juanacatlán e Ixtlahuacán.

Por otro lado, el concepto de área urbana como área "edificada, habitada o urbanizada con usos de suelo no agrícola, y que presenta continuidad física en todas sus direcciones hasta ser interrumpida en forma notoria por terrenos de uso no urbano como bosques, sembradíos o cuerpos de agua (ríos, lagos, lagunas)" plantea problemas para la información utilizada en el proceso de urbanización y se considera que el sistema de información utilizado por el INEGI al respecto subestima las dimensiones de Guadalajara al incluir sólo una parte de las localidades que se conurban al municipio central. Sin embargo es utilizado para un análisis intraurbano con que se pretende mostrar la situación actual de la ciudad, ya que permite localizar el comportamiento de los indicadores en la mancha urbana, dando otra perspectiva a la información municipal.

II.- LINEAMIENTOS TEORICOS BASICOS

II.1.-.- La ciudad categoría de análisis económico.

Externalidades del crecimiento urbano.

El estudio de la ciudad desde la ciencia económica es más bien reciente, los principales desarrollos corresponden propiamente a este siglo, sin embargo desde el crecimiento de las ciudades a finales de la Edad Media, algunos estudiosos en esta materia empiezan a ver en el espacio urbano la potencialidad futura del desarrollo económico y social de la humanidad. Por ejemplo William Petty, un siglo antes de la revolución industrial ya se preocupa por los efectos positivos que genera la concentración de las actividades económicas en las ciudades, el que los productores, entonces principalmente artesanos y los comerciantes se reúnan en un mismo espacio genera ventajas que no existen en el campo; por otro lado, se adjudica el crecimiento y desarrollo de las ciudades a la localización de los hombres poderosos -terratenientes y soberanos- en estos sitios motivando una demanda de bienes y servicios como condiciones favorables al poblamiento de la ciudad y la generación de riqueza⁴.

Posteriormente, se analiza también la importancia de la ciudad en el desarrollo económico del medio rural, al convertirse en punto de enlace y distribución de mercancías dentro de un territorio más amplio. Y con ello la organización de las ciudades en torno a jerarquías entre ellas, de acuerdo con el área de influencia de las actividades que en dichas ciudades se lleva a cabo, o considerando la función de articulación que éstas realizan. El estudio de las llamadas externalidades de las ciudades recoge en mucho estos primeros intentos por estudiar el fenómeno urbano, mismo que no se desarrolló sino hasta principios de este siglo con la aparición de trabajos como el de León Walras donde se presentan nuevas ideas acerca de la conveniente concentración de las actividades productivas en sitios con características propias para el aprovechamiento de los recursos tanto humanos como naturales, y la cercanía con otras actividades complementarias

⁴Derycke, Pierre H, Economía y planificación urbanas, Instituto de Administración Local, Nuevo Urbanismo 38 Madrid, 1983.

para la fabricación de una mercancía, como la dimensión óptima de las ciudades, el estudio de la base económica de la ciudad en tanto que sustento de un crecimiento sostenido, entre otras.

En la actualidad en esta misma vertiente se recogen las distintas aportaciones de otros teóricos en trabajos como el de Jean Remy, desde lo cuales se tiene una visión más amplia de lo que acontece en la ciudad y en el sistema de ciudades que se conforma y se reconforma en el proceso de urbanización. Análisis de tipo intraurbano e interurbano, con el señalamiento de las economías de aglomeración que corresponden no sólo a los productores sino a los consumidores que habitan y realizan diversas actividades en el medio urbano.

Es decir, no sólo a las actividades de producción, de comercio y de servicios beneficia la localización en determinada escala de materias primas, fuerza de trabajo y su capacitación, de procesos intermedios de trabajo o de producción en la misma ciudad, sino además beneficia al consumidor en cuanto a la satisfacción de sus necesidades personales y/o familiares por la posibilidad de acceso a una diversidad de empleos, a una diversidad de satisfactores básicos y a servicios especializados como los servicios médicos, educativos, recreativos, o culturales. En contraparte a estos análisis las desventajas del crecimiento urbano son la principal materia de estudio en lo que concierne a la explosión del crecimiento urbano, las grandes distancias, los tiempos muertos, el problema de la contaminación, la pobreza, la carencia de servicios públicos, resultado de una desigual distribución de infraestructura, y equipamiento en las zonas marginadas de las ciudades.

La ciudad una fuerza productiva.

Partiendo de un análisis económico en primera instancia y con la influencia de la sociología urbana francesa durante los años sesenta de este siglo tiene lugar toda una producción científica sobre la ciudad, con la aplicación del análisis marxista a los problemas urbanos. Se concibe al proceso de urbanización y a la ciudad como un producto de la búsqueda del sistema capitalista por obtener mejores condiciones de reproducción en virtud de la mano de obra disponible como los grandes ejércitos de reserva localizados en estos espacios económicos.

La insuficiencia en proveer de las condiciones adecuadas para la habitabilidad en la ciudad es resultado de esa incapacidad del sistema capitalista por elevar el nivel de vida de la clase trabajadora a costa de sacrificar el nivel de ganancia requerido para la expansión y reproducción ampliada de capital.

Entonces para Christian Topalov, -uno de los principales exponentes de esta vertiente- "La ciudad constituye una forma de socialización capitalista de las fuerzas productivas" ...ella misma es una fuerza productiva porque "concentra las condiciones generales de la producción capitalista". Uno de los fuertes campos de análisis de estos trabajos es el estudio de las rentas generadas en suelo urbano y la importancia del capital inmobiliario en la creación de la riqueza y conformación de las ciudades. Estas condiciones generales a la reproducción de la fuerza de trabajo son además el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, de circulación, de consumo, procesos que cuentan con soportes físicos, objetos materiales incorporados al suelo.

Es así que la ciudad se percibe no desde el estudio de las ventajas de localización o los costos que en su espacio se generan, sino a partir de identificarla como el conjunto de las fuerzas productivas que el sistema capitalista en su afán por reducir los obstáculos a la formación y obtención de una ganancia, impulsa la concentración urbana. En estos estudios se cuestiona los análisis de los economistas clásicos y marginalistas existentes a mediados de este siglo. Al respecto se propone una explicación alternativa para la formación de los precios del suelo, asumiendo una posición crítica a los análisis marginalistas en la materia; desde perspectivas encontradas -como se verá más adelante- estas dos posiciones teóricas buscan una explicación al funcionamiento del mercado de suelo, y al problema de los usos del suelo, y su relación con la forma de las ciudades.

La ciudad como un sistema.

La concepción de la ciudad como un sistema es en la actualidad el producto del intercambio o de acercamiento entre la teoría económica y las teorías espaciales.

Von Thünen es el precursor de los análisis económicos espaciales, su estudio comprende la relación de la unidad productora de bienes agrícolas con el mercado en que estos bienes se comercializan. Este lugar es la ciudad y para los fines de Thünen la ciudad se define por un punto a partir del cual se organiza el espacio externo de producción agrícola que ha de ser vendido en ella. Estableciendo supuestos para analizar una de las variables fundamentalmente el transporte de mercancías dependiendo de la distancia del cultivo a la ciudad, se supone una fertilidad constante en todo el territorio. En estas condiciones las actividades agrícolas van a encontrar su localización óptima en función de la renta del suelo, considerando además que las técnicas utilizadas son iguales, se desprende de ello una igualdad de costes de producción en todos los cultivos y un precio único en el mercado para determinado producto. El coste que ha de variar es el del transporte y la mayor o menor distancia de la ciudad para cada uno de los cultivos es lo que determina su nivel de renta. Llega un momento en que la distancia anula la renta por un mayor coste de transporte, y entonces ya no resulta rentable la producción del cultivo en tales tierras. Con lo cual se afirma que la estructuración del espacio rural depende de su articulación con el medio urbano próximo .

Este análisis espacial empieza a introducirse al análisis de la industria a fines del siglo XIX y principios del siglo XX. Y tiene mucho que ver con los planteamientos iniciales de Thünen. Igualmente pero en relación con la industria, considera que el único costo variable es el transporte. Para llevar las mercancías de diferentes lugares hacia la ciudad y para dar salida a la mercancía hacia la ciudad en que se va a consumir. Entonces la localización de las industrias depende de tres factores: los costos de transporte, de la variación de los costes de la mano de obra y por último de los efectos de aglomeración. La curva de crecimiento del producto tiene entonces un comportamiento ascendente en una ciudad a medida que se concentran las industrias, en una forma parabólica, y comienza a decrecer por el incremento de las rentas del suelo producto de esa misma concentración industrial.⁵

⁵Este análisis se dirige igualmente a la renta del suelo urbano, señalando al costo de transporte como determinante, donde renta es igual a localización, según Heilbrun, James, *Site rent, land-use patterns, and the form of the city*. En *Urban economics and public policy*, St. Martin's Press, New York, 1987.

En esta concepción de la ciudad como sistema, una de las actuales formas de entrada al problema urbano es la consideración de la ciudad como un agente económico que produce distribuye y consume mercancías. Desarrollando estas actividades dentro de un sistema de ciudades de diferentes jerarquías, la ciudad puede medirse en su desempeño como unidad económica que concentra personas, capital, recursos para realizar preferentemente ciertas funciones productivas que la sitúan en un determinado nivel del sistema de ciudades al que pertenece. Se recurre entonces a ver el funcionamiento macroeconómico de la ciudad en base a la capacidad que tiene para desarrollar sus actividades, y lograr un crecimiento de determinadas proporciones.

La ciudad y la innovación tecnológica.

En la actualidad, la ciudad no sólo se aprecia desde las ventajas o beneficios de aglomeración que es capaz de producir y el incentivo que se dio a las ciudades para crecer cada vez más. También se considera la ciudad un espacio privilegiado para la creación y difusión del conocimiento y de la tecnología. La base de los estudios de innovación tecnológica recoge los avances en la comprensión de la ciudad como “un sistema dentro de un sistema” y la potencialidad del espacio urbano en la producción y difusión de nuevos conocimientos y tecnologías que no sólo transforman el proceso productivo, sino además el espacio en que estas actividades han venido generándose.

En el análisis intraurbano de las transformaciones que genera el uso e introducción de nuevas tecnologías, se dibuja una segregación como resultado de dos formas de vivir en la ciudad, lo moderno y lo tradicional, una ciudad dual -según Castells-, en la cual existe una separación espacial definida entre los lugares de residencia y de realización de actividades laborales especializadas en las nuevas tecnologías y el consumo de mercancías más sofisticadas, apoyadas por mejores condiciones de infraestructura y equipamiento de la ciudad en lo que a servicios y vialidades se refiere. Por el otro lado, la ciudad tradicional donde habitan los habitantes de recursos escasos, quienes realizan actividades de producción, servicios y consumo en espacios subordinados a los ritmos y tiempos

que impone la modernidad, la profundización de una segregación manifiesta en la ciudad.⁶

En una síntesis de las ideas expuestas anteriormente sobre la ciudad como una categoría de análisis económico, Legorreta dice: "Es un espacio de producción distribución y consumo de objetos. El lugar donde se concentran los mayores beneficios económicos, científicos y tecnológicos y las más dinámicas fuerzas productivas. Asiento de las más desarrolladas relaciones de dominación políticas, ideológicas, culturales y jurídicas". Y que: "La concentración urbana existe porque la acumulación de capital y su reproducción operan con mayor ganancia en las ciudades, por la convergencia de tres factores: el mayor y más variado mercado, las mejores condiciones en calidad y costo de infraestructura y servicios, y la más abundante y calificada mano de obra"⁷.

II.2.- Mercado de suelo urbano

Dentro del análisis urbano, el mercado del suelo ha ido adquiriendo en la actualidad importancia en relación al crecimiento urbano y la forma que adquieren las ciudades; el suelo es una mercancía de características especiales cuya producción y transformación en espacio urbano da sustento a todas las actividades que en él se realizan, y constituye el soporte de los bienes raíces y capital inmobiliario que crece y se reproduce a partir de los beneficios que genera la urbanización.

La ciudad se convierte -en tanto construcción física-, en un espacio valorizado y en revalorización constante de los bienes inmobiliarios existentes, afectando las nuevas áreas a incorporar. La formación de ganancias en la producción del suelo

⁶ Hiemaux Daniel, ¿Hacia la ciudad neoliberal? Algunas hipótesis sobre el futuro de la ciudad de México, en Hiemaux Daniel y Tomas F, (Comp) "Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. UAM-X . 1994.

urbano y la apropiación de los beneficios de la urbanización por una pequeña parte de la sociedad dio lugar a desarrollos teóricos sobre la naturaleza del mercado de suelo y su funcionamiento desde diferentes perspectivas de análisis económico.

Como se mencionó en el apartado anterior, existen dos enfoques sobre el mercado de suelo urbano que desde hace algunas décadas han intentado explicar el funcionamiento y naturaleza de este bien: la teoría neoclásica y la teoría marxista, de las cuales se retoman algunas propuestas de análisis con relación al mercado de suelo irregular. Desde cada una de estas diferentes concepciones de la realidad urbana se explica el funcionamiento del mercado del suelo mediante el cual se pueda prever y mejorar las condiciones futuras de convivencia en la ciudad ; ya sea para corregir las distorsiones del mercado, según afirman los teóricos neoclásicos, o bien para conocer la esencia de las contradicciones en la producción, distribución y consumo del suelo, según los teóricos marxistas.

Lógica de acumulación de capital o racionalidad del mercado.

Elementos sobre la teoría de la renta y la formación de los precios del suelo en la escuela marxista.

Estudios realizados a partir de los setenta, buscan respuestas al proceso de valorización del suelo urbano desde el análisis de la formación de los precios de este bien. El llamado enfoque clásico marxista, -con autores como Topalov, Jaramillo, Harvey, - desarrollan en distintos contextos las ideas planteadas por Marx en su teoría general de la renta, abriendo en dicho marco teórico-metodológico un espacio a la teoría del suelo urbano.⁸

⁷Legorreta, Jorge. Efectos ambientales de la expansión de la ciudad de México, 1970-1993. Centro de Ecología y Desarrollo , 1994.

⁸ Al respecto escribe Samuel Jaramillo: "De esta forma nos ubicamos más específicamente dentro de la teoría particular que ha desarrollado esta corriente de pensamiento social para tratar el tema que nos ocupa, la llamada Teoría de la Renta de la Tierra y nos proponemos explorar en lo que a nuestro entender es uno de sus componentes, la Teoría de la Renta del Suelo Urbano". *El precio*

Fundamentalmente, esta teoría considera al bien suelo, una mercancía con características especiales que da una particularidad al mercado de este bien en relación con los otros mercados de bienes en la economía: "Por el hecho de que ciertas condiciones de esta valorización son exteriores al capital, es decir, desigualmente preconstruidas o no reproducibles. Porque esas condiciones son monopolizadas por una propiedad de la tierra autónoma del capital, que le opone una resistencia efectiva".⁹

Debido entonces a la existencia de la propiedad privada en el suelo urbano y a sus peculiares características como mercancía -tiene una localización determinada, es insustituible como sustento de toda actividad económica, etc,- su proceso de producción también es específico y da lugar a una diferencia positiva entre el valor de cambio y su precio de mercado, la llamada renta del suelo apropiada por el dueño del terreno y por el capital que interviene en la producción de sus mejoras.

La renta del suelo en sus diferentes manifestaciones¹⁰ está en la base del análisis marxista para explicar la formación de los precios y asignación de usos del suelo, dado que es el nivel de ganancia el que determina la renta que irá a parar a manos del propietario del suelo y es la renta quien fija el precio del bien. Entonces, es la lógica de reproducción del capital quien dirige la producción del suelo urbano: el nivel del precio se determina en primera instancia por el precio de demanda del capitalista quien proyecta a futuro "la sobreganancia localizada" o renta que el capital crea gracias a la valorización de la propiedad del suelo.¹¹

del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes. Urbanismo investigación y docencia. Antología, UNAM, 1987.

⁹ Liberman Carlos, *Elementos de renta urbana*, Edit. Gemika, México, 1988, p. 30.

¹⁰ "La renta del suelo adopta diferentes manifestaciones como forma de existencia social de la propiedad privada : La renta diferencial surge de la relación entre el precio de producción de la tierra que está en peores condiciones y el precio de producción del resto de las tierras.(..) La renta diferencial tipo I tiene como determinantes la fertilidad natural de la tierra y la localización - constructibilidad, localización situación del suelo en la ciudad-, y la diferencial tipo II surge con base a inversiones que se realizan de capitales con desigual productividad en un mismo territorio. La renta absoluta se origina por la existencia de la propiedad privada del suelo agrícola que permite la retención permanente del mismo por una clase, dando lugar a que no exista correspondencia cuantitativa entre el valor de mercado de las mercancías y el precio de producción de las mismas", Liberman, op. cit., p. 19.

¹¹ Con esto Topalov concluye, así como otros autores que "no es la renta la que determina el precio, es el precio el que determina la renta. En otras palabras, no es la renta la que limita la

En estas condiciones, el precio requerido por la inversión de capital subordina al resto de las transacciones en el mercado del suelo. Y en condiciones de monopolio del bien la renta impuesta por el capital escapa a los mecanismos económicos de regulación del mercado. Desde esta perspectiva, no son los bienes los que se apropian por el usuario o inversionista, sino el suelo valorizado y sujeto a la propiedad privada el que se encuentra en el fondo de su precio o renta (vista como alquiler). Como escribió Marx, "En las ciudades en rápido progreso, en especial allí donde la edificación se practica, como en Londres, a la manera fabril, es la renta del suelo, y no el propio edificio lo que constituye el objeto básico propiamente dicho de la especulación inmobiliaria".

Aceptando que la formación del precio del suelo se determina por la necesidad de reproducción del capital, desde este enfoque entonces, "el suelo viene determinado, en última instancia, por el uso a que se pueda destinar, es el uso o destino, es la potencialidad de explotación y aprovechamiento del suelo, con independencia o autonomía relativa de su localización, la que determina el precio al que una porción del globo puede venderse en el mercado".¹² La secuencia de generación de los precios en esta lógica sería: el uso o clase elige una localización en la división social del espacio que de acuerdo con la edificabilidad, y densidad de lo construido se fijará un precio al suelo que garantice la ganancia esperada por el capitalista que realiza la operación.¹³

ganancia, es la ganancia la que limita la renta". *La urbanización capitalista*. Algunos elementos para su análisis, Edicol, México, 1979.

¹²Orendáin Tomás, Análisis de la estructura del suelo, mimeo, Univ. de Guadalajara, 1996, p. 9.

¹³La dinámica de los precios del suelo que propone Samuel Jaramillo, establece las jerarquías producto del destino o potencialidad de las zonas intraurbanas, en las cuales los precios del suelo de uso financiero o residencial exclusivo encabezan el nivel de precios del suelo más alto en alguna ciudad, seguidos por los usos comerciales y habitacionales de tipo medio, finalizando con los asentamientos habitacionales populares y las zonas industriales como expresión del suelo menos valorizado en la ciudad. Jaramillo, Samuel, *La dinámica de los precios del suelo*, en Hacia una teoría de la renta del suelo urbano, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Bogotá, 1994.

Algunos aspectos sobre el estudio de las preferencias del consumidor y la determinación del precio de los bienes inmobiliarios en la teoría neoclásica.

La teoría neoclásica liberal, por su parte, considera al mercado de suelo un submercado del mercado inmobiliario¹⁴ y atribuye la determinación del precio de las viviendas, a la selección que los individuos llevan a cabo de acuerdo con sus preferencias de espacio y accesibilidad, dentro de un presupuesto limitado,¹⁵ en los llamados modelos de maximización de la utilidad se parte del supuesto de que " los individuos licitan por una vivienda en un emplazamiento hasta el momento en el que la cantidad suplementaria de satisfacción conseguida con el cambio es exactamente igual a la utilidad marginal de gastar una cantidad complementaria de dinero".¹⁶

Dentro de esta postura neoclásica, el enfoque microeconómico se orienta inicialmente, al estudio del consumidor considerando sólo uno de los aspectos del mercado de bienes: el mercado de vivienda, y desde el punto de vista de uno de sus componentes: el usuario; donde la única diferencia entre los usuarios es la magnitud de su ingreso y sus preferencias de alojamiento como el espacio disponible en la vivienda y la accesibilidad o localización de ésta en la ciudad. La racionalidad del mercado la explican los marginalistas a partir de la demanda de un bien inmobiliario, la demanda del consumidor final donde la utilidad de la localización es la que explica el precio, ya que el valor es equiparado con la utilidad.¹⁷

Al introducir en el análisis a los diferentes intereses que participan en el mercado inmobiliario: unidades económicas individuales, instituciones, razones sociales, corporaciones y organismos estatales,¹⁸ la racionalidad de la puesta en juego de

¹⁴Brian Goodall afirma que "la mayoría de las personas, físicas o jurídicas, que demandan propiedades urbanas no distinguen entre el suelo y las edificaciones, sino que aspiran a lo que podríamos llamar adquisición conjunta(...)". *Naturaleza y función del mercado inmobiliario*, en Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1977, p. 739.

¹⁵ Beckman, (1969), Mills (1967,1969); y Muth (1969). Citados por David Harvey . Valor de uso, valor de cambio y teoría de la utilización del espacio urbano, mimeo, s.f.e., p. 705.

¹⁶Ibid., p.706.

¹⁷Como escribe Topalov al criticar la postura teórica marginalista : "Un terreno cuesta caro porque procura muchas ventajas y porque tiene mucha demanda", op. cit., p. 648.

¹⁸ Brian Goodall , op. cit., p. 738.

estos agentes se considera, según el enfoque neoclásico, dentro de un orden y una explicación racional en base a la efectividad que tiene el precio de mercado en cuanto medio de asignación de recursos, y que en este caso particular actúa a través del mercado de la propiedad inmobiliaria urbana.¹⁹ A la satisfacción del consumidor que demanda una vivienda, se agrega el ánimo de lucro como motivación del comportamiento privado (ya sea por parte del productor o financista), y por último, un tercer agente: el Estado, que interviene en el mercado inmobiliario con diferentes objetivos e intereses.

De acuerdo con este supuesto de funcionamiento del mercado y de formación de los precios, éstos se reflejan en el mosaico de usos del espacio urbano en los siguientes términos :

"la óptima localización relativa al centro del mercado atrae a los usos que más necesitan esa ubicación y que, por ende, están dispuestos a acapararla en puja o licitación de subasta en el mercado de la oferta y la demanda, llevándosela aquellos usuarios cuya satisfacción de sus necesidades les reporta una utilidad marginal mayor o igual al incremento de precio que han de pagar por obtener esa posición determinada desplazando a los menos competitivos a posiciones desfavorables, o a aquellos que la posesión de más suelo o más zonas verdes, a menor precio unitario, les reporta mayor utilidad marginal que la centralidad".²⁰

De esta manera, la posición y características del suelo determina una renta de situación y esta renta de situación genera un nivel de precios en relación con sus potencialidades de edificabilidad, dando por resultado un uso de mayor capacidad adquisitiva para su apropiación.

Heterogeneidad en el mercado de suelo o distorsiones en su funcionamiento.

Ha sido preciso realizar algunos ajustes en la comprensión y análisis de los mercados de suelo latinoamericanos como área de estudio específica, debido al

¹⁹ Ibid.

²⁰Orendáin, Tomás, op. cit., p. 10.

proceso de urbanización acelerado que experimentaron las ciudades del continente en este siglo, la diversidad de agentes que intervienen, y la importancia del estatuto de propiedad del suelo en la conformación y crecimiento de la ciudad.²¹

Desde el enfoque marxista han proliferado en las últimas décadas, estudios empíricos realizados sobre el mercado de suelo en algunas ciudades latinoamericanas, que han contribuido a identificar el proceso de producción de suelo urbano en las periferias como un proceso de expansión heterogéneo en el que intervienen además de los promotores inmobiliarios, otros agentes. En vista de los diferentes objetivos que cada uno de ellos persigue, y la lógica de funcionamiento que le imprime al proceso de producción, este enfoque considera la existencia de diferentes mercados de suelo en Latinoamérica, entre ellos, el mercado de la irregularidad.

El llamado proceso de urbanización de "desecho",²² paralelo a la urbanización modernizante, fragmenta la realidad en donde si bien, el capital sigue imponiendo sus reglas al resto de los pequeños propietarios y habitantes en general, el promotor inmobiliario capitalista no es el único agente encargado de transformar tierra urbana en rural, el Estado también ha jugado un papel importante en la incorporación de predios al desarrollo urbano y en la construcción de viviendas de interés social, mientras que la participación del sector social en el mercado de construcción de viviendas para el consumo ha adquirido en las últimas décadas preponderancia en la producción de suelo urbano en las periferias.

Desde la teoría neoclásica, los estudios sobre la diversidad de bienes inmobiliarios y de propietarios inmobiliarios, de las características del suelo, entre ellas, el papel que ha jugado el tipo de propiedad, así como el avance de la irregularidad, han contribuido a considerar que el mercado de bienes raíces en las ciudades de América Latina además de no ser un mercado de competencia perfecta, tiene distorsiones debidas a la naturaleza del suelo, a la normatividad, y

²¹ Los trabajos de Geisse y Sabatini , Jaramillo, para algunas ciudades de Sudamérica, y para el caso de México, Legorreta y Moreno Esquivel, entre otros. Cf. Bibliografía.

²² Así denominado por Moreno Esquivel. *Promoción Inmobiliaria y promoción de la marginalidad social*, Revista Ciudades No. 1, enero-marzo de 1989, Red Nacional de Investigación Urbana, México.

a los efectos que se crean en la ciudad con las llamadas externalidades. Estos factores intrínsecos al bien suelo urbano, entre otros, afectan la determinación de su precio,²³ además de que el interés individual de bienestar que motiva el intercambio entra en contradicción con el principio de equidad. Así, se afirma que “sin la intervención gubernamental, el mercado urbano de bienes raíces se distribuye según las líneas de una demanda efectiva dentro de la lógica de la utilidad entre los posibles usuarios. Esto daría como resultado un patrón de usos que satisfaría sólo la lógica de la renta según el sitio”.²⁴ Según Siembieda “los requisitos que establecen las normas para la urbanización de la tierra en México no son acordes con la realidad social. Al bajar los salarios reales ha disminuido la demanda efectiva de vivienda. Solamente los subsidios con tasas de interés integran fondos para incrementar la oferta de vivienda destinada a grupos de bajos ingresos”.²⁵ Este es uno de los factores que propicia el establecimiento de asentamientos irregulares en la periferia de las ciudades, los cuales crean distorsiones en el mercado debido a efectos externos (secundarios) de las comunidades. Y debido a las fallas existentes en el mercado de vivienda, se hace necesaria la intervención del Estado para favorecer las condiciones de funcionamiento del mercado en libre competencia.

La intervención del Estado en el mercado de suelo.

Ambos enfoques, el marxista y el neoclásico tienen como objetivo estudiar el comportamiento y naturaleza del mercado de suelo en la sociedad capitalista; el primero para criticar su fundamento en pos de construir un nuevo orden, y el segundo para mantener y mejorar el funcionamiento del libre mercado de bienes, de acuerdo con el principio de individualidad y competencia. Igualmente la

²³ “Desde el punto de vista neoclásico la irregularidad es una imperfección del mercado, una excepción a la regla, mientras que para el enfoque clásico marxista, se trata de un ingrediente esencial de una contradicción del sistema”. Lincoln Institute of Land Policy. *Urban Land Markets en Latin America . A State of the Arts. (draft) .* Cambridge, M., U.S.A., January 1995.

²⁴ “Donde la renta es la cantidad pagada que está en función de la utilidad que el lugar tiene para un usuario público o privado”, Siembieda William, *Métodos para evaluar el mercado urbano de bienes raíces*, Revista Carta Económica Regional ,año 6 núm.36, Universidad de Guadalajara, México, 199, p.37.

²⁵ Ibid., p.40.

participación del Estado en el funcionamiento del mercado de suelo tiene en cada enfoque diferentes alcances y significados.

Desde el enfoque marxista se considera al Estado como un agente favorecedor de las condiciones de acumulación de capital en la ciudad. Topalov afirma en el caso de la acción estatal en el mercado de suelo que "la principal tendencia será la utilización de la propiedad pública del suelo en provecho de los intereses dominantes". En el caso de reservas de tierras constituidas, señala que la propiedad pública del suelo no es manejada de entrada en función del movimiento de las sobreganancias localizadas: su asignación dependerá de las relaciones de fuerza política y de las relaciones de dominio de clase que las determinan (Topalov: 1979, 667).

Mientras que Dechervois y Theret al hacer referencia a la renta monopólica del suelo creada por la existencia de desequilibrios en la oferta y demanda de este bien²⁶, señalan que esta renta toma la forma de transferencia del excedente del conjunto de los capitales hacia el mercado de suelo. Esta situación de ventaja para el capital inmobiliario puede movilizar a la intervención del Estado con una amplia gama de recursos, como la declaración de la utilidad pública y la expropiación a fin de contrarrestar las condiciones de formación de los precios de monopolio y para lograr un reequilibrio de la oferta y demanda en este mercado²⁷.

Desde esta perspectiva, una posible forma de intervención fuera de la lógica de la acumulación de capital, sería la retención y distribución por parte del Estado de las rentas apropiadas por el capital y el dueño del suelo, rentas provenientes no sólo del valor trabajo incorporado en la producción de suelo urbano, sino también de las características del proceso en el cual éste tiene lugar; así, la intervención del Estado en el mercado del suelo, puede ser contemplada en diferentes grados y niveles.

Uno de ellos, la "socialización del suelo" medida extrema de apropiación de toda tierra urbanizable que rodea a la ciudad con el fin de retener para la comunidad los beneficios de su incorporación y bajo la aceptación del principio de que el

²⁶Como la insuficiencia de vivienda en áreas donde se localizan los sectores populares limitándose al extremo la oferta de suelo y vivienda frente a una gran demanda insatisfecha, o en el caso de una oferta concentrada en pocas manos con una demanda solvente dispuesta a pagar precios altos". Liberman, op.cit.p.43.

²⁷Según Dechervois y Theret, citados por Liberman, op.cit.p.44

mercado por sí mismo, no llegará inevitablemente a una conclusión satisfactoria de cómo debe usarse el suelo²⁸. Sin embargo, ni siquiera una medida así impediría la captación de renta urbana "seguiría existiendo la apropiación privada de la renta de la tierra a través de los derechos privados de uso que de todas maneras habría que conceder"²⁹

En el caso de la existencia o constitución de propiedad pública del suelo en detrimento de la propiedad privada, crear oferta disponible y a bajo costo para el desarrollo urbano significa oponer resistencia a la acumulación de capital desde el punto de vista del fin no lucrativo que se persigue, al incorporar mejoras al suelo o urbanizar lotes. Por lo cual se esperaría que la intervención estatal ayudara a corregir desequilibrios entre la oferta y la demanda, ofreciendo suelo y vivienda a costos sociales por debajo de la tasa de ganancia media del capital inmobiliario. Estas medidas podrían considerarse desde una postura clásica marxista como reformas al sistema económico vigente.

Desde el enfoque neoclásico, en el extremo de la concepción liberal, el constituir reservas territoriales para regular el crecimiento urbano, no debe ser una forma de intervención del Estado en el mercado de suelo, ya que las tierras retiradas o predeterminadas para el desarrollo urbano ocasionan escasez de este recurso y provocan mecanismos de compensación a la demanda, como el crecimiento desproporcionado en las manchas urbanas.

Las distorsiones creadas en el ámbito urbano de esta manera, sugieren en el fondo un cuestionamiento a la forma de intervención del Estado³⁰, pero se afirma la necesidad de dirigir su acción hacia los habitantes con menos recursos, es

²⁸(...) La superación o abolición del sacrosanto principio del derecho a la propiedad privada del suelo fuese desde los comienzos de la era industrial un objetivo de las nuevas clases burguesas en ascenso, como especialmente lo exponen David Ricardo, J. Stuart Mill, representantes más lógicos y lúcidos de la burguesía industrial liberal, quienes combatieron por la supresión de la propiedad privada de la tierra(...)" García Bellido et al. Gran Bretaña: Community Land Act Art. 75. Hacia una socialización del suelo", en revista Ciudad y Territorio, número 4, Ministerio de Obras Públicas, Madrid, 1975.

²⁹Geisse y Sabatini, Renta de la tierra y heterogeneidad urbana, Ponencia presentada en el Seminario "Estilos de Desarrollo y Medio Ambiente", CEPAL-PNUMA, Santiago de Chile, 1979.

³⁰Banco Mundial, Vivienda un entorno propicio para el mercado habitacional, Washington D.C., 1994.

decir, activar la oferta y demanda de suelo y vivienda con instrumentos que favorezcan una mejor correspondencia entre estos dos componentes del mercado inmobiliario.

Desde otro punto de vista, la constitución de reservas territoriales no se contraponen con la liberalización del mercado, ya que constituye uno de los medios por los cuales se puede eficientar su funcionamiento y equilibrar la asignación de los recursos, pues "los mercados en que interviene la competencia no están diseñados para servir a quienes tienen recursos económicos limitados o no poseen ninguno, y no toman en consideración la equidad"³¹

En este caso, la reserva de tierra puede convertirse en un paliativo contra la pobreza, un recurso más para corregir las distorsiones del mercado de suelo, localizada en tierras de baja rentabilidad a la inversión del capital y un caso aislado, discontinuo en el tiempo y el espacio, ya que está subordinada a los escasos ingresos del gobierno y a la existencia de tierras públicas, ociosas o de régimen ejidal.

Se hace necesaria en la actualidad una síntesis entre los trabajos empíricos sobre el mercado de suelo, los postulados teóricos neoclásicos y los marxistas. Entre las diversas corrientes de pensamiento detrás de estos dos paradigmas, se dan puntos de encuentro en algunas cuestiones centrales como la posibilidad de intervención del Estado en la economía urbana, -como se ha expuesto en las líneas anteriores-; y además en cuanto a la manera de abordar los estudios de esta naturaleza, tomando como punto de partida no la oferta dada de bienes inmobiliarios, sino uno de los principales aportes del desarrollo del marxismo que es concebir a la ciudad como un espacio en construcción en el cual los agentes que intervienen y sus diversas lógicas dan particularidad a cada uno de estos procesos.

Este punto es fundamental para la comprensión de la ciudad latinoamericana y mexicana dado los márgenes de irregularidad existentes, en los cuales el llamado

³¹De acuerdo con Siembieda, el Estado debe intervenir en el mercado inmobiliario pues "el mercado de bienes raíces es imperfecto por muchas razones, y entre las más importantes se encuentran las características físicas, los aspectos legales y la ubicación, op.cit.pp.35-36.

sector social es en buena medida el constructor de estas ciudades. Como se lee a continuación :

"We prefer a more actor-centred approach that starts by looking at the political economy in which land productions takes place. We also believe that while standardized land-market assesment data for neoclassical modelling are useful (..), they are only the first step to be complemented by more in-depth actor-oriented and local household survey type information,they are not sufficient for any meaningful analysis that will promote sensitive policy formulation".³²

III.- MERCADO DE SUELO, EXPANSION URBANA Y FORMA DE LA CIUDAD.

III.1.- Formación de los precios del suelo.

Proceso de valorización del suelo y expansión periférica.

Se ha dicho ya que la ciudad es un espacio en constante revalorización, en el cual, los precios del suelo tienen un comportamiento ascendente relacionado con los movimientos de la tasa de ganancia de reproducción del capital inmobiliario. Jaramillo expone tres causas fundamentales que explican la tendencia creciente de los precios del suelo en el largo plazo, desde el funcionamiento de la economía en su conjunto: la tendencia decreciente de la tasa de ganancia del capital, el avance de las fuerzas productivas y la creciente demanda de suelo originada por el crecimiento urbano. Con relación a este último afirma que :

En primer lugar el crecimiento de la población global, y el avance de las fuerzas productivas en la agricultura, generan un crecimiento tendencial de la población urbana, la cual a su vez requiere de espacio construido para su habitación y para sus actividades reproductivas. En segundo lugar, el crecimiento de los ingresos de la población, tanto en términos de valor, por efecto de la acumulación misma, como en términos de poder de compra de mercancías físicas, por efecto del cambio técnico concomitante, tiende a ampliar la demanda de espacio construido per cápita, magnificando el efecto anterior. Finalmente, la complejización de la economía multiplica los requerimientos de espacio construido para

³² Jones, Gareth, Methodology for land and housing market analysis, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Mass., 1994, p. 10.

sector social es en buena medida el constructor de estas ciudades. Como se lee a continuación :

"We prefer a more actor-centred approach that starts by looking at the political economy in which land production takes place. We also believe that while standardized land-market assessment data for neoclassical modelling are useful (..), they are only the first step to be complemented by more in-depth actor-oriented and local household survey type information, they are not sufficient for any meaningful analysis that will promote sensitive policy formulation".³²

III.- MERCADO DE SUELO, EXPANSION URBANA Y FORMA DE LA CIUDAD.

III.1.- Formación de los precios del suelo.

Proceso de valorización del suelo y expansión periférica.

Se ha dicho ya que la ciudad es un espacio en constante revalorización, en el cual, los precios del suelo tienen un comportamiento ascendente relacionado con los movimientos de la tasa de ganancia de reproducción del capital inmobiliario. Jaramillo expone tres causas fundamentales que explican la tendencia creciente de los precios del suelo en el largo plazo, desde el funcionamiento de la economía en su conjunto: la tendencia decreciente de la tasa de ganancia del capital, el avance de las fuerzas productivas y la creciente demanda de suelo originada por el crecimiento urbano. Con relación a este último afirma que :

En primer lugar el crecimiento de la población global, y el avance de las fuerzas productivas en la agricultura, generan un crecimiento tendencial de la población urbana, la cual a su vez requiere de espacio construido para su habitación y para sus actividades reproductivas. En segundo lugar, el crecimiento de los ingresos de la población, tanto en términos de valor, por efecto de la acumulación misma, como en términos de poder de compra de mercancías físicas, por efecto del cambio técnico concomitante, tiende a ampliar la demanda de espacio construido per cápita, magnificando el efecto anterior. Finalmente, la complejización de la economía multiplica los requerimientos de espacio construido para

³² Jones, Gareth, Methodology for land and housing market analysis, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Mass., 1994, p. 10.

*actividades urbanas ligadas directamente o indirectamente a la acumulación, tanto productivas como improductivas: gestión, comercio, circulación de capital, actividades estatales, etc.*³³

Este crecimiento de los precios del suelo³⁴ tiene una manifestación concreta desde las diferentes rentas que soportan los terrenos. En primer término, la demanda de suelo urbanizable ocasiona un desequilibrio entre oferta de suelo disponible y la necesaria para el crecimiento urbano, generándose un incremento de la renta que refleja la contraposición más general entre oferentes y demandantes de tierra en las ciudades, la renta absoluta. En segundo término, el incremento de las rentas diferenciales provocado por la expansión física de las ciudades y el alargamiento de las distancias entre los diferentes puntos, por ejemplo, las zonas habitacionales de los lugares de trabajo; y por último, el incremento de las rentas comerciales por la necesaria multiplicación de esta función en las áreas de crecimiento de la ciudad, y la renta de monopolio de segregación, que representa el mecanismo de exclusión de las zonas residenciales exclusivas localizadas en sitios preferenciales.³⁵

En este marco, de una manera general se puede afirmar que el crecimiento de una ciudad estaría acompañado de una tendencia creciente en los precios del suelo en estrecha relación con los usos de suelo correspondiente a los terrenos. En donde la periferia urbana en proceso de conformación es la zona de la ciudad que en teoría, al no soportar inicialmente rentas urbanas secundarias implica un menor costo de utilización y acceso en relación con el resto de la ciudad, y que del uso futuro a que se destine un terreno periférico depende el surgimiento de las rentas urbanas y con ello del nivel de precio correspondiente. En particular,

³³ Jaramillo, Samuel, La dinámica de los precios del suelo urbano, en *hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Bogotá 1994, p. 187.

³⁴ Respecto a las afirmaciones de Jaramillo, en cuanto al crecimiento de los precios por el incremento de la demanda de suelo urbano, el argumento del incremento de la población urbana y la diversificación de actividades económicas y no económicas que concentra una ciudad parecen factores relevantes, no así su referencia al incremento de los ingresos de la población, "*por efecto de la acumulación misma, como en términos de poder de compra de mercancías físicas*" Habría que precisar que durante las dos últimas décadas en nuestro país se ha reducido el nivel general de ingresos de la población, se generó una mayor concentración de los mismos, y ha disminuido también el poder de compra, de acuerdo con los resultados de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto del INEGI.

³⁵ Jaramillo, op.cit., pp.187-189.

considerando a la periferia urbana como espacio de expansión futura, el proceso de formación e incremento de los precios del suelo en este caso susceptible de urbanizarse, puede representarse en tres etapas :

1.- De acuerdo con sus características peculiares el precio del suelo es diferenciado en el espacio urbano debido a: su localización, constructibilidad, inversiones realizadas en equipamiento e infraestructura, tipo de tenencia del suelo, y la división social del espacio, entre otros aspectos.

2.- Si bien el suelo susceptible de urbanizarse es potencialmente portador de un precio que se rige por el proceso de formación de los precios en el ámbito urbano, en este plano se hace referencia a que los terrenos circundantes a la ciudad sufren un incremento en el nivel de su precio potencial con motivo de la delimitación de zonas urbanizables y no urbanizables y que tiene relación con la oferta y demanda de suelo para crecimiento urbano; por otro lado, la creación de obras de infraestructura que favorecen su utilización influye positivamente en una determinada zona "urbanizable", en relación con las tierras de igualdad de condición localizadas en la periferia.

3.- Paulatinamente se sucede un incremento de precios de acuerdo con el destino que se da al terreno, es decir, el proceso de producción que en él tenga lugar.

Este proceso diferenciado de incremento en los precios tiene que ver con la magnitud de inversiones que se realicen y el destino del suelo transformado, si se trata de un desarrollo inmobiliario, público o privado, o si se trata de un proceso de autoconstrucción de vivienda; ello marca diferencias en la valorización del suelo periférico desde los diferentes costos de producción que implica cada proceso y las rentas que se generan. La irregularidad entonces, se localiza en terrenos periféricos ya sean privados o ejidales que implican un bajo costo porque representan únicamente una renta primaria correspondiente al propietario del suelo e igualmente el proceso de urbanización prolongado en lo que concierne a los servicios e infraestructura, así como el proceso de autoconstrucción de la vivienda seguramente se reflejan en el costo del suelo en relación con otros existentes en la periferia urbana.

Como nota importante, cabe resaltar la mencionada renta de monopolio de segregación que se genera igualmente en ciertos terrenos localizados en la periferia destinados al uso de los habitantes de altos recursos, este tipo de terrenos son periféricos pero inaccesibles para la ocupación irregular porque de manera premeditada se han destinado a la creación de conjuntos exclusivos residenciales los cuales son una fuente de ganancia para los promotores inmobiliarios. Si se considera además la localización de actividades complementarias como usos comerciales y de servicios, entonces en cuanto a la formación de los precios del suelo para uso habitacional en la periferia, se puede afirmar que aun cuando esta zona de la ciudad implica por sus condiciones una relativa facilidad de acceso, es también susceptible de precios diferenciados de acuerdo con la expectativa que tengan de uso económico y residencial de alta rentabilidad para las operaciones inmobiliarias como el desarrollo de zonas habitacionales exclusivas, y la conformación de usos comerciales y de servicios a la población de la periferia.

III.2.- Funcionamiento del mercado de suelo y Asentamientos Irregulares.

El funcionamiento del mercado de suelo se puede entender en la puesta en juego de los diferentes elementos que lo componen. Por un lado, la producción de suelo urbano realizada por diferentes agentes, cada uno respondiendo a lógicas particulares, y en contrapartida a esta oferta de suelo creada por parte de los promotores inmobiliarios, por parte del Estado o de los ejidatarios, se conforma una demanda a partir de la dinámica de crecimiento urbano. En este apartado se esboza a manera de reflexiones, el comportamiento del mercado de suelo habitacional en una ciudad en expansión desde la óptica de la lógica dominante de la acumulación de capital que asigna usos en la organización del espacio urbano. La irregularidad puede encontrar condiciones propicias para su proliferación en tanto que la oferta de suelo disponible está fuera del alcance del nivel de ingreso de la mayoría de los habitantes de la ciudad y que además existen suficientes tierras susceptibles de transformarse en ocupaciones irregulares si los dueños de las mismas no tienen otras opciones más convenientes para venderlas. Los propietarios de estos terrenos [que no interesan a otros compradores] no podrán tener razonablemente la expectativa de vender a

propietarios de altos recursos. En este caso, su interés se orienta a venderlos lo más pronto posible y por precios que estén al alcance de sus clientes: se configuran las condiciones para la emergencia de una oferta mercantil de terrenos para grupos de ingresos bajos, uno de cuyos procedimientos para reducir el precio consiste en la evasión de la reglamentación para reducir los costos de dotación de infraestructura y servicios públicos.³⁶

La lógica del autoconstructor en los asentamientos irregulares se considera subordinada a la dinámica general de creación y transformación del suelo urbano, en donde las difíciles condiciones para acceder a un lugar donde vivir, es lo que lleva a los habitantes de escasos recursos a adquirir un terreno ejidal en la periferia de la ciudad: lo cual es un indicador más de la dinámica urbana de expansión centro periferia generada por la misma ciudad. Una de las principales motivaciones de estos habitantes es acceder a la propiedad del suelo para dejar de rentar una vivienda en otros sitios de la ciudad³⁷. Para otros habitantes es un medio de acumulación o de inversión segura, que con el paso del tiempo, mientras el asentamiento en su conjunto paga el costo social de la progresiva introducción de los servicios básicos, esperan que sus propiedades se valoricen. También es reconocida la existencia de establecimientos industriales de pequeñas dimensiones que buscan un lugar menos oneroso donde desarrollar sus actividades, ya que muchos de los terrenos ejidales tienen como ventaja la cercanía de vías de comunicación importantes.

Además de cubrir las necesidades de vivienda a menor costo de acceso que en el mercado formal, se obtiene por parte de los compradores un terreno de diferentes características, ya que si bien no cuenta con la urbanización reglamentaria, ofrece ventajas no disponibles en las ofertas del suelo para clases populares. Las dimensiones de los terrenos ocupados de manera ilegal son mayores que las ofrecidas por los desarrollos inmobiliarios de interés social, vía el sector público o el sector privado. La reglamentación urbana establece terrenos de noventa metros

³⁶ Jaramillo, op.cit. p.18.

³⁷ Gómez Casanova, Mireya y Arregui Trujillo Mariana, Bases para la Planeación y Ordenamiento de un asentamiento irregular, Las Pintas, El Salto, Jalisco. Tesis de Licenciatura, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente, Guadalajara, Jalisco, noviembre de 1995.

cuadrados, mientras que la ocupación irregular puede significar para los habitantes una disposición de espacio que puede llegar a triplicar esta extensión.³⁸

La tendencia expansiva del crecimiento urbano se explica entonces desde la formación de asentamientos irregulares más allá de la ciudad planeada, por el desplazamiento de sus habitantes hacia suelo barato, sin embargo es también propia, en términos de la rentabilidad en la inversión, de los promotores inmobiliarios, ya sea para la realización de vivienda o para otros usos complementarios. Finalmente es también una política desarrollada por el Estado en la búsqueda de tierras accesibles para la creación de reservas territoriales y la oferta de suelo y vivienda.

Lógica de inversión inmobiliaria de capital y el papel del Estado.

Desde el punto de vista de la rentabilidad que los capitalistas encuentran para realizar desarrollos inmobiliarios Sabatini distingue entre grandes y pequeños capitalistas de acuerdo con la magnitud de las inversiones y obras de promoción inmobiliaria realizadas. Retomando las características de la valorización del suelo en las diferentes zonas de la ciudad que se van conformando, como las áreas centrales, en consolidación y periféricas, la lógicas de inversión de los capitalistas es diferenciada de acuerdo con el proceso de formación de los precios del suelo en cada una de ellas. La renta apropiada depende de la relación existente entre tierra y capital invertido, de manera que en una localización de crecimiento urbano consolidado, el suelo es más escaso que el capital y a ello corresponderá una mayor renta que en situaciones de localización periférica donde el promotor obtiene un mayor beneficio por el riesgo de su empresa. En este caso, la estrategia económica del promotor consta de dos partes: primero, elevar el cociente "capacidad de pago por metro cuadrado de suelo edificado" con el fin de hacer crecer el remanente que deja cada proyecto; y segundo, disputar con los propietarios del suelo la distribución de ese remanente. (Sabatini, 1997, p. 21).

³⁸ Siembieda afirma que en Guadalajara cerca del 75% de los terrenos ejidales ocupados exceden el mínimo establecido de 90m² en el momento de la expropiación, y el 36% mide entre 121 y 160 m². op.cit. 1995.

En el primero de los casos, con la inversión en zonas consolidadas, la realización de desarrollos inmobiliarios puede obedecer al destino de la localización, es decir, al uso residencial de las zonas colindantes, o bien puede tratarse de obras de vivienda de un nivel socioeconómico que difiere de los niveles establecidos en las cercanías. En este aspecto enfatizando en los efectos de segregación social reforzados por la acción del promotor, Sabatini hace notar la diferencia en la inversión en pequeña escala que no permite influir en el cambio de la zona en cuestión y la importancia de la promoción inmobiliaria de los grandes capitalistas que generan desarrollos exclusivos en zonas de diversidad socioeconómica, obteniendo un beneficio de la estructura de los precios a partir de la renta urbana correspondiente.

Sin embargo la promoción de espacios habitacionales exclusivos se basa fundamentalmente en la expansión urbana periférica y este tipo de oferta tiene su propia demanda, la cual se caracteriza por un desplazamiento de las elites, que prefieren las bajas densidades en la prolongación continuada de su desplazamiento hacia la periferia urbana en una sola dirección y de manera iterativa. (Jaramillo, 1997), porque la expansión urbana va consolidando y densificando las zonas que anteriormente habitaban y van perdiendo tanto exclusividad como ventajas de localización. Considera que es menos que estos grupos de altos ingresos hayan cambiado sus preferencias sino porque estos espacios hayan modificado sus circunstancias económicas y socioespaciales. No le parece unívoca la noción de un abandono voluntario de estos lugares por los más ricos: se emigra porque estos lugares cambian, porque son invadidos por extraños que expulsan a sus habitantes tradicionales³⁹

Por ello, afirma Sabatini que el capital inmobiliario encuentra rentabilidad en la segregación socioespacial, y además la participación del Estado contribuye a este proceso, por las condiciones en que ofrece suelo y vivienda a los habitantes de escasos recursos:

³⁹. Jaramillo, op.cit. p. 7.

La lógica espacial adaptativa que hoy exhibe el pequeño promotor predominaba tanto en el sector privado inmobiliario, en los programas de vivienda del Estado e, incluso entre los invasores ilegales de terrenos.

Por parte del Estado la búsqueda de terrenos baratos ha sido una de sus principales estrategias, el Estado se ha sometido históricamente a la estructura de los precios del suelo. Por ello ha contribuido a agrandar las áreas homogéneas de pobreza.⁴⁰

Desde las políticas de suelo urbano es que el Estado interviene en la organización del espacio urbano, pero se debe ejercer una política dirigida hacia la conformación de una oferta efectiva de suelo urbano para los habitantes de escasos recursos, ya que las acciones de regularización, se limita a legalizar la propiedad e introducir selectivamente los servicios mínimos necesarios.

La valorización del suelo urbano en particular provocada por los mecanismos de la regularización del suelo ejidal tiene lugar porque se cargan costos al suelo mediante el proceso administrativo, y porque estos terrenos ya son susceptibles de intercambio y se encarecen por su introducción en el esquema fiscal de los cobros municipales. Además en el caso de las tierras bien localizadas o con cualidades, estas tienden a incrementar su valor con relación a otras regularizadas y su proceso de valorización es más intenso.

En la construcción de vivienda, ya que se trata de obras subsidiadas, y por la falta de recursos del Estado, la selección de los terrenos para realizarla son los más accesibles y en cuanto a la creación de reservas territoriales son principalmente las tierras ejidales a las que se ha recurrido, por este medio, "el Estado no obtiene tierra para mantener el control sobre ella y administrarla a lo largo del tiempo. Tampoco la obtiene para utilizarla como instrumento de control del mercado privado del suelo. Todo parece indicar que la obtiene para dotar de suelo a una pequeña fracción de pobladores pobres y para ciertos equipamientos de nivel local, regional y metropolitano, a través de la venta directa de dichas reservas una vez lotificadas o incluso en paquete sin urbanizar"(Iracheta: 1988).

⁴⁰Sabatini, Francisco, Liberalización de los mercados de suelo y segregación social en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile. Ponencia presentada en el Latin American Studies Association XX International Congress, en la sesión "Functioning of Urban Land Markets in Latin America".Guadalajara, México, abril 17-19 de 1997.

III.3.- Mercado de suelo irregular: elementos de análisis.

A través de la exposición de los conceptos básicos sobre el mercado de suelo, como sus características peculiares en tanto mercancía, su importancia fundamental para el crecimiento de las ciudades y el papel que juega en la organización del espacio urbano es que se pretende ubicar el análisis de la irregularidad como una constante en el proceso de urbanización de ciudades como Guadalajara. Que la perspectiva privilegiada en este trabajo es la producción del suelo urbano considerando los agentes que participan y constituyen por tanto diferentes procesos particularizando en uno de estos procesos que por sus características se denomina irregular o ilegal. De esta manera se considera que la perspectiva de análisis del mercado de suelo paralelo o distorsiones del mercado es insuficiente para comprender la problemática en el acceso al suelo y la vivienda en este caso de estudio.

Como una forma predominante de la irregularidad en Guadalajara, la ocupación ilegal de los ejidos cercanos es una muestra significativa del crecimiento urbano de esta ciudad en las dos últimas décadas por lo cual el análisis de dicha irregularidad se centra en este proceso de producción de suelo motivado por la valorización del suelo, las necesidades de vivienda y una oferta de tierra ejidal existente susceptible de urbanizarse en estas condiciones, por tanto, una de las diversas manifestaciones de la expansión metropolitana desde el punto de vista económico.

Pero más allá de su dimensión económica, la irregularidad se puede definir en términos de la relación establecida entre el Estado y los agentes que intervienen en la urbanización, en una dimensión jurídica y social, aspectos relevantes que serán abordados en el capítulo V, y han dado condiciones favorables para el desarrollo de este mercado de suelo. Mercado que funciona en una organización del espacio que se considera obedece a las características peculiares del suelo como mercancía y con ello a las condiciones de rentabilidad del capital con lo que la determinación de los precios del suelo no sólo corresponde a sus cualidades intrínsecas y adquiridas por este bien, sino además se expresa en el marco de

una división social del espacio como manifestación de las contradicciones sociales existentes.

Por ello el estudio de la irregularidad debe recurrir a la consideración del funcionamiento del mercado de suelo o al papel que los diversos agentes juegan en la organización del espacio y en la creación y apropiación de los beneficios que genera su proceso de valorización.

La puesta en juego de estos elementos se pretende ayude a ubicar a la irregularidad como un mercado de tierra subordinado a una organización del espacio que reproduce la pobreza y segregación existente en las ciudades y se vé reforzada por la intervención del Estado con una lógica "adaptativa" a las condiciones en que funciona el mercado de suelo.

Si atendemos a que el funcionamiento del mercado del suelo opera con las reglas del capital inmobiliario y éste a su vez con las reglas de rentabilidad, podemos analizar este proceso como un mecanismo de distribución del excedente social desde la formación de los precios del suelo en la periferia urbana. Y que de acuerdo con el funcionamiento del mercado en su conjunto resulta una asignación de usos de suelo acorde con las capacidades de pago de los habitantes de la ciudad; o de la actividad que vaya a ser desarrollada, lo que finalmente intensifica las tendencias del crecimiento urbano "hacia afuera", en busca de terrenos con precios comparativamente más bajos.

En este sentido la privatización de los ejidos y su impacto sobre el problema de la vivienda puede analizarse desde el papel del Estado en política urbana y como contribuye o no a reforzar la organización del espacio urbano existente ante el cambio en las condiciones básicas en que funciona el mercado de suelo.

IV.- PROCESO DE URBANIZACION: METROPOLIZACION Y CAMBIOS ECONOMICOS.

III.1.- Guadalajara en las tendencias recientes de urbanización.

Entendida la urbanización como un concepto que se utiliza para "designar los diversos procesos mediante los cuales una población se estructura en conjuntos urbanos y el estudio científico sistemático de estos mismos conjuntos y sus relaciones"⁴¹ se pretende situar el estudio de la ciudad de Guadalajara, partiendo de considerarla como una unidad económico-social. Unidad que además de concentrar población también produce, distribuye y consume bienes y servicios, funcionando en un complejo de relaciones establecidas y en continuo movimiento con el resto de las ciudades del país.

También se define a la urbanización como un proceso de transformación secular de las estructurales rurales en urbanas que tiene lugar por medio de cambios en la división social del trabajo que resultan en una pérdida de importancia del sector primario en la producción de riqueza por el proceso de concentración de la fuerza de trabajo y recursos en el sector secundario y terciario, susceptibles de desarrollarse en el ámbito urbano.

En el caso mexicano, el desarrollo de la división social del trabajo se refleja nítidamente en la transformación de la estructura de la producción durante el siglo XX: el sector secundario aumenta sistemáticamente su importancia en el producto interno bruto de 16.7% en 1900 al 34.9% en 1985; como corolario, las actividades agropecuarias reducen su absorción del producto del 25.8% en 1900 al 9.2% en 1985".⁴²

De acuerdo con lo anterior la expansión y proliferación de las ciudades en un territorio está asociado al desarrollo económico, en particular a la industrialización⁴³. Desde fines del siglo pasado el crecimiento urbano en México

⁴¹ Derycke Pierre-Henri, La economía urbana, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1971.

⁴² Ibid

⁴³ En una primera etapa, la urbanización se produjo por la expansión industrial, pero desde finales de la Segunda Guerra Mundial se han observado cambios significativos en las economías urbanas

empieza a tomar fuerza cuando se establecen las bases para la articulación del territorio nacional -fundamentalmente a través del ferrocarril- y se fundan establecimientos fabriles cerca de las principales ciudades.

El fenómeno urbano adquiere presencia en el transcurso de este siglo hasta convertir a la ciudad en espacio privilegiado de la producción y consumo de mercancías, producto de la aplicación de un modelo económico de sustitución de importaciones, en especial a partir de la posguerra y hasta inicios de la década de los ochenta. En las dos últimas décadas, el modelo de apertura y globalización que viene a sustituir a este modelo está influyendo en una reorganización económica del espacio que habrá de otorgar características específicas al proceso de urbanización de fines de siglo en nuestro país. En qué medida ha participado Guadalajara como segunda ciudad del país en este proceso de urbanización acelerado, y cómo ha sido su comportamiento demográfico y económico, es lo que motiva el presente capítulo en el cual se pretende ofrecer un contexto general para el estudio del mercado de suelo urbano en la periferia.

Proceso de urbanización y ámbitos de concentración urbana. De urbe a metrópoli.

En México, el proceso de urbanización ha operado a lo largo y ancho del país a diferentes ritmos y en diferentes ámbitos, tomando en cuenta el crecimiento urbano desde inicios del siglo XX se afirma que durante los primeros cuarenta años, el incremento poblacional y su concentración en ciudades se manifestó a un ritmo moderado. De tal manera que el porcentaje de población urbana sobre la total pasa del 10 al 20 % entre 1900 y 1940, y el crecimiento de este porcentaje o grado de urbanización durante el mismo periodo corresponde a una tasa de urbanización anual de 1.6%⁴⁴, mientras que la tasa de incremento poblacional es

tendientes a una terciarización, mayor participación del empleo femenino y nuevas características de ocupación y distribución salarial, Sobrino, Jaime, *Funciones económicas predominantes del sistema metropolitano de México*, En Garrocho Carlos, Sobrino Jaime (coord) *Sistemas Metropolitanos Nuevos Enfoques y Prospectiva*, Colegio Mexiquense, Secretaría de Desarrollo Social, México, 1995. p. 245.

⁴⁴La tasa de urbanización mide el crecimiento hiperbólico medio anual del grado de urbanización. (Cabrales, 1996) (Garza, 1990).

menor al 2%. El crecimiento es moderado, en relación con las tasas de crecimiento y tasas de urbanización registradas a partir de 1940.

En esta primera etapa, el sistema nacional de ciudades⁴⁵ conformado por las localidades con 15 mil y más habitantes, se caracterizó en sus inicios por el rápido e importante crecimiento de la ciudad de México como principal centro urbano, posteriormente Guadalajara comparte con la capital y la ciudad de Monterrey la concentración del 10% de la población del país. Durante la segunda etapa de 1940 en adelante, existe un acuerdo entre diversos autores que durante 30 años aproximadamente, la población creció a ritmos acelerados y su concentración en ciudades lo fue igualmente, de manera que además de la expansión de los principales centros urbanos existentes, se les unen gran número de localidades que ascienden al rango de ciudad y además, aquéllas se constituyen en áreas metropolitanas. La metropolización se convierte en un nuevo ámbito de concentración urbana que desborda los límites de la ciudad original - municipio- e incluye directamente en su dinámica a localidades de zonas inmediatas por encima de los límites administrativos. ⁴⁶

Las tasas de crecimiento de la población en los 40's es del 2.75%, mientras que durante las dos décadas siguientes se registran las tasas más elevadas del siglo mexicano 3.08%, en los 50's y 3.46% en los 60's (Cabrales, 1996: 23). Las tasas de urbanización entre 1940 y 1960 son las más altas del proceso de urbanización, 3.7 y 3.8 (Garza, 1996: 5). El promedio de esta tasa durante la etapa considerada es de 2.2%, sin embargo se aprecia la disminución en el ritmo de crecimiento del grado de urbanización a partir de 1960.

En las tendencias a nivel nacional, entre 1970 y 1980, ocurre una disminución en el ritmo de crecimiento de la población en su conjunto, situación que hace pensar en la existencia de una nueva etapa en el proceso de urbanización mexicano, la

⁴⁵El sistema nacional de ciudades se integra en el caso de México con las localidades de 15 mil y más habitantes, de esta manera el proceso de urbanización integra a cada vez más población urbana así como localidades urbanas, las cuales tanto en lo demográfico como en lo económico tienen una interdependencia y las relaciones entre las mismas cambian a través del tiempo, como en el periodo que se hace referencia en este trabajo, 1940-1995, los fenómenos de concentración tanto económica como poblacional se dan en torno a dos ámbitos de lo urbano al metropolitano y luego megapolitano, variando los patrones de distribución de la población y generación de riqueza en todo el sistema.

⁴⁶En 1960 12 ciudades se delimitaron como metropolitanas, y en 1980 este número se incrementó a 26 zonas metropolitanas.

llamada "dispersión del proceso urbano" (Aguilar 1992), caracterizado entre otros aspectos por ⁴⁷:

- a) procesos de decrecimiento o disminución de las tasas de crecimiento del núcleo de las ciudades metropolitanas.
- b) persiste un modelo de creciente de urbanización a escala global
- c) y que al mismo tiempo se presenta una gran concentración urbana en torno a la ciudad de México, una gran región urbana en el norte del país y dos regiones urbanas medias a nivel nacional el occidente en torno a Guadalajara y la península de Yucatán.⁴⁸

Como se muestra en el cuadro no.1 durante los años de 1950 y 1960 las ciudades que más rápido crecieron fueron las más pobladas -un millón y más habitantes- con una tasa de crecimiento anual de 5.2%, mientras que las ciudades pequeñas crecieron más lentamente que todas las localidades urbanas consideradas. En la siguiente década, a pesar de seguir adelante en su ritmo de crecimiento las ciudades más grandes, algunas de las ciudades medias -en particular las de 250 a medio millón de habitantes- empiezan a disputar su dinamismo, logrando entre 1970 y 1980 alcanzar la más alta tasa de crecimiento urbano. Por su parte las metrópolis pierden velocidad de expansión demográfica hacia el final del periodo

⁴⁷ Por ejemplo, Cabrales Barajas, identifica tres periodos en el proceso de urbanización mexicano en cuanto al ritmo general de crecimiento de la población : moderado (1900-1940), acelerado (1940-1970) y retracción del ritmo acelerado del periodo anterior, (1970-a la fecha). Un siglo de urbanización mexicana , Meridiano revista de Geografía. Al igual que otros autores como Graizbord quien señala que "México ha entrado en la tercera etapa del proceso de urbanización", debido a que la metrópoli nacional y posiblemente también las regionales pierden población absoluta en los núcleos centrales y en sus anillo circundantes o suburbannos en favor de sus hinterlands no urbanos y en favor de las localidades urbanas de sus periferias. Sistema urbano, demografía y planeación, revista Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana, no. 12, México, octubre-diciembre de 1992.

⁴⁸ Cabrales Barajas, op.cit. De acuerdo con el Consejo Nacional de Población en la década de los ochenta se inició una nueva etapa en el proceso de urbanización en el país caracterizada por seis elementos relevantes:

- a) disminución del peso relativo de la zona metropolitana de la ciudad de México frente al resto del sistema urbano nacional, b) descenso demográfico de las cuatro zonas demográficas más importantes, c) reorientación de los flujos migratorios interurbanos e interregionales, d) aumento en flujos demográficos intrametropolitanos del tipo centro-periferia, e) crecimiento relativo más importante en ciudades de menor tamaño, f) redistribución de la población en el territorio. Citado por Sobrino, *Tendencias de la urbanización mexicana a finales de siglo*, en Estudios Demográficos y Urbanos 31, El Colegio de México, México, enero-abril de 1996. p. 104.

en favor de las ciudades pequeñas -50 a 100 mil habitantes- que crecen de 1980 a 1990 a una tasa de crecimiento anual igual a 5.

Cuadro No. 1
SISTEMA URBANO NACIONAL : TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL
POR RANGO-TAMAÑO DE LAS LOCALIDADES. 1950-1990.

RANGO-TAMAÑO	NO.	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90
50 A 100 000	23	3.9	4.3	3.9	5
100 a 250 000	32	4.6	4.6	4.2	3.8
250 a 500 000	140	4.7	5	4.9	4.3
500 a 1 millón	14	4.3	4.3	4.3	3.7
1 millón y más	4	5.2	5.2	4.5	1.2

Fuente: Tasas de crecimiento de las localidades en el periodo según Graizbord Boris, Sistema Urbano , demografía y planeación, en revista Ciudades, 12 octubre-diciembre de 1992.

Nota del autor: Localidades que en 1980 entraban al rango correspondiente.

Para el caso de Guadalajara, de 1940 a 1970, su población asciende de 236,557 habitantes a 1'480,472, registrando su más alta tasa de crecimiento -6.9%- entre los años de 1950 y 1960, mientras que de 1970 a 1990, la población asciende a 3'003,868 habitantes con una tasa de crecimiento de 3.4. Como se señaló anteriormente, Guadalajara y ciudades como México y Monterrey concentran población en este proceso de urbanización, es decir, se convierten en diferentes grados en centros de atracción poblacional para el resto del país. Guadalajara en particular explica su crecimiento debido a movimientos migratorios rurales-urbanos generados a su favor en el occidente mexicano.

Entre 1940 y 1970 el ritmo acelerado de urbanización de la ciudad de Guadalajara supera las tasas de crecimiento de la población total del país, del estado de Jalisco (ver cuadro 2) y aún de la ciudad de México⁴⁹. Ello se debe a que durante

⁴⁹ Entre 1940 y 1950 la tasa de crecimiento del area metropolitana de la Cd. de México es de 6.6 y de 5.5 % anual entre 1950 y 1960. Cálculos realizados en base a (Garza,1990:11).

este periodo cerca del 42% de la población residente en Guadalajara proviene del exterior. Es decir cerca de la mitad del crecimiento de la población se debe a movimientos migratorios que tienen una más alta manifestación durante la década 1950. Entre 1950 y 1960 aproximadamente el 30% de la población tapatía es inmigrante y entre 1960 y 1970 la proporción correspondiente desciende a cerca del 20% de la población total de la Zona Metropolitana de Guadalajara.⁵⁰

El crecimiento de la ciudad se está nutriendo en un primer término de habitantes que provienen de otras localidades urbanas o rurales del propio estado de Jalisco –en 1975, más del 47% de los inmigrantes-; en segundo término, nuevos habitantes que provienen de otros estados del occidente del país cercanos a Guadalajara como Michoacán, Zacatecas, Nayarit, Aguascalientes y Colima, que en su conjunto constituyen más del 30% de la migración a la ciudad, mientras que el origen desde la ciudad de México y otros estados del país constituyen el resto-26%- de la migración urbana.⁵¹ (ver cuadro nos.3 y 4).

En este marco, la ciudad de Guadalajara participa entonces en el ritmo de crecimiento de la población total en el país y de la disminución del ritmo del proceso de urbanización, las corrientes migratorias cambian favoreciendo a otras ciudades de menores dimensiones, y su tasa de crecimiento entre 1970 y 1980 es de 4.2, mientras que de 1980 a 1990 es de 3 promedio anual. Así que a la baja en el crecimiento natural de la población, le acompaña una disminución gradual de los inmigrantes ya que como se mencionó anteriormente, hacia 1970 más del 40% de la población tapatía corresponde a esta categoría, y en 1980 disminuye a poco más del 16%. La tendencia decreciente se confirma en 1990 donde el saldo migratorio porcentual de la Zona Metropolitana de Guadalajara es poco más del 5% de su población total. (Arroyo, 1996:102).

⁵⁰ Se considera como tal a las localidades de Guadalajara, Tlaquepaque y Zapopan, entre 1950 y 1970 y en 1980 se incluye a la localidad de Tonalá. (Arroyo, 1986).

⁵¹ INEGI, Censo de Población y Vivienda, 1990 , (Pozos, 1996).

CUADRO NO. 2
POBLACION TOTAL POR MUNICIPIO Y TASAS DE CRECIMIENTO
ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA Y MPIO. CONURBADOS
(1950-1995)

MUNICIPIO	POBLACION TOTAL MUNICIPAL					
	1950	1960	1970	1980	1990	1995
GUADALAJARA	380 226	740 394	1 199 391	1 626 152	1 650 205	1 633 216
TLAQUEPAQUE	33 187	56 199	100 945	177 324	339 649	449 238
TONALA	11 486	15 880	24 648	52 158	168 555	271 857
ZAPOPAN	27 115	54 562	155 488	389 081	712 008	925 113
EL SALTO	8 290	9 014	12 367	19 887	38 281	70 085
TLAJOMULCO	18 608	26 207	35 145	50 697	68 428	100 797
IXTLAHUACAN M.	6 454	7 682	10 652	12 310	16 674	20 598
JUANACATLAN	4 763	5 255	5 501	8 081	10 068	11 513
TOTAL ZMG	452 014	867 035	1 480 472	2 244 715	3 003 868	3 482 417
JALISCO	1 746 777	2 443 261	3 296 586	4 371 998	5 302 689	5 991 176
	TASAS DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL					
MUNICIPIO	50-60	60-70	70-80	80-90	90-95	
GUADALAJARA	6.9	5.1	3	0.2	-0.21	
TLAQUEPAQUE	5.4	6.3	5.6	6.9	5.75	
TONALA	3.3	4.7	7.5	12.7	10.03	
ZAPOPAN	7.2	11.5	9.3	6.4	5.37	
EL SALTO	0.8	3.3	4.7	6.9	11.3	
TLAJOMULCO	3.5	3.1	3.6	3.1	7.1	
IXTLAHUACAN M.	1.8	3.4	1.4	3.2	3.8	
JUANACATLAN	1	0.5	3.8	2.3	2.4	
ZMG	6.7	5.5	4.25	3	3	
JALISCO	3.4	3.2	2.8	2	2.2	

Fuente: Elaborado en base a INEGI, Censo de Población de 1990, Censo de Población 1995. Cuadernos Municipales respectivos. 1996, 1997. Monografías de El Salto, Ixtlahuacán, Juanacatlán, s.f.e. Tasa de crecimiento 1990-95 Calculada en base a la población de dicho período.

Nota: La población de la Zona Metropolitana de Guadalajara se considera entre 1950 y 1980, la que conforman los municipios de Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan. A partir de 1990 se contabiliza además la población del resto de los municipios.

CUADRO NO. 3
ORIGEN DE INMIGRANTES
GUADALAJARA, 1975-1987.

ESTADOS	PROPORCION DE INMIGRANTES	
	1975	1975-1987
JALISCO	47.6	28
MICHOACAN	9.9	7.7
ZACATECAS	9.5	4.4
CD. DE MEXICO	8	13.6
NAYARIT	3	3.1
AGUASCALIENTES	2.4	1.4
COLIMA	1.7	1.5
OTROS ESTADOS	17.9	40.3
TOTAL	100	100

Fuente: Elaborado en base a Pozos Ponce, Fernando, *Metrópolis en reestructuración Guadalajara y Monterrey 1980-1989*. Universidad de Guadalajara, 1996, p. 196.

CUADRO NO. 4
POBLACION NACIDA EN OTRA ENTIDAD
Z.M. DE GUADALAJARA, 1970-1990. (%)

MUNICIPIO	1970	1990
GUADALAJARA	18.7	17.4
TLAQUEPAQUE	11.2	17.1
TONALA	5.1	14.8
ZAPOPAN	16.3	23.7
EL SALTO	10.2	15.8
TLAJOMULCO	5.9	9.6
IXTLAHUACAN M.	8	8.4
JUANACATLAN	3	5.1
TOTAL ZCG	16	18

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda, 1990.

Igualmente el origen de los inmigrantes a esta ciudad cambia, si bien la influencia regional es manifiesta hasta la década de 1970, en los años subsecuentes el traslado de habitantes del resto del estado de Jalisco disminuye del 47 al 28%, así como los provenientes de otros estados del occidente, desde el 30 al 17%. Importancia adquieren los migrantes de otros estados del país conformando el 40% de la migración total a Guadalajara así como la ciudad de México que incrementa su participación del 8 a más del 13% del total. (Ver gráfico no.1). La Zona Metropolitana de Guadalajara como otras zonas metropolitanas de grandes dimensiones en el país disminuye en su conjunto el ritmo de crecimiento pero la dinámica de la metrópoli se caracteriza a su vez por una redistribución de población a nivel intraurbano lo cual será analizado más adelante.

Finalmente, puede afirmarse que entre 1970 y 1990, el mayor peso de la disminución de la velocidad del crecimiento urbano recae en las ciudades mexicanas de dimensiones medias y grandes mientras que las ciudades pequeñas son las más beneficiadas de este proceso de dispersión urbana. En divergencia con el punto de vista de considerar una nueva etapa en el proceso de urbanización escribe Garza que:

"algunos especialistas consideran que la emergencia de nuevas áreas metropolitanas es síntoma del agotamiento del proceso de concentración urbana en una sola metrópoli y que se inicia un proceso de descentralización espontáneo siguiendo la tendencia observada en algunos países desarrollados, principalmente en los Estados Unidos de América". Su posición es que "no significa necesariamente la culminación del proceso concentrador, pudiendo implicar únicamente un cambio en el ámbito de concentración al pasar de un nivel metropolitano a otro megapolitano"⁵².

⁵² Garza, Gustavo. *Metropolización en México*, revista Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana, no.6, México, abril-junio de 1990, p. 10. Sobrino, 1995, op. cit. También apoya la idea de un proceso de concentración de dimensión megapolitano ya que menciona el hecho de que las metrópolis más cercanas a la ciudad de México como Cuernavaca y Toluca fueron de las más dinámicas en esta década, mencionando que "la emigración de habitantes capitalinos fue preferentemente de corta distancia y sin perder los nexos de trabajo y bienestar social que ofrece la megaurbe". p. 253

Independientemente de las hipótesis sobre la importancia del punto de inflexión en el crecimiento demográfico y urbano a partir de 1970, es importante para los objetivos del presente trabajo considerar los cambios ocurridos en la distribución de la población a nivel nacional, de qué manera participa la ciudad de Guadalajara en este proceso y su dinámica económica, a lo largo de la etapa de crecimiento urbano acelerado. Tal es el caso del análisis de los cambios operados en la función económica o especialización de Guadalajara desde un contexto de metropolización, es decir la relación entre sus diferentes sectores productivos, a la par de las transformaciones económicas en el conjunto del sistema urbano nacional que han acompañado al comportamiento demográfico en este periodo.

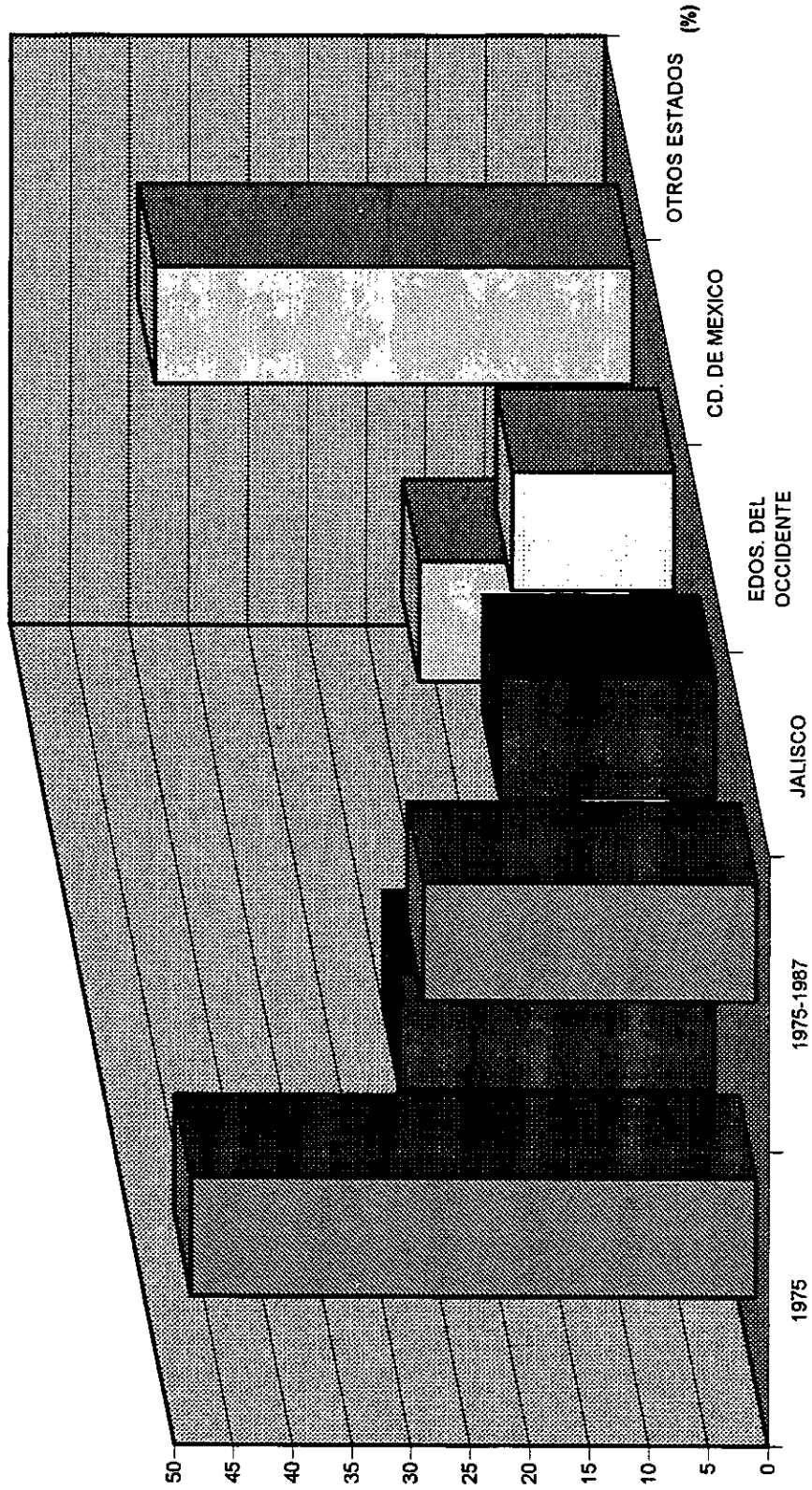
CUADRO NO. 5
POBLACION TOTAL POR LUGAR DE NACIMIENTO.
Z.M. DE GUADALAJARA. (%). 1990.

MUNICIPIO	NACIDO EN	NACIDO EN OTRA ENTIDAD						
	LA ENTIDAD	TOTAL	ZACATECAS	MICHOACAN	DISTRITO F.	GUANAJUATO	NAYARIT	OTROS
GUADALAJARA	81.4	17.2	15.1	18.2	15.1	6.2	6.3	38.7
TLAQUEPAQUE	82.4	17	20.5	23.5	9.8	9	4.9	32.3
TONALA	81.9	14.3	20.5	17.9	13.5	7.6	5.1	35.4
ZAPOPAN	73.5	22.8	16.6	13.7	21.4	6.3	4.9	37.1
TLAJOMULCO	89.6	9.5	21.3	14	14.4	6.9	4.3	39.1

Fuente: INEGI, Cuadernos Municipales respectivos, 1996, 1997.

Nota: El resto del % corresponde a nacido en otro país.

GRAFICO NO. 1.
 ORIGEN DE INMIGRANTES. ZMG, 1975-1987. (%).



III.2.- Función económica y especialización metropolitana.

Considerando el proceso de urbanización reciente de Guadalajara desde 1940 hasta 1990, desde el punto de vista de sus actividades económicas predominantes, puede afirmarse que durante la aplicación del modelo de sustitución de importaciones, esta ciudad participó del proceso de industrialización concentrado en las principales ciudades del país y su inserción en la economía nacional se fundamentó en buena medida en la articulación regional para la producción de bienes de consumo inmediato o tradicionales, actividad incipientemente desarrollada durante la primera mitad de este siglo, y que empieza a perfilarse como generadora del impulso al crecimiento económico hacia la década de los años setenta Según Alba Vega se dá en Guadalajara un "acelerado crecimiento industrial: de 1940 a 1979, el personal ocupado en la industria jalisciense pasó de 21 mil a 158 mil y el valor del producto a precios de 1960, de 180 millones a 18 927 millones, entre 1960 y 1975, la tasa de crecimiento anual del valor agregado fue de 7.7%.⁵³.

Si bien a partir de 1940 proliferan los talleres de producción manufacturera de bienes de tipo tradicional para las necesidades del mercado regional En el caso de Guadalajara la producción de bienes básicos se basaba en una estructura industrial de pequeños y medianos establecimientos, con un proceso manufacturero tradicional, y articulados con pequeños talleres a través de la subcontratación y prácticas de trabajo domiciliario. En 1975 las empresas de pequeña y mediana escala representaban el 98% de los establecimientos industriales y generaban el 45% del empleo en el sector. Además las industrias que producían los bienes básicos concentraban casi el 70% de los establecimientos industriales de la ciudad, el 61.7% del empleo y aproximadamente el 61% del valor agregado.⁵⁴

En la década de los setenta, este proceso de industrialización comienza a diversificarse en la economía tapatía ya que según De la Peña:

⁵³ Op. cit. p. 113.

⁵⁴ Pozos, 1996 p. 63 y 64.

El desarrollo de la industria tradicional ha favorecido que las empresas dinámicas productoras de bienes de capital y bienes intermedios generadoras de servicios modernos al productor, locales y foráneas nacionales y transnacionales también vayan apareciendo en Guadalajara y creando las condiciones de un panorama productivo de gran complejidad.⁵⁵

La importancia del sector manufacturero en la economía urbana de Guadalajara se manifestó en la gran proporción de la fuerza de trabajo que este sector absorbía, ya que empleaba aproximadamente al 33 por ciento de toda la fuerza de trabajo ocupada durante el periodo 1950-1975. Igualmente las actividades terciarias, en particular, los servicios distributivos, incrementaron su importancia como generadoras de ingreso en Guadalajara resultado del modelo de la sustitución de importaciones, ya que este subsector representaba aproximadamente un promedio del 20% de toda la fuerza de trabajo durante el periodo 1950-1975. Mientras que los servicios modernos y tradicionales absorbían un promedio de 27.6% del total de la fuerza de trabajo urbana entre 1950 y 1975. (Pozos, 1996: 65 y 66).

Con la reestructuración económica, la ciudad de Guadalajara presenta cambios en su inserción en el sistema de ciudades nacional. Según Garza, existe en el país un reacomodo entre las diferentes jerarquías de las ciudades que se acompaña de cambios en la estructura económica durante el periodo de 1970-1990.

Se registra por un lado una desconcentración del producto industrial observando las tasas promedio de crecimiento de cada una de las actividades en este caso.

La desconcentración de las manufacturas observa cuatro características :

1.- Una clara reducción en la importancia relativa de las tres metrópolis industriales del país, Monterrey, Cd. de México y Guadalajara. por ejemplo la ciudad de México disminuye del 53.1% al 42.3% su participación en el sector manufacturero de las 125 ciudades consideradas. Se percibe asimismo el incremento en la dinámica industrial de las localidades que constituyen el

⁵⁵De la Peña Op.cit. p. 63.

subsistema urbano de la ciudad de México, como Cuernavaca, Querétaro y Puebla que eleva su participación en la industria urbana del 2.2 al 2.8%.

2.- En lo que se refiere al sector comercial se encuentra un renovado dinamismo en las principales ciudades, en estas ciudades se trata de las actividades al mayoreo y de todo un conjunto de insumos destinados principalmente a la industria.

3.- La superconcentración del sector servicios que según el censo, contiene a los servicios financieros, administración, servicios comunales y sociales, servicios profesionales y técnicos, servicios de restaurantes y hoteles y servicios personales y mantenimiento. En este periodo, con relación al sector servicios, se concentran más en las principales ciudades como México, Monterrey y Guadalajara. La hipótesis es que la concentración de actividades económicas dentro de la jerarquía urbana del sistema de ciudades en México se traslada del medio fabril hacia la órbita de la circulación de mercancías y producción de servicios.

En torno a esta idea sugerida por Garza, en el análisis del producto interno bruto de Guadalajara durante el periodo de 1970 a 1990, puede apreciarse entonces que vista la ciudad como una unidad económica, en 1970, el sector con mayor contribución al producto urbano lo fue el de las manufacturas aportando poco más del 20% del total, seguido del comercio con más del 25% y en tercer término, los servicios con un 20%. (ver cuadro 6).

Hacia 1990, además de que Guadalajara disminuye su aportación al PIB urbano del 6.3 en 1970 a 5.8% en 1990, las manufacturas disminuyen de 6.7% al 5.4% en relación con la producción total urbana nacional en este sector.

Es más notable la transformación hacia una tendencia a la especialización en los servicios en Guadalajara, al comparar la participación de diferentes sectores en el PIB local. La manufactura pasa de 40% al 34%, el comercio disminuye de más de 25% hasta el 18% en la participación del PIB y finalmente los servicios aumentan la participación desde un 20% hasta un 31%.

CUADRO NO. 6
PRODUCTO INTERNO BRUTO SEGÚN RAMAS ECONÓMICAS, 1970-1990.
 (EN MILLONES DE NUEVOS PESOS DE 1970=100).
GUADALAJARA, MÉXICO Y MONTERREY.

CONCEPTO	Total Nacional	Total Urbano	Guadalajara	% Total Urbano	% Total ZMG	México	% Total Urbano	Monterrey	% Total Urbano
Total 1970	427 107	276 064	17 547	6.3	100	122 162	44.25	18 632	6.7
Manufacturas	96 313	68 125	4 626	6.7	26.36	36 153	53	7 168	10.5
Comercio	134 453	99 997	7 061	7	40.24	43 174	43.17	5 832	5.83
Servicios	84 781	64 211	3 625	5.6	20.65	28 866	44.95	3 489	5.43
Otros Sectores	111 560	43 731	2 235	5.1	12.73	13 969	32.2	2 143	4.94
Total 1990	1 040 807	755 944	44 277	5.8	100	318 728	42.16	56 507	7.47
Manufacturas	191 676	152 141	8 229	5.4	18.58	64 607	42.46	17 522	11.51
Comercio	264 411	213 027	15 299	7.1	34.55	90 365	42.41	13 400	6.3
Servicios	290 681	237 322	13 759	5.8	31	125 663	52.95	14 477	6.1
Otros Servicios	294 039	153 454	6 990	4.5	15.78	38 093	24.82	11 108	7.23

Fuente: Cálculos elaborados en base a Garza, 1996. Op.cit.

En lo que se refiere al empleo, puede apreciarse igualmente que el sector servicios incrementa su participación entre 1988 y 1993 con relación a los otros dos sectores ya que la población ocupada promedio en las manufacturas representa en 1988 casi el 42% del total en Guadalajara, mientras que la población promedio ocupada en comercio y servicios ascienden a un 33% y cerca del 25% respectivamente. (ver cuadro no. 7). En 1993 la manufactura absorbe sólo un 36.6%, perdiendo participación en el empleo total a favor del comercio (35.6%) y de los servicios (27.8%).

Si se considera una perspectiva más amplia de transformaciones intersectoriales en la actividad económica de Guadalajara se puede apreciar que al inicio del periodo 1970-1990, la entonces Zona Metropolitana (conformada por los municipios de Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan) emplea cerca del 19% de la mano de obra en el sector primario significando para Tonalá más de una tercera parte de su población ocupada total. Casi el 40% del empleo se dirige al sector secundario y un 34% al terciario. (ver cuadro no.8). Por otra parte, considerando la totalidad de los municipios que conforman en 1995 la Zona Conurbada o Metropolitana de la ciudad de Guadalajara, en promedio, hacia 1970 casi el 35% de la población ocupada corresponde al sector primario, un 33% al secundario y un 26% al terciario.

Mientras que en 1990, las transformaciones hacia actividades propiamente urbanas es visible en los municipios conurbados (El Salto, Tlajomulco, Ixtlahuacán y Juanacatlán) donde sólo un 10% de la Población Ocupada total de la Zona

CUADRO NO.7
CAMBIOS ECONOMICOS INTERSECTORIALES
POBLACION OCUPADA REGION GUADALAJARA, 1988-1993

Sectores	1988	%	1993	%
Total	362 530	100	498 598	100
Manufactura	151 706	41.8	182 646	36.6
Comercio	120 671	33.3	177 455	35.6
Servicios	90 153	24.9	138 497	27.8

Fuente: INEGI, Imágenes económicas, Censos Económicos, 1994. Jalisco, 1995.
La región Guadalajara que se expresa en los datos comprende los siguientes municipios Guadalajara, Tlaquepaque, Zapopan y Villa Corona.

Metropolitana lo está en el sector primario, casi el 45% en promedio en la industria, y más del 40% en comercio y servicios.

Desde la perspectiva del sistema de ciudades mexicano, Guadalajara parece presentar una tendencia a disminuir su importancia en la actividad manufacturera, diversificando su economía en una creciente participación del comercio y los servicios. Estas transformaciones notables al considerar la ciudad como una unidad económica tienen contraparte con la creciente importancia de otras ciudades de menores dimensiones por ejemplo en el estado de Jalisco dentro del sector manufacturero; y por otro lado, estas transformaciones a su vez se acompañan de un proceso de redistribución de actividades económicas a nivel intraurbano que serán analizadas en el siguiente apartado.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, y en términos agregados, se observa que la ciudad de Guadalajara en su primera etapa de urbanización, se caracteriza por una industrialización basada en productos tradicionales para el mercado regional, economía que va diversificándose desde finales de los años sesenta hacia la producción de bienes intermedios, va cambiando hacia 1990 para dar lugar en el marco de las transformaciones a nivel del sistema urbano nacional a una terciarización de la economía. Este rasgo de terciarización urbana hace que en los países desarrollados además, el sector servicios se haya convertido en la principal fuente de empleo, mientras que en países como México, la importancia que el empleo informal tiene se traduce en gran medida en servicios al consumidor de muy bajas remuneraciones. (Aguilar, 1995:78)

De acuerdo con la idea presentada acerca del desplazamiento de las principales metrópolis de una especialización manufacturera a una creciente especialización en servicios, Pozos igualmente afirma que Guadalajara ha declinado su participación como centro manufacturero. Al considerar las actividades económicas en su conjunto, la ciudad posee una economía diversificada, pero como se ha visto, la revisión por sectores permite ver qué actividades privilegia el crecimiento metropolitano en el marco de las transformaciones económicas las cuales siguen una distribución en los diferentes niveles del ámbito urbano.

A pesar de que los datos con relación a la ciudad de México confirman su especialización en los servicios, ya que en 1990 el 53% del PIB correspondió a este sector, Pozos considera que comparte este tipo de actividades con Guadalajara y Monterrey al sintetizar el proceso de reestructuración de la economía tapatía de la siguiente manera:

La ciudad de México ha declinado en términos del número de establecimientos, fuerza de trabajo ocupada y valor agregado en ambos sectores como centro manufacturero y de servicios. Sin embargo, la tendencia que se observa en Guadalajara y Monterrey es opuesta a la ciudad de México, ya que las dos primeras urbes están cobrando mayor importancia relativa, sobre todo en lo que se refiere al desarrollo y diversificación de los servicios. Así, mientras que la ciudad primada tiende a reducir su importancia relativa en el sistema de ciudades, las dos secundarias pasan por la situación contraria, ya que se están consolidando como centros urbanos regionales capaces de proporcionar una amplia gama de servicios especializados a las ciudades y poblados de su región, que anteriormente solo se prestaban en la capital.⁵⁶

⁵⁶Pozos, op.cit. p.112.

CUADRO NO.8
POBLACION OCUPADA POR SECTOR DE ACTIVIDAD
ZMG Y MUNICIPIOS CONURBADOS (%). 1970-1990.

MUNICIPIOS	1970			1990		
	S.PRIMARIO	SECUNDARIO	TERCIARIO	S.PRIMARIO	SECUNDARIO	TERCIARIO
GUADALAJARA	3.6	40.1	50.3	0.8	34	62
TLAQUEPAQUE	18.8	40.2	31.5	3.4	46.6	46.3
TONALA	35.6	39.8	18.1	4.1	47.1	45
ZAOPAN	17.0	37.4	38.3	2.6	35.5	58.3
TOTAL ZMG	18.7	39.4	34.5	2.7	40.8	52.9
EL SALTO	26	50.1	18.9	4.4	60.2	30.4
TLAJOMULCO	66	14.6	13.3	22.7	44.1	29.1
IXTLAHUACAN	50.1	23.9	21.2	24.0	39.6	31.5
JUANACATLAN	59.1	19.2	17.9	23.5	52.3	20.5
ZMG PROM.	34.52	33.16	26.18	10.7	44.9	40.4

Fuente: Elaborado en base a Inegi, Censo de Población y Vivienda, 1990, y Cuadernos Municipales respectivos.

Nota: 1.- En cada periodo la diferencia entre 100 y la suma total corresponde a "No especificado".

2.- El promedio para la ZMG se calculó a partir de los % dados en el cuadro y no de la población absoluta, por lo cual el resultado es sólo una aproximación.

III.3.- Centro y periferia en la expansión metropolitana

Como uno de los principales rasgos del proceso de urbanización durante las últimas décadas se encuentra la formación de áreas metropolitanas a lo largo del territorio nacional, ya que "en 1970, el país contaba con 12 conurbaciones, incrementándose a 27 en 1980 y 37 reconocidas en 1990 (Sobrino, 1995:11). Si bien el proceso de metropolización comienza en 1940 para el caso de la ciudad de México, el proceso ha sido distinto temporalmente hablando en el caso del resto de las ciudades del país, por ejemplo, Guadalajara se conurba con sus municipios colindantes a partir de 1950.

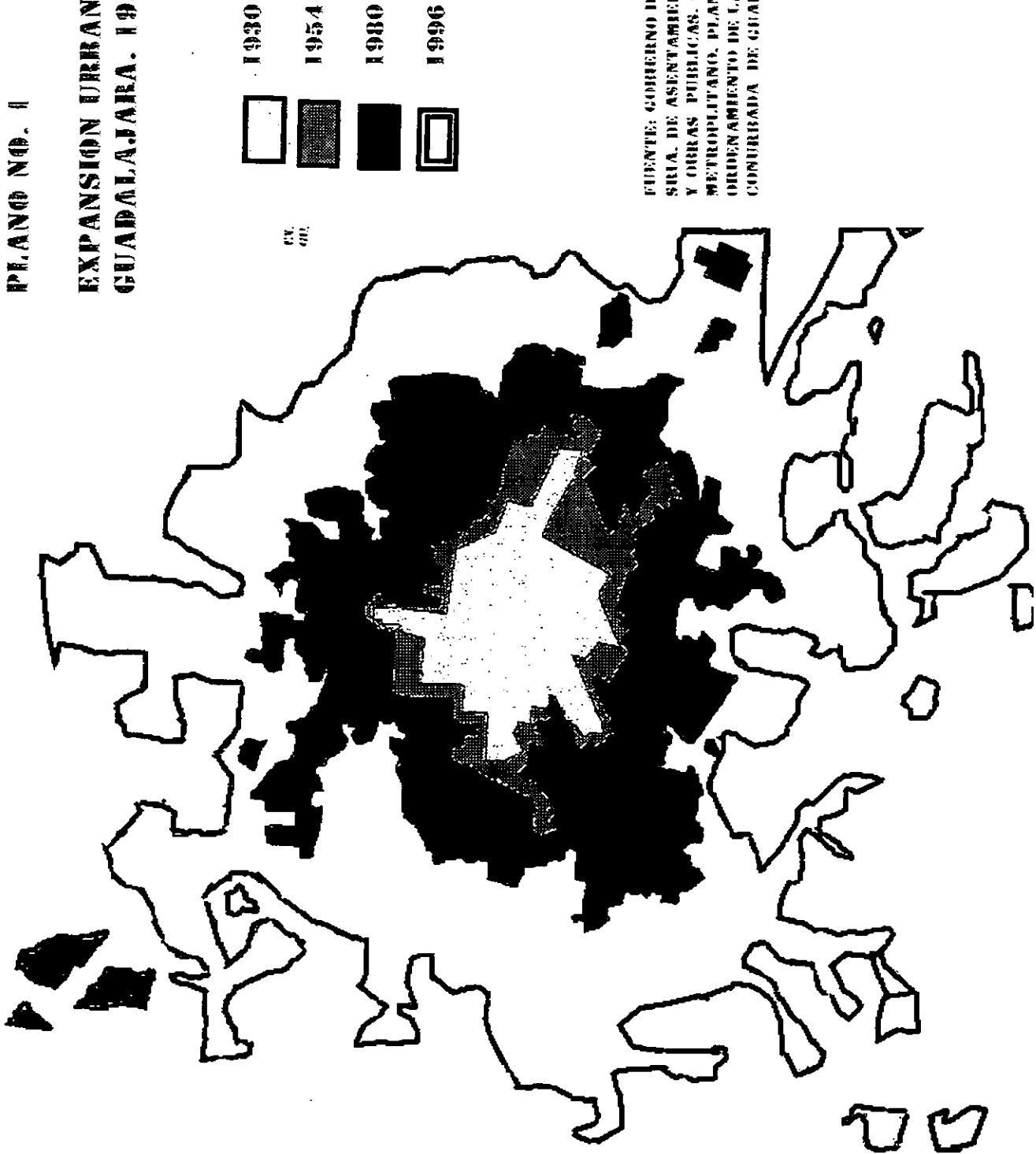
En términos demográficos, la dinámica de expansión metropolitana se caracteriza por un mayor dinamismo en el ritmo de crecimiento poblacional de los municipios que conforman y rodean a la metrópoli. Mientras que el núcleo central o municipio original de expansión disminuye o retrocede en su crecimiento poblacional.

Tal es el caso de la ciudad de México, Monterrey y Guadalajara principales metrópolis y cuyos tasas de crecimiento en el núcleo original presentan un comportamiento de bajas tasas de crecimiento de población.

En el caso de Guadalajara, el impulso de crecimiento demográfico, motivado en gran medida por la migración —entre los años de 1950 y 1970- empieza a alejarse del municipio central, y a lo largo de las dos décadas anteriores ha impactado con diferente temporalidad y ritmo a los municipios conurbados. En primer término, Tlaquepaque comienza a ser la salida del crecimiento urbano durante la década de 1950, hacia el sureste; Zapopan hacia el poniente durante la década de 1960 (ver plano1). Una parte significativa de esta expansión la constituyen la ocupación irregular en los ejidos de estos municipios, como podrá verse más adelante. Tonalá durante la década de 1970 recibió fuertes impulsos al crecimiento urbano debido entre otros aspectos a la introducción de infraestructura como es el caso de la Nueva Central Camionera que se acompañó de importantes obras de construcción de vivienda. Por ello se registra en el periodo según el cuadro 9, la más alta tasa de crecimiento para este municipio en el conjunto de la zona metropolitana de Guadalajara entre 1970 y 1990, igual al 12.7 promedio anual. En la década de los ochenta, ante ritmos decrecientes de otros municipios como Guadalajara y Zapopan, El Salto iguala su tasa de crecimiento con Tlaquepaque en una tendencia ascendente que en 1995 lo ubica como el más dinámico en la

PLANO NO. 1

**EXPANSION URBANA
GUADALAJARA. 1930-1996.**



FUENTE: GOBIERNO DEL ESTADO,
SERIA. DE ASENTAMIENTOS URBANOS
Y OBRAS PUBLICAS. CONSEJO
METROPOLITANO. PLAN DE
ORDENAMIENTO DE LA ZONA
CONURBADA DE GUADALAJARA

**GUADALAJARA
MANCHA URBANA, 1996.**



**FUENTE: PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA
CONURBADA DE GUADALAJARA.**

PLANO NO. 2
ZONA CONURBADA DE
GUADALAJARA, 1996.

ZAPOPAN

TLAQUEPAQUE

EL

SALTO

EXTERIORS

FUENTE: PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA
DE GUADALAJARA, CONSEJO METROPOLITANO, 1996.
JALISCO, LA NUEVA REGIONALIZACION, GOBIERNO DEL
ESTADO DE JALISCO, 1997.

expansión urbana, seguido por otros municipios conurbados a la zona metropolitana después de 1990: Tlajomulco y en menor medida Ixtlahuacán de los Membrillos. (Ver plano no.1)

En una perspectiva de conjunto y como puede apreciarse en el gráfico no. 2, si se considera como núcleo central de la metrópoli al municipio de Guadalajara, el comportamiento demográfico observa un ritmo de crecimiento decreciente a nivel metropolitano desde 1960 pero que representa solamente a dicho municipio central, el cual con una tasa de crecimiento de 6.9 promedio anual empieza a disminuir hasta convertirse en un municipio de expulsión de población con una tasa de -.2 en la primera mitad de la presente década. En el caso de Zapopan su crecimiento es más dinámico entre 1960 y 1970 con una tasa promedio anual mayor a 11 y que disminuye hasta 1995, manteniendo no obstante una tasa mayor a 5. De la misma manera, Tlaquepaque mantiene una tasa mayor al 5 promedio anual sin variaciones importantes en su ritmo de crecimiento entre 1950 y 1995. Finalmente a partir de 1980 es claro cómo el crecimiento demográfico de Guadalajara es más bien periférico hacia Tonalá y en tendencia ascendente hacia El Salto y Tlajomulco. (Ver cuadro no.9)

CUADRO NO. 9
TASAS DE CRECIMIENTO MUNICIPALES
ZM DE GUADALAJARA. (1950-1995)

MUNICIPIOS	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1990-95
GUADALAJARA	6.9	5.1	3	0.2	-0.21
TLAQUEPAQUE	5.4	6.3	5.6	6.9	5.7
TONALA	3.3	4.7	7.5	12.7	10
ZAPOPAN	7.2	11.5	9.3	6.4	5.4
EL SALTO	0.8	3.3	4.7	6.9	11.3
TLAJOMULCO	3.5	3.1	3.6	3.1	7.1
IXTLAHUACAN M.	1.8	3.4	1.4	3.2	3.8
JUANACATLAN	1	0.5	3.8	2.3	2.4
TOTAL ZMG	6.7	5.5	4.2	3	3

Fuente: INEGI, Cuadernos Municipales , Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá, Zapopan, Tlajomulco. INEGI, Monografías de El Salto, Juanacatián e Ixtlahuacán de los Membrillos.
Tasas de crec. 1990-95 Cálculo elaborado en base al Censo de Población 1990 y Censo de 1995.
El cálculo de Tasa de crecimiento de la ZMG se realizó considerando entre 1950 y 1980 a los municipios de Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan. A partir de 1990 se contabilizan además los municipios restantes.

Gráfico No. 2
Tasas de crecimiento municipal,
ZM de Guadalajara
1950-1995.

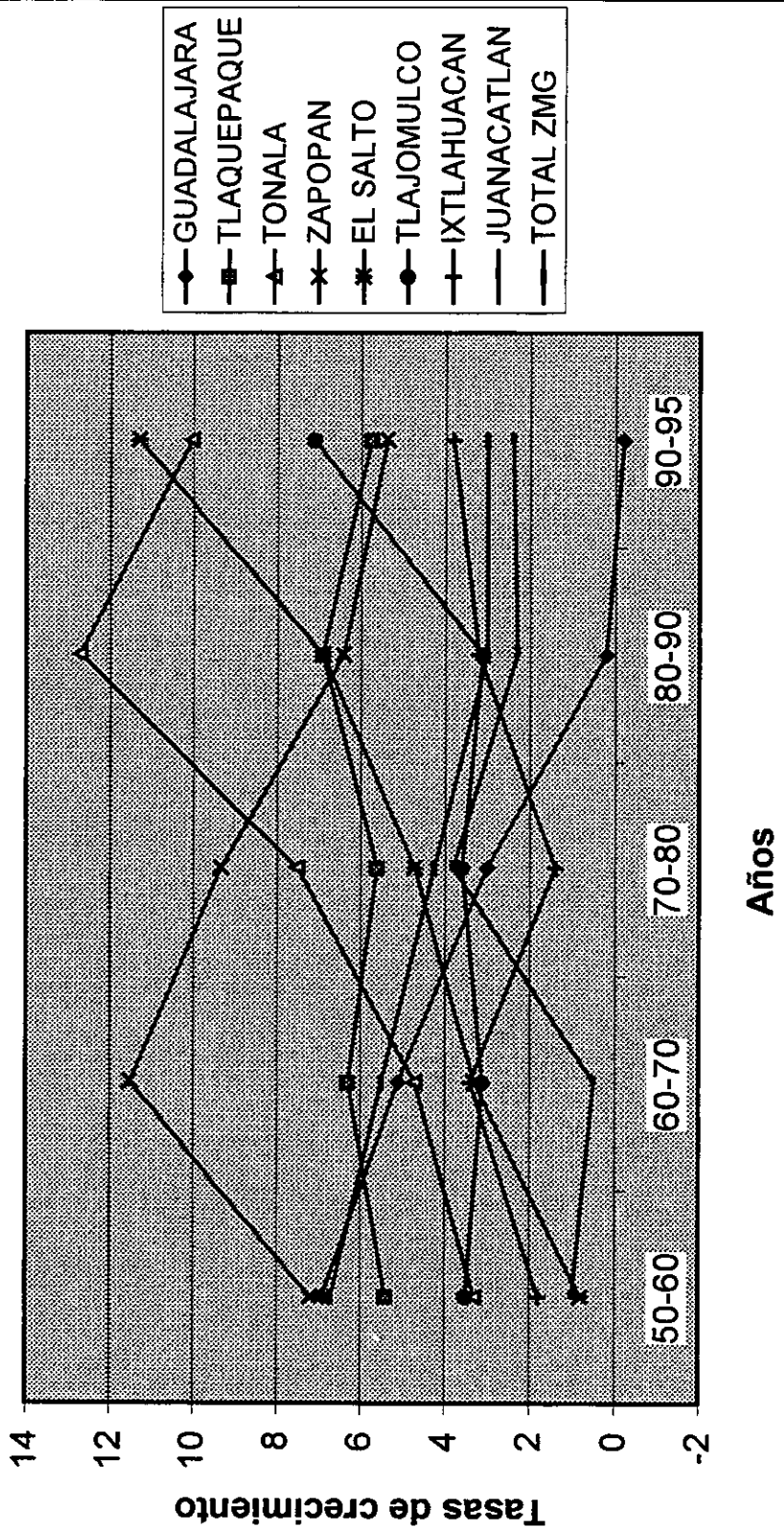
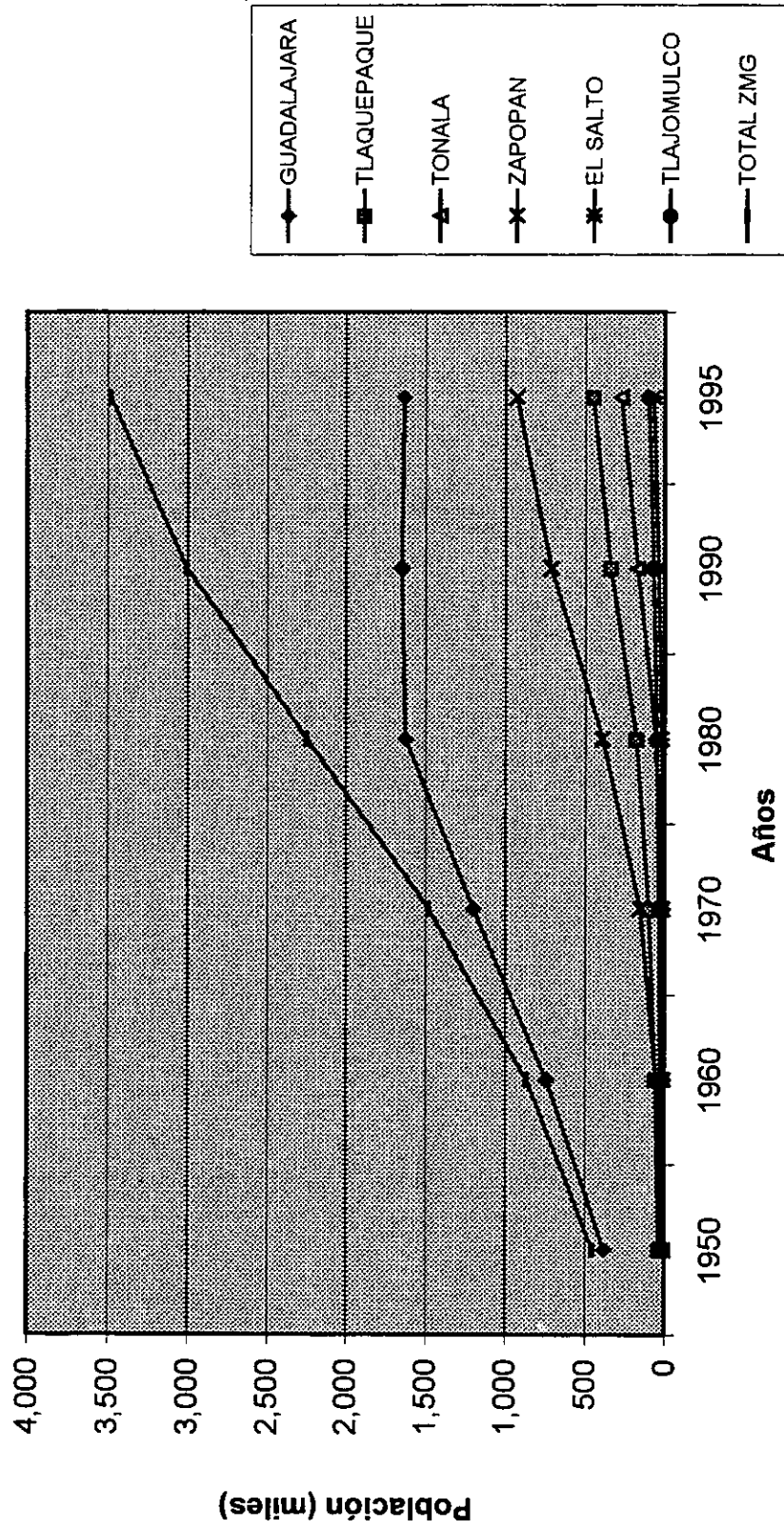


Gráfico No. 3
Población ZM Guadalajara y Principales Municipios.
1950-1995.



CUADRO NO. 10
ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA
SALDOS NETOS MIGRATORIOS MUNICIPALES
(1970-80, 1980-90).

MUNICIPIOS	1970-80	1980-90	POBLACION 1980		POBLACION 1990	
	SALDO	SALDO	TOTAL	%SALDO	TOTAL	% SALDO
GUADALAJARA	38 495	-322115	1 626 152	2.36	1 650 205	-19.5
TLAQUEPAQUE	54 245	124 577	177 324	30.6	339 649	37
TONALA	7 979	105 294	52 158	15.3	168 555	62.5
ZAPOPAN	296 582	240 101	389 081	76.2	712 008	33.72
TOTAL ZMG.	397 301	147 857	2 244 715	17.7	2 870 417	5.15

Fuente: Cálculos realizados en base al Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara, Consejo Metropolitano, Versión Preliminar, 1996, y Censos de Población y Vivienda.

Nota: Se consideran como ZMG en este caso sólo los municipios incluidos en la tabla de los cuales se dispone el dato de saldo migratorio municipal.

En esta tendencia de inflexión del crecimiento demográfico en el país, puede observarse en Guadalajara diferenciado a nivel municipal en cuanto al comportamiento y localización intrametropolitana de los flujos migratorios. En términos relativos, las altas tasas de crecimiento municipal se deben a una inmigración más allá del municipio central el cual observa un saldo migratorio del 2% de su población total entre 1970 y 1980, mientras que entre 1980 y 1990 este saldo se convierte en una expulsión de población absoluta de más de 300 mil habitantes o casi un 20% de la población de dicho municipio. En el primer periodo el 30% de la población de Tlaquepaque se compone de inmigrantes, mientras que en Zapopan más del 75% de la población corresponde a esta categoría (ver cuadro no.10). Entre 1980 y 1990, Tonalá incrementa su proporción de inmigrantes del 15% en la década anterior, al 37%, mientras que Zapopan la disminuye a un 33%. Tlaquepaque, el municipio que tiene tasas de crecimiento más o menos constantes durante el periodo 1950-1995, también incrementa su proporción de inmigrantes del 30 al 37%.

En términos generales, entonces, la atracción que ejerce la Zona Metropolitana de Guadalajara disminuye desde un 17% a un 5% de su población total, entre 1970 y 1990, sin embargo se relocaliza en los municipios metropolitanos los nuevos habitantes que llegan a la ciudad de Guadalajara.

De esta manera, atendiendo a los datos más recientes, 1995, este proceso de metropolización se acentúa en torno a las tendencias descritas anteriormente, de tal manera que en cinco años, los municipios metropolitanos han disminuido su ritmo de crecimiento, tal es el caso de Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá, mientras que El Salto, lo incrementa de una tasa de 6.9 promedio anual, a 11.3, y Tlajomulco de 3.1 a 7.1 promedio anual. Estos movimientos de población hacen suponer una expansión centro-periferia en las ciudades metropolitanas con tendencia hacia una mayor concentración poblacional en los municipios conurbados en relación a la ciudad central. En 1990, la población localizada en el municipio de Guadalajara es de poco más de millón y medio de habitantes, mientras que en la periferia de la misma, se asienta una población de 1 353 618 habitantes entre población de los municipios conurbados y población dispersa. (ver cuadro no.2).⁵⁷ Mientras que en 1995, 1 633 216 habitantes se localizan en el municipio central y 1 849 201 en el resto de la Zona Conurbada.

El crecimiento traducido a la urbanización de tierras, se dirige entonces hacia un cambio de usos de suelo en la periferia, desde el uso no urbano o susceptible de urbanizarse, hasta la conformación de grandes zonas habitacionales, y de uso mixto con la relocalización de actividades industriales o de servicios, así como la instalación de nuevas empresas. La población residente en la periferia se compone por aquélla que proviene de la ciudad central, por nuevas familias o por las migraciones rural-metropolitana o urbana-metropolitana. (Sobrino, 1995:). En términos demográficos, este fenómeno parece presentarse en el caso de Guadalajara ya que el crecimiento poblacional ha tenido en cada uno de sus municipios metropolitanos un impulso migratorio de hasta un 76% -para el caso

⁵⁷Sobrino, 1995, op.cit. Este autor define que la población de toda zona metropolitana se organiza en torno a tres ámbitos territoriales: la ciudad central, los asentamientos conurbados o periféricos y la población dispersa de los municipios metropolitanos. La población de los dos primeros constituye el área metropolitana. Y que según las etapas de metropolitanismo la organización de la población adquiere un patrón de tipo centro-periferia por lo que se espera que a futuro las ciudades centrales concentren menor cantidad de población en favor de los asentamientos periféricos, p.252.

de Zapopan- . Haciendo referencia a los municipios conurbados como El Salto, en 1990 un 16% aproximadamente lo constituye la población nacida en otra entidad y en Tlajomulco, casi un 10% de su población observa esta característica. (ver cuadro no.4). En este trabajo se sustenta que la formación de nuevas familias y su búsqueda por un lugar para vivir forma parte importante de la expansión periférica en Guadalajara, generada desde la producción de suelo urbano.

En lo que se refiere a la localización de las actividades económicas, también se hace referencia al proceso de redistribución centro periferia –en diferentes grados- que caracteriza a la metrópoli.

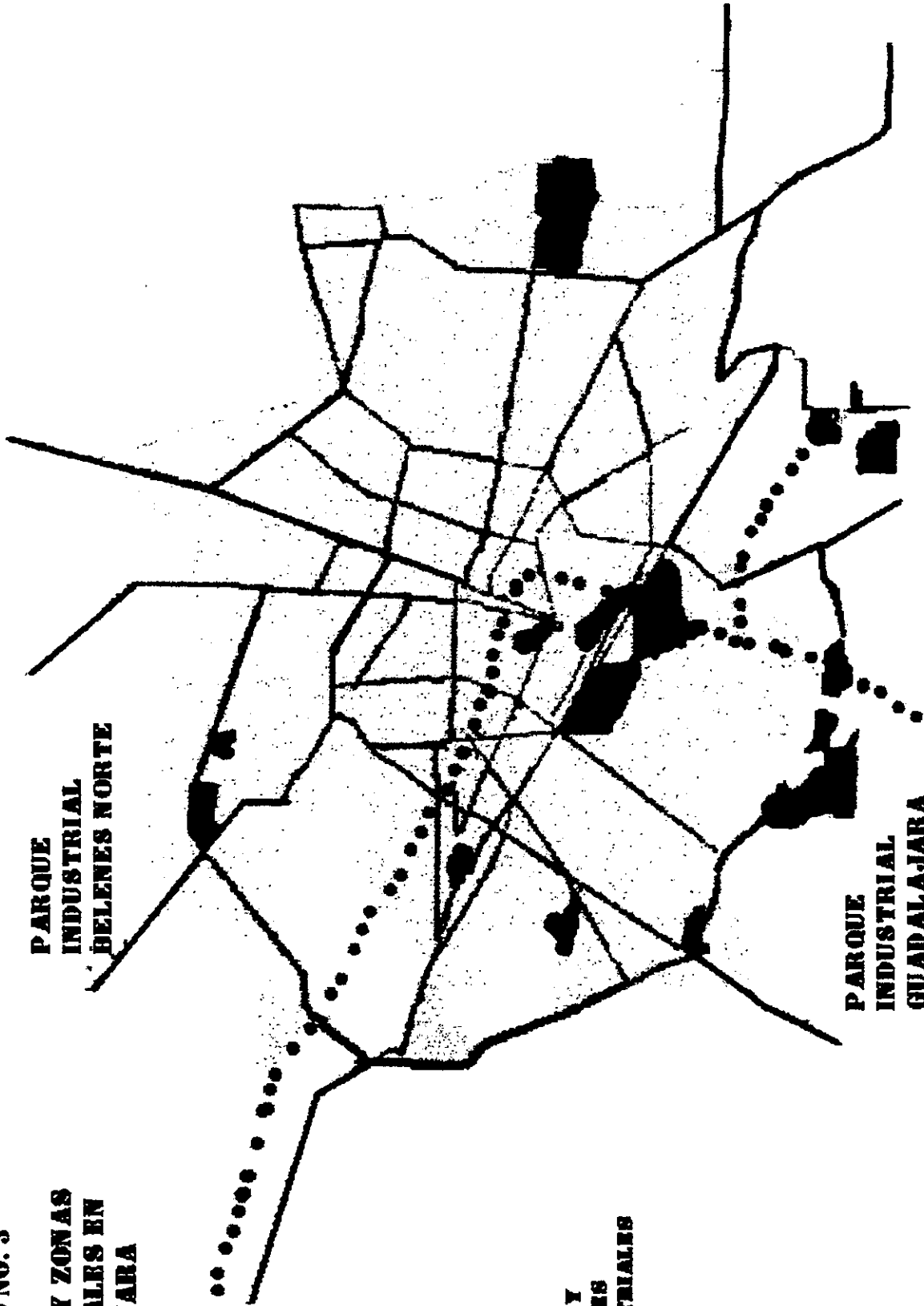
Como puede apreciarse en el cuadro 11, en el primer periodo 1940-1970, las actividades industriales que se desarrollan en Jalisco se concentran en gran medida en el municipio de Guadalajara, de manera que en el año de 1975, en este municipio se localizan el 48% de los establecimientos industriales, el 65% del personal ocupado en la industria y el 62% del valor agregado que genera la misma en el estado de Jalisco. Considerar los municipios metropolitanos eleva el grado de concentración económica ya que en su conjunto alberga el 60% de los establecimientos industriales, y las $\frac{3}{4}$ partes tanto del personal ocupado como del valor agregado que se genera en la industria en el estado de Jalisco. Mientras que los municipios actualmente conurbados representan sólo entre un 2 y un 3% aproximadamente, de la industria en la entidad.

Desde la perspectiva de la distribución de la industria en la metrópoli, el municipio de Guadalajara constituye el 81% de los establecimientos, el 86% de la población empleada en esta actividad y el 82% del valor agregado que se genera en la zona metropolitana. Lo anterior sitúa la aportación del resto de los municipios entre un 14 y un 19% con respecto a los indicadores referidos de la industria.⁵⁸ (ver plano no.3).

⁵⁸ Cálculos elaborados en base al cuadro no.10.

PLANO NO. 3

PARQUES Y ZONAS INDUSTRIALES EN GUADALAJARA



ZONAS Y PARQUES INDUSTRIALES

PARQUE INDUSTRIAL EL SALTO. 2 KMS.

PARQUE INDUSTRIAL FARMACEUTICO

PARQUE INDUSTRIAL GUADALAJARA

FUENTE: EL INFORMADOR. SUPLEMENTO ESPECIAL, MAYO 29 DE 1968.

CUADRO NO.11
**CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LA INDUSTRIA
 MUNICIPIOS DE LA ZMG. 1975.**

MUNICIPIO	No. de Establecimientos	%	Personal Ocupado	%	Valor Agregado (miles de pesos)*	%
GUADALAJARA	4583	48.73	73508	65.08	7218302.7	62.28
TLAQUEPAQUE	429	4.56	3769	3.34	308649.673	2.66
TONALA	267	2.84	802	0.71	20345.879	0.18
ZAOPAN	386	4.10	7438	6.59	1243080.447	10.73
TOTAL ZMG	5665	60.23	85517	75.72	8790378.699	75.84
EL SALTO	26	0.28	875	0.77	192343.828	1.66
TLAJOMULCO	183	1.95	1684	1.49	51074.84	0.44
IXTLAHUACAN	65	0.69	346	0.31	71018.29	0.61
JUANACATLAN	6	0.06	61	0.05	462.778	0.00
TOTAL CONURBADOS	280	2.98	2996	2.65	314899.736	2.72
TOTAL JALISCO	9405	100.00	112945	100.00	11590492.88	100.00

Fuente: Secretaría de Programación y Presupuesto, Gobierno del Estado de Jalisco, Manual de Estadísticas Básicas del Estado de Jalisco. 1979.

*Pesos de 1975.

Notas: 1.- Zona Metropolitana de Guadalajara en 1975, se considera por los siguientes municipios: Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan. 2.- El resto del porcentaje corresponde a los otros municipios que conforman el estado de Jalisco.

3.- Incluye industria extractiva y manufacturera.

En el año de 1994, las actividades económicas mantienen una concentración importante en la Zona Metropolitana de Guadalajara en relación con el estado de Jalisco. Las unidades económicas registradas constituyen un 60%, la población ocupada un 70% y el valor agregado asciende a casi el 75% del total generado en la entidad. (ver cuadro no.12). Sin embargo la aportación del municipio de Guadalajara en los tres casos ha disminuído, va del 40 al 48%. Mientras que los municipios metropolitanos y conurbados tomados en su conjunto aportan el 20% de las unidades económicas, emplean al 21% de la población ocupada y en estos municipios se genera poco más del 25% del valor agregado total de Jalisco.

Considerando la participación de los municipios dentro de la metrópoli, Guadalajara concentra una menor proporción de la actividad económica desarrollada en 1994 con relación a 1975, ya que en la industria manufacturera representa un 68% de las unidades, un 67% de la población ocupada y un 56% del valor agregado, (ver cuadro no.13). Mientras que los municipios conurbados concentran actividades de la zona metropolitana desde un 32 hasta un 44% en los indicadores de la manufactura.

En el total de la actividad económica, incluyendo el comercio y los servicios, el municipio de Guadalajara aporta el 67% de las unidades económicas, emplea al 70% de la población ocupada y genera el 66% del valor agregado total. En este sentido puede afirmarse que al nivel de metropolización alcanzado por Guadalajara durante las dos últimas décadas, ha tenido influencia no sólo en el desplazamiento y atracción poblacional de los municipios colindantes, sino además en la localización de actividades económicas –ya sea por instalación o desplazamiento– por lo cual la periferia tiene un papel no sólo de creación de zonas habitacionales sino que además concentra más de una tercera parte del conjunto de las actividades que se desarrollan en el conjunto de la zona metropolitana.

CUADRO NO.12
CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LOS ESTABLECIMIENTOS ECONOMICOS
ZM DE GUADALAJARA Y MUNICIPIOS. * 1994.

MUNICIPIOS	UNIDADES ECONOMICAS	% ZMG	% JALISCO	POBLACION OCUPADA	% ZMG	% JALISCO	V.A.C.B. (Miles de pesos)	% ZMG	% JALISCO
Guadalajara	61444	67.24	40.54	319769.00	69.74	48.72	14269057.2	65.73	48.65
Tlaquepaque	7934	8.68	5.23	31920.00	6.96	4.86	1185621.1	5.46	4.04
Tonalá	3824	4.18	2.52	9124.00	1.99	1.39	205596.2	0.95	0.70
Zapopan	15353	16.80	10.13	90043.00	19.64	13.72	5480255.6	25.25	18.69
El Salto	1260	1.38	0.83	12641.00	2.76	1.93	1375539.7	6.34	4.69
Tlajomulco	2089	2.29	1.38	15321.00	3.34	2.33	1901558.4	8.76	6.48
Conurbados	29932	32.76	19.75	138748.00	30.26	21.14	7438848.1	34.27	25.37
ZMG	91376	100.00	60.28	458517.00	100.00	69.86	21707905.3	100	74.02
Jalisco	151579		100	656329.00	69.86	100.00	29327205	74.02	100

Fuente: Cálculos elaborados en base a los cuadros 13,14,15.

Notas: 1.- V.A.C.B. Valor agregado censal bruto.

* Incluye la totalidad de establecimientos de los sectores: manufactura, comercio y servicios.

En la última década importantes transformaciones en los usos de suelo de los municipios integrantes de la zona conurbada de Guadalajara ha dado lugar a la conformación de grandes centros comerciales por distintos puntos de la ciudad, especialmente en el municipio de Zapopan, con la consecuente distribución de servicios bancarios y de otro tipo que llevan consigo; mientras que la conformación de corredores industriales –primero el Salto- y en los últimos años, en el municipio de Tlajomulco el llamado “corredor de alta tecnología” –entre otras zonas industriales- revelan la importancia de la periferia en la instalación de unidades económicas tanto industriales como comerciales y de servicios. (ver plano no.3).

CUADRO NO. 13
 CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LOS ESTABLECIMIENTOS ECONOMICOS
 MANUFACTURA. ZM DE GUADALAJARA. 1994.

MUNICIPIOS	MANUFACTURA					
	UNIDADES	%	POB. OCUP.	%	V.A.C.B.	%
GUADALAJARA	7071	67.82	104814	66.92	(Miles de pesos) 5458488.8	55.85
TLAQUEPAQUE	979	9.39	13981	8.93	765228.6	7.83
TONALA	502	4.81	2759	1.76	47592.9	0.49
ZAPOPAN	1874	17.97	35077	22.39	3503018.9	35.84
EL SALTO	184	1.76	10010	6.39	1257709.3	12.87
TLAJOMULCO	344	3.30	10291	6.57	1452013.6	14.86
CONURBADOS	3355	32.18	51817	33.08	4315840.4	44.15
ZMG TOTAL	10426	100	156631	100	9774329.2	100
JALISCO	18002	100	222742	100	15030047	100
%ZMG/JAL		57.92		70.32		65.03

Fuente: INEGI, Censo económico de 1994.

Notas: 1.- V.A.C.B. Valor agregado censal bruto

FALTA PAGINA

No. 68

IV.- CRECIMIENTO URBANO Y PRODUCCION DE SUELO URBANO.

IV.1.- Expansión física y proceso de conformación de la periferia.

En los últimos cincuenta años, el proceso de urbanización de las principales ciudades mexicanas ha dado lugar a extensas zonas de reciente ocupación en donde destacan los espacios autoconstruidos por los habitantes de escasos recursos. En el caso de Guadalajara, entre 1940 y 1995 la población que habita en este espacio urbano pasa de poco más de un cuarto de millón, a casi tres millones y medio de habitantes. Si bien, como se señaló en el apartado III, el ritmo de crecimiento poblacional disminuye a partir de 1970, durante los últimos veinticinco años, un incremento de más del 100% en su población tiene importantes repercusiones en las dimensiones físicas de la expansión urbana.

No obstante si consideramos que la ciudad en su transformación a metrópoli incorpora -en su crecimiento- a localidades circundantes, es principalmente la ocupación de nuevo suelo lo que sustenta una creciente extensión de la mancha urbana. Desde 1940 en que inicia en Guadalajara la urbanización en gran escala de tierras privadas, hasta 1950, diez años son suficientes para que la superficie rebase cuatro veces su tamaño; de 1994 has. llega a ocupar poco más de 8 mil (ver gráfico no. 5) (ver cuadro no.14). Mientras que de 1970 a la fecha, la expansión física de la ciudad entra en otra escala -con un ritmo menor de expansión superficial- sumando a las 11 mil has. registradas, otras 28 mil has. de espacio urbano.⁵⁹ (ver plano2,p.55)

Como se ha señalado en el apartado anterior, el crecimiento metropolitano de la ciudad de Guadalajara ha implicado el traslado de habitantes y actividades económicas hacia la periferia, expresados en una dinámica de crecimiento poblacional fuerte por parte de los municipios conurbados y a la correspondiente tasa de crecimiento negativo que experimenta Guadalajara como municipio central. Y expresados por otro lado, en la importancia económica que van

⁵⁹Si bien ha disminuido el ritmo de expansión física de la ciudad, pues durante la década de 1970 el consumo de hectáreas por año es igual a 1269, mientras que en la década de 1980 es igual a 910 has. por año, a este respecto resulta importante señalar que durante los últimos veinticinco años, más del 70% de la superficie total de la mancha urbana se ha incorporado a la ciudad.

CUADRO NO. 14
CRECIMIENTO URBANO, POBLACION Y SUPERFICIE
GUADALAJARA, 1940-1995

AÑO	POBLACION	TASA DE RECIMIEN	SUPERFICIE (HAS)	EXPANSION HAS/AÑO	DENSIDAD HAB/HA.
1940	244 406		1 994		122.57
1950	452 014	6.3	8 090	610	55.87
1960	867 035	6.7	9 470	138	91.56
1970	1 480 472	5.5	10 996	153	134.64
1980	2 244 715	4.25	23 695	1 270	94.73
1990	3 003 868	3	32 804	911	91.57
1995	3 482 417	3	39 020	622	89.25

Fuente: Elaborado en base al Censo de Población y Vivienda 1990, Censo 95, Cuadernos Municipales y Monografías de los municipios considerados (ver notas). Superficie, Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara, Consejo Metropolitano, Versión Preliminar, 1996.

Nota: 1.- Población de 1940, según Arroyo, 1986:203), que incluye las localidades de Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan, lo que puede explicar una mayor tasa de crecimiento entre 1940 y 1950.

Notas: Se consideran cuatro municipios de la ZM de Guadalajara, Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan durante el periodo 1940-1980. A partir de 1990 se contabilizan los municipios restantes.

adquiriendo los municipios conurbados en el empleo y generación del producto de la metrópoli. Esta expansión metropolitana sobre cabeceras municipales poblados y tierras urbanizables pretende estudiarse desde la consideración del uso de tipo habitacional establecido, en particular la conformación de los asentamientos irregulares en la periferia urbana. Resulta interesante ver el papel que han jugado estos espacios producidos con relación a los importantes cambios experimentados en la dimensión física de la ciudad, como una de las facetas del proceso de urbanización metropolitano de Guadalajara. Para ello, resulta importante retomar las formas de acceso al suelo que han caracterizado al proceso de urbanización durante los últimos cincuenta años, así como los agentes que intervienen en el proceso lo que dá como resultado diferentes condiciones de conformación de la periferia con implicaciones importantes de considerar para los fines del presente trabajo.

**Gráfico No. 4.
Crecimiento de Guadalajara.
1940-1995**

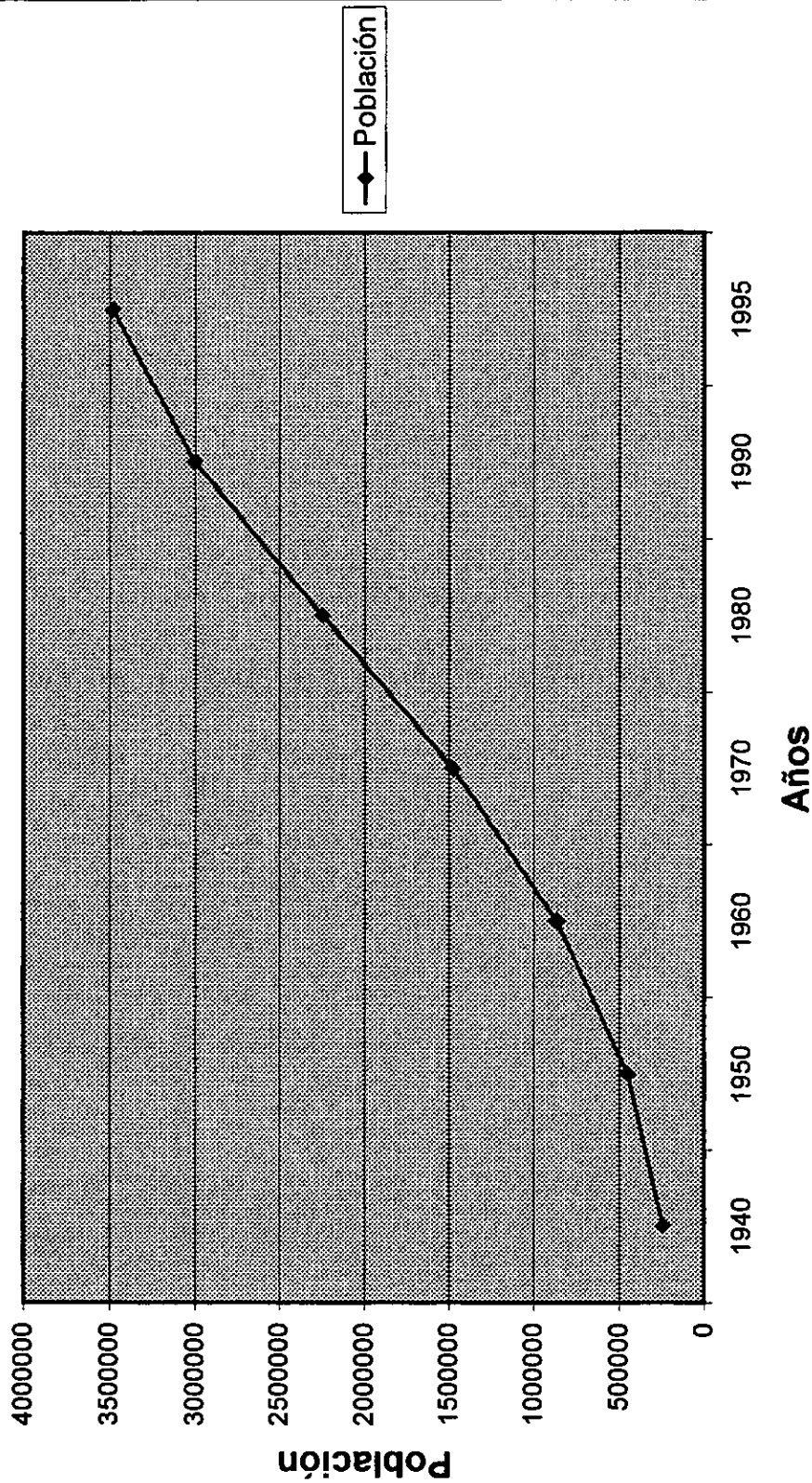
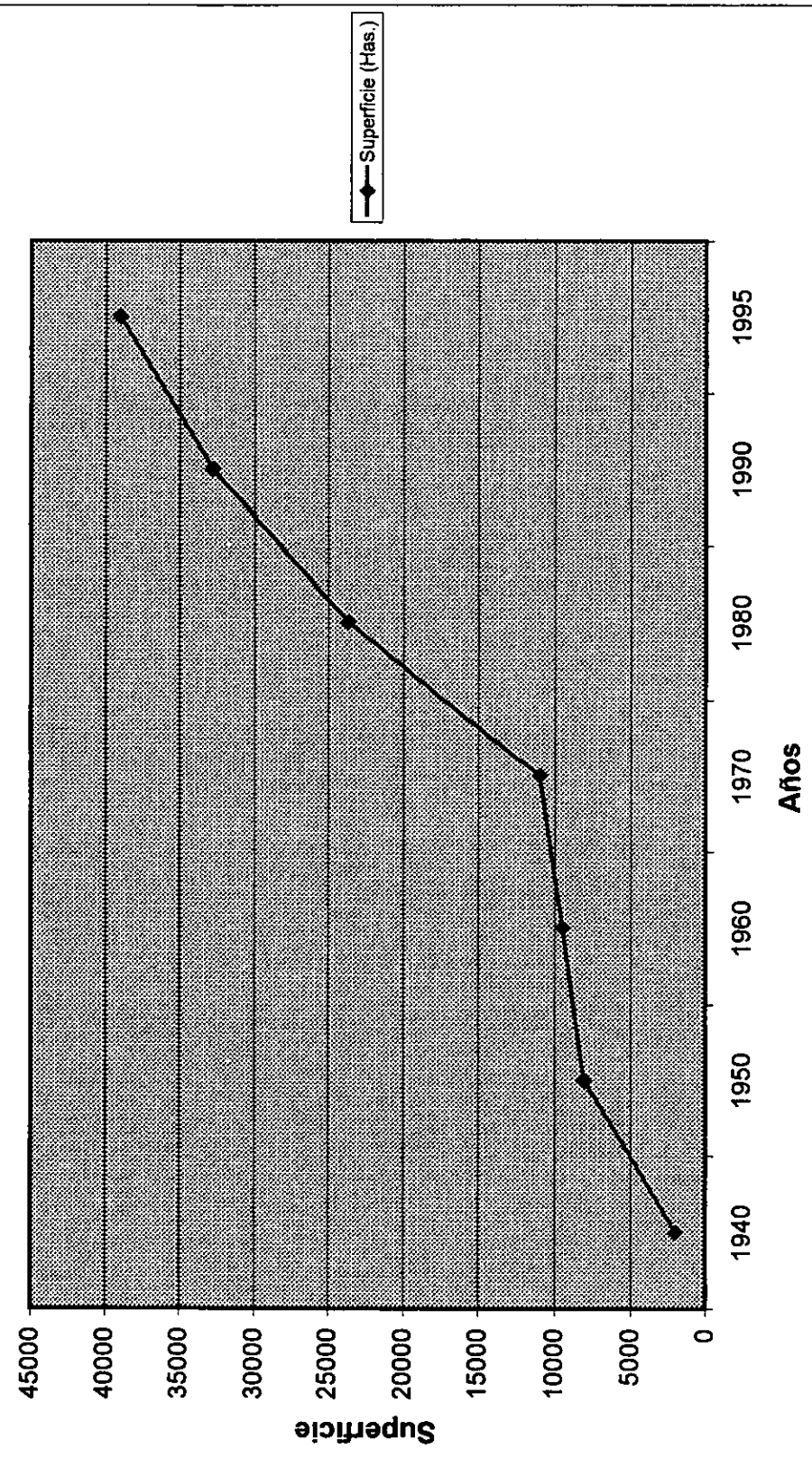


Gráfico No. 5
Expansión Urbana. Guadalajara
1940-1995



Antes de abordar este punto resulta pertinente exponer el concepto de periferia en el que se pretende ubicar el análisis de la producción de suelo urbano. En términos de lo que se ha presentado en este trabajo, la periferia urbana puede definirse como un concepto dinámico que expresa una organización socio-espacial cambiante, manifiesta en una diversidad de realidades urbanas que tienen que ver con el proceso de conformación particular de cada una de ellas, tanto en el tiempo como en el espacio; sus delimitaciones, las funciones económicas que ejercen en relación al núcleo central urbano.

En este sentido al hablar de producción de suelo urbano y de la irregularidad en la periferia como una de sus manifestaciones, remite a aquella zona localizada físicamente en las inmediaciones de la ciudad primero, de la zona metropolitana después, es decir, la zona de transición entre el suelo urbanizado y el suelo susceptible de urbanizarse, se hace referencia también al extremo en el crecimiento urbano por medio de la expansión de la ciudad el cual tiene lugar a través de localidades y cabeceras municipales que oficialmente se reconocen como parte de la misma. Mediante la producción de suelo urbano en tierras aledañas a la ciudad se genera un crecimiento no siempre continuo de la mancha urbana a partir de los intersticios entre localidades o cabeceras municipales en sus cercanías.

Implica en términos de la producción de suelo habitacional, la consideración de diferentes periferias entonces consideradas por el momento de origen de los asentamientos, por la composición de sus habitantes, por el tipo de producción de suelo que se genera, los agentes que los llevan a cabo, sector público, sector privado, sector social, lo que da un carácter al producto que resulta. Tanto en el tiempo, como en el espacio, se registra una conformación de diferentes periferias que dan cuenta de los límites de crecimiento de la mancha urbana y que tienen también diferentes funciones en torno a la ciudad.

En el periodo referido 1940 a 1990, en un primer momento, las periferias conformadas parecen servir en -cierta medida- de soporte a la producción industrial a pequeña escala en auge en la ciudad. Dan cabida a los sectores populares para sustentar el crecimiento económico de la ciudad en las primeras décadas. La función económica periférica empieza en un segundo momento a

comportar para la periferia diferentes usos de suelo, localización de establecimientos industriales así como comerciales y de servicios. Así como la periferia impulsada por los movimientos de desplazamiento de los habitantes en busca de mejores condiciones de vida, -en el caso de Guadalajara igualmente- desde el oriente hacia el sur, desde el centro hacia el poniente y en general, en la búsqueda del acceso a la propiedad del suelo, por parte de los habitantes de escasos recursos mediante la ocupación ilegal de tierras ejidales.

Estos movimientos de estratos sociales hacia la periferia, con lógicas diferentes crean por lo tanto diferentes periferias en los dos extremos de la segregación: la realización de desarrollos residenciales exclusivos cada vez más alejados de la ciudad, zonas altamente valorizadas y con condiciones óptimas de equipamiento e infraestructura, frente a ocupaciones irregulares con larga permanencia en consolidación y obtención de los servicios básicos necesarios para desarrollar las actividades cotidianas en condiciones dignas al ser humano. Estas diferentes periferias son cada vez más autónomas con relación al centro de la ciudad debido a la relocalización de actividades comerciales y de servicios al consumidor en la conformación plurinuclear que viene a sustituir las funciones del centro tradicional.

IV.2.- Producción de suelo urbano en Guadalajara.

En el tránsito de Guadalajara de urbe a metrópoli ha pasado por diferentes momentos en las formas de acceso y producción de suelo urbano, en lo que podemos considerar su periodo de urbanización acelerada o reciente, es decir, desde 1940 a la actualidad. Si partimos de considerar las características generales que adopta el proceso de producción, entre ellas los agentes que intervienen, el tipo de oferta de suelo que se genera, el tipo de tenencia en la propiedad del suelo urbanizable, el papel del Estado en este proceso, podemos afirmar que a lo largo de la segunda mitad de este siglo, son dos las formas de producción del espacio urbano -atendiendo básicamente a la producción habitacional- a las cuales podemos referirnos para el estudio del funcionamiento del mercado de suelo en la ciudad de Guadalajara.

El primer momento corresponde al periodo de 1940 a 1970, en el cual el fraccionamiento de tierra para habitantes de escasos recursos denominado "fraccionamiento popular" funciona como un modelo de crecimiento urbano predominante en el caso de la ciudad de Guadalajara. De esta manera se ofrecen lotes en forma extensiva a compradores pobres residentes en otras zonas de la ciudad y provenientes de otras localidades del país.

El segundo momento tiene como característica predominante la compra individualizada de terrenos por parte de los colonos hacia los ejidatarios o posesionarios de la tierra de origen social, en el cual la cuestión de la tenencia del suelo, determina una regularización posterior a la ocupación del terreno y una introducción de servicios igualmente posterior.⁶⁰

Las diferencias entre estos dos momentos particularmente lo que se refiere a la organización del espacio urbano según Castañeda se expresa de la siguiente manera:

⁶⁰La diferencia entre estos dos momentos, en cuanto a su impacto sobre la traza urbana radica en que "Mientras el típico fraccionador ilegal incorpora grandes extensiones de tierra, el ejidatario lo hace de manera puntual, pues no tiene más dominio territorial que la disposición sobre su pequeña parcela ejidal. En tanto que el fraccionador puede tener la capacidad de lotificar y promover la ocupación de la tierra en forma masiva y en cortos periodos de tiempo, los campesinos ejidatarios se desprenden de sus parcelas o fracciones de ellas al ritmo que impone el trato personal de compraventa. Castañeda, Víctor, *Expansión Metropolitana y Mercado ilegal de suelo periférico*, en Hiernaux Daniel y Tomas F, (Comp) "Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, México, 1994, p. 98.

“El puntualizado reemplazo del fraccionador profesional le imprime características peculiares de orden espacial al proceso de urbanización : impone un patrón de asentamiento expansivo, disperso y subocupado.....A nivel de los asentamientos de la periferia, las consecuencias son también de extrema gravedad, pues ese patrón de ocupación y expansión implica una ampliación considerable de los periodos que dura el proceso de consolidación de los nuevos asentamientos y que puede extenderse hasta los veinte años”⁶¹.

Las diferencias entre los dos productos de urbanización que resultan de cada una de las formas de acceso al suelo por los habitantes de escasos recursos, el fraccionamiento popular y la colonia irregular, no sólo se refieren al proceso de ocupación y de consolidación del espacio urbano, sino también en su aspecto urbanístico, a la organización del espacio, la dotación de servicios públicos, y la creación de áreas de uso público con diferentes fines, entre otros.

Estas dos formas de producción tienen que ver con ciertas condiciones preexistentes en las tendencias de crecimiento urbano, donde destaca la lógica de participación de los agentes que en ella intervienen, pasando desde los grandes fraccionadores ilegales, la promoción inmobiliaria pública y privada y el desarrollo y predominio de la urbanización popular como forma normal de urbanización tanto en Guadalajara como en muchas ciudades latinoamericanas. Igualmente corresponden no sólo a una etapa de crecimiento urbano sino a diferentes formas de gestión de la ciudad, en el marco de los grandes cambios económico-políticos y sociales que se hacen presentes durante la segunda mitad de este siglo.

El fraccionamiento de suelo en una ciudad en expansión. Demanda de suelo y vivienda.

Si bien, como se ha presentado anteriormente, el crecimiento de Guadalajara recibió un fuerte impulso demográfico entre los años de 1940 y 1970 con la llegada de inmigrantes del resto del estado de Jalisco y de otros estados del occidente del país; es importante en particular, considerar estos movimientos de

⁶¹Ibid.

población atendiendo a sus características demográficas –como el grupo de edad al que pertenecen- con el fin de ubicar su impacto en la expansión urbana tapatía en términos de un incremento en la demanda de suelo y vivienda.

Como se puede apreciar en el gráfico no.6, según la Encuesta de Hogares⁶² entre los años de 1955 y 1986, disminuye la edad de la población que migra a la ciudad. Inicialmente la búsqueda de empleo por inmigrantes en edad productiva se acompaña después del traslado de familias en búsqueda de nuevas oportunidades, mientras que el grupo de 25 a 35 años como cabezas de familia parece predominar en cada uno de los periodos. Ello constituye potencialmente un incremento en la demanda no sólo de empleo sino de vivienda para los nuevos habitantes, pero también significa un impacto en la composición de la población tapatía que incrementa su población en los grupos de edad respectivos. Por ejemplo, en 1950 en plena expansión urbana, alrededor de un 27% de la población total corresponde al grupo de edad entre los 15 y 29 años, que presiona por formar un hogar y por lo tanto demanda una vivienda. En 1995, este grupo constituye casi el 31% del total de la población metropolitana, es decir, ha incrementado su participación así como las necesidades en términos de viviendas en Guadalajara. De manera importante ha incrementado también la participación del grupo entre los 30 y los 65 años, desde el 24% en 1970 al 33% en 1995. Finalmente, la tendencia que puede apreciarse en el cuadro no. 3A del anexo es a una disminución del grupo entre 0 y 14 años que representa el 44% en 1970 y sólo el 34% en 1995.

El crecimiento de la ciudad como producto de la demanda y producción de suelo de tipo habitacional, puede hacerse manifiesto a través de la revisión del incremento en el número de viviendas a través del periodo de análisis. Como se aprecia en el cuadro no. 15, en 1970 los municipios metropolitanos albergan poco más de 200 mil viviendas, mientras que en 1995, el conjunto de la zona metropolitana o conurbada registra un total de 719,930 unidades habitadas. Este importante incremento puede explicarse por un impulso a la producción de nuevas viviendas, localizadas cada vez más en los municipios que se van conurbando a

⁶² Winnie, Brown William, La encuesta de hogares de Guadalajara, 1986. Universidad de Guadalajara, 1987.

Guadalajara. En 1970, este municipio representa el 75% de las viviendas totales correspondientes a la Zona Metropolitana, mientras que a Zapopan y a Tlaquepaque corresponde un 10 y un 7% respectivamente. En 1990, sólo un 56% del total de las viviendas se ubica en el municipio de Guadalajara, mientras que en Tlaquepaque se ubican un 10% y en Zapopan casi una cuarta parte de las viviendas totales.

El límite a la expansión urbana en el municipio central parece apreciarse ya en 1995, pues concentra menos del 50% de las unidades, y por otro lado, de las viviendas producidas entre 1990 y 1995, sólo un 13% se adjudica a Guadalajara. Más del 40% del incremento en este indicador se localiza en Zapopan, y un 17% a Tlaquepaque. Municipios periféricos como Tonalá, El Salto y Tlajomulco participan ya de las presiones por suelo y vivienda, ya que de 1970 a 1995 tienen una participación creciente que va de casi el 2% al 17% en el caso de Tonalá, del 3 al 5% en el caso de Tlajomulco, y del 1 al 5% en el caso de El Salto. (ver cuadro no. 15), (ver gráfico no. 7).

CUADRO NO.15
TOTAL DE VIVIENDAS HABITADAS EN LA ZM DE GUADALAJARA
1970-1995.

MUNICIPIOS	1970	%	1990	%	1995	%	INCREMENTO		INCREMENTO	
							1970-90	(%)	1990-95	(%)
GUADALAJARA	176190	79.52	327559	56.26	345579	48.00	151369	41.97	18020	13.08
TLAQUEPAQUE	16560	7.47	61247	10.52	85286	11.85	44687	12.39	24039	17.45
TONALA	4095	1.85	28855	4.96	52177	7.25	24760	6.87	23322	16.93
ZAPOPAN	24728	11.16	139717	24.00	197031	27.37	114989	31.89	57314	41.62
EL SALTO	2160	0.97	7162	1.23	13985	1.94	5002	1.39	6823	4.95
TLAJOMULCO	6029	2.72	12479	2.14	19400	2.69	6450	1.79	6921	5.03
IXTLAHUACAN	1745	0.79	3210	0.55	4133	0.57	1465	0.41	923	0.67
JUANACATLAN	942	0.43	1978	0.34	2339	0.32	1036	0.29	361	0.26
TOTAL ZMG	221573		582207		719930		360634	100	137723	100

Fuente: INEGI, Censo general de población 1980.1990 Y Censo 1995. Jalisco.

Nota: En 1970 se considera ZM de Guadalajara, los municipios de Guadalajara, Tlaquepaque y Tonalá. Mientras que en 1990 y 1995 se contabilizan además los municipios restantes.

Gráfico No. 6
Guadalajara. Migrantes por grupos de edad. (1955-1984).

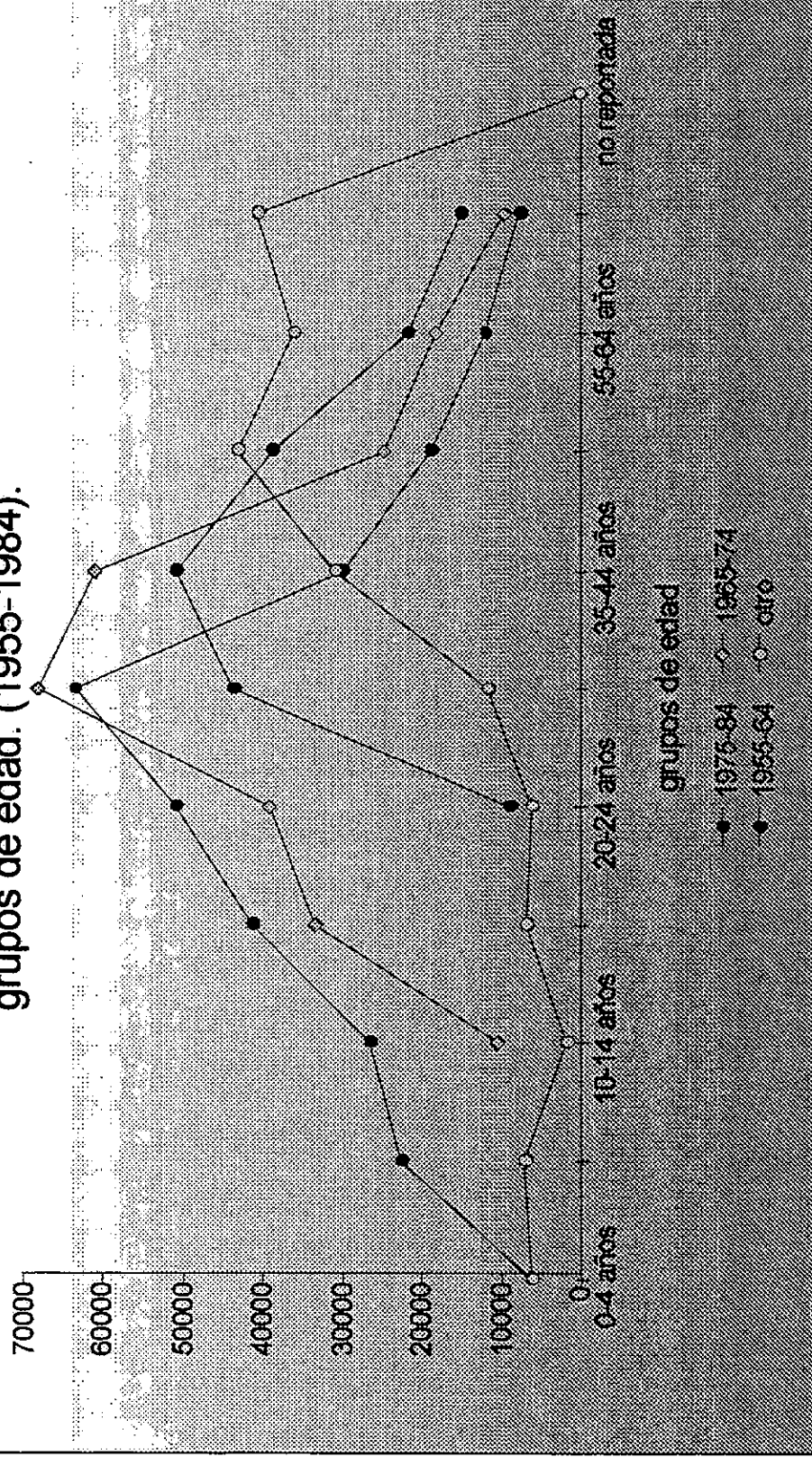
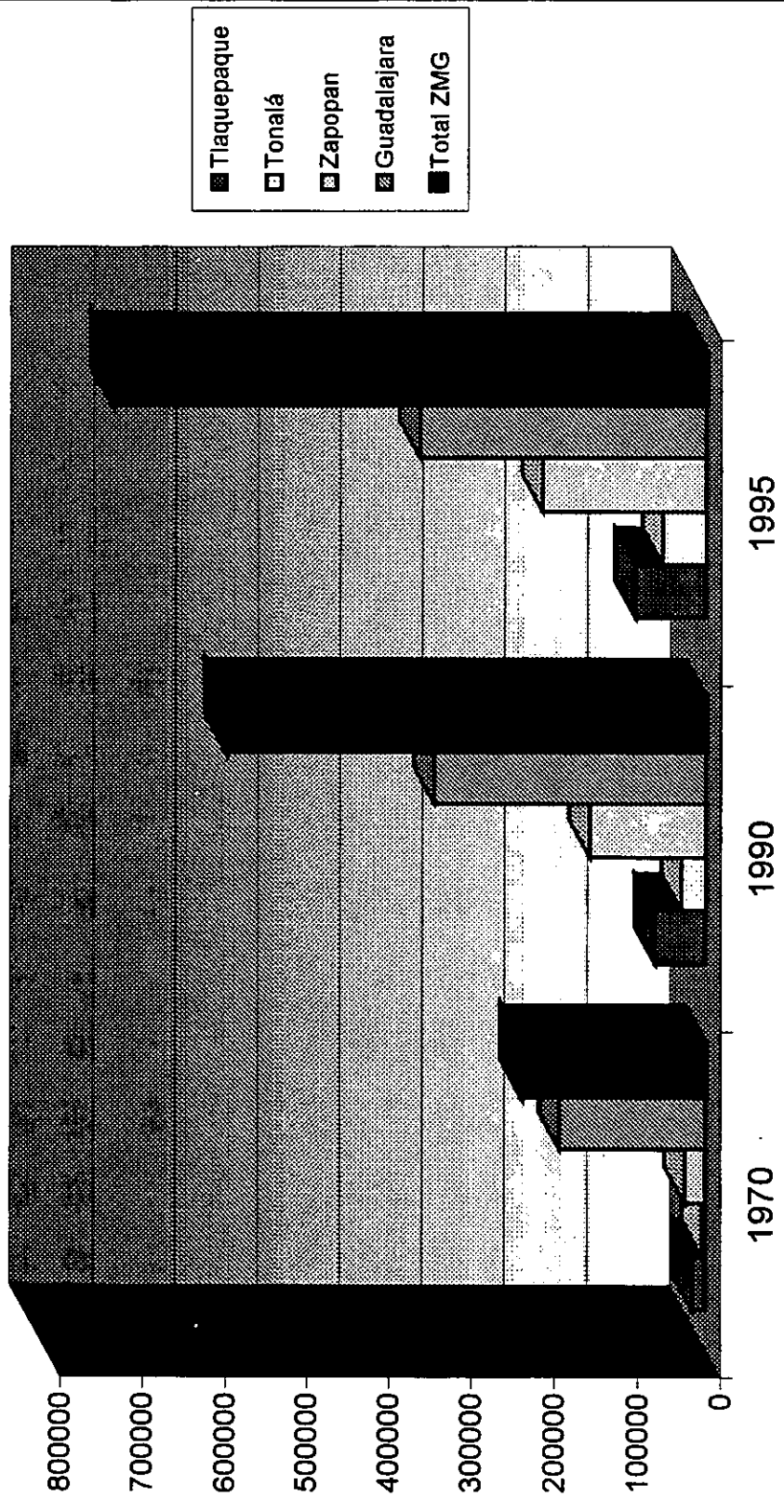


Gráfico no. 7
 Total de Viviendas ZM de Guadalajara.
 Principales Municipios, 1970-1995.



Las cifras anteriormente expuestas permiten constatar un fuerte ritmo de expansión urbana desde la producción de vivienda que acompaña al crecimiento poblacional. Expansión que tiene lugar dentro de una dinámica centro periferia e impulsa el crecimiento de la mancha urbana hacia los municipios cercanos. No sólo la creación de nuevas viviendas y el crecimiento poblacional natural y migratorio sustentan la demanda de este bien en una ciudad en crecimiento; en particular, este trabajo se orienta hacia la explicación del mercado de suelo irregular, por lo cual la demanda de suelo y vivienda en términos absolutos debe considerarse en torno al tipo de oferta correspondiente al periodo de estudio, y hacia un cuestionamiento: ¿por qué el desarrollo de un mercado sustituto, de un proceso de producción de suelo urbano fuera de la normatividad se convierte en constante y característica fundamental del crecimiento de una metrópoli como Guadalajara?

Las características del crecimiento urbano como la relación existente entre las necesidades de vivienda por la población y la construcción de este bien son un primer elemento a considerar ya que si bien se registra un incremento importante en el número de viviendas tanto en Guadalajara como en el resto de los municipios metropolitanos, el déficit de vivienda ha crecido igualmente durante el periodo analizado.

En 1980, el déficit ascendió a 84 mil viviendas con relación a las 400 mil existentes, y se afirma por parte de las autoridades de Planeación en el estado que sería necesario producir 520 mil viviendas cada 10 años para resolver el problema de la vivienda en Guadalajara. (López Rangel, 1987:84 y 85).

En 1996, El Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada reconoce la existencia de un déficit de vivienda del orden de 336,351 viviendas en la Zona Metropolitana de Guadalajara, y que "sería necesario construir o mejorar 71,053 viviendas anuales en los próximos seis años, lo que representa 195 viviendas diarias; es decir, un total de 426,316 unidades hasta el año 2001".⁶³

Ante esta incapacidad de creación de una oferta de vivienda adecuada a las necesidades del crecimiento poblacional, se añade la incapacidad del sector de la vivienda "para estimular una oferta de suelo provista de servicios, económicamente accesible y reconocida oficialmente".⁶⁴ Con un alto costo del

⁶³ Consejo Metropolitano de Guadalajara, Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara, Versión Preliminar, 1996.

⁶⁴ Ibid

suelo en las zonas consolidadas de la ciudad, la periferia resulta un lugar propicio para satisfacer las necesidades de vivienda de los habitantes de escasos recursos, y en mayor medida si existe propiedad ejidal, ya que su lejanía e inaccesibilidad disminuyen su precio en relación con otras zonas de la ciudad. Las condiciones en que se autoconstruyen vivienda los habitantes de la periferia localiza en estas zonas carencia de servicios públicos e infraestructura y difíciles condiciones de vida por el largo proceso de construcción de su vivienda. - Lo cual será comentado en el apartado final sobre la división social del espacio-

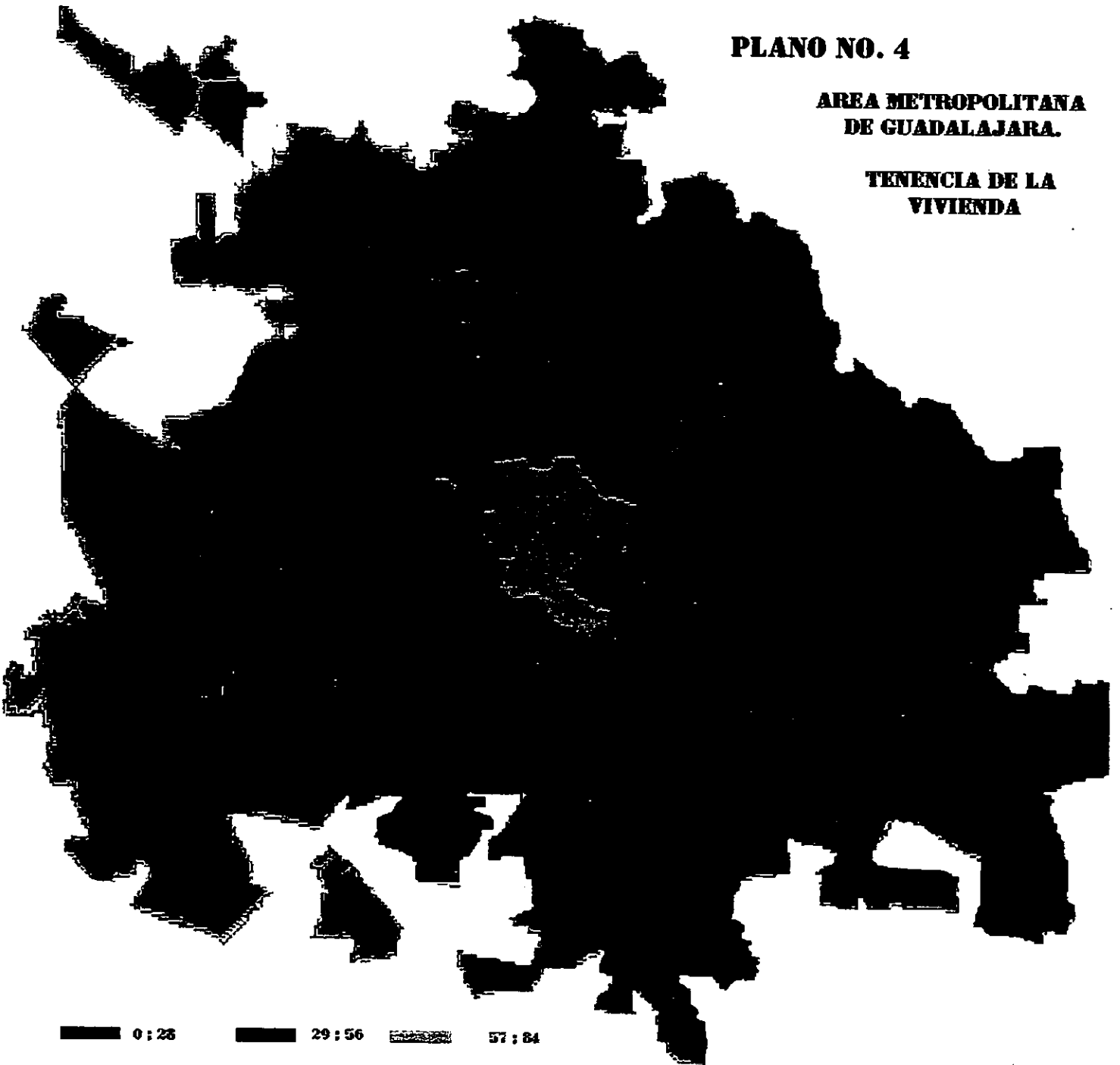
De tal manera que el desplazamiento de población a nivel intraurbano es otro de los elementos importantes que explica la expansión metropolitana de la ciudad de Guadalajara, y así lo confirman estudios realizados en colonias periféricas. Según Becerra, un número importante de habitantes de asentamientos irregulares, había tenido como último lugar de residencia la ciudad de Guadalajara (44.6%), mientras que López Rangel afirma *"poco más de la mitad de los colonos de los barrios de autoconstrucción proviene del campo y el resto es originario de la ciudad misma"* (1987:71). En un estudio reciente en el municipio de El Salto, los habitantes encuestados en su mayoría, provienen de otras colonias cercanas a la colonia que habitan, localizadas en el sur de Guadalajara, ya regularizadas, como Polanco, Colonia Echeverría, Cerro del Cuatro.⁶⁵ Su principal motivación, dejar de pagar rentas y adquirir una vivienda accesible, con lo cual en 1990 sólo 2.8 de cada 10 viviendas en la Zona Metropolitana de Guadalajara es rentada, mientras que en 1980 este indicador era igual a 4.8 de cada 10 viviendas. (ver plano 4).

⁶⁵En cuanto a lógicas de expansión y movilidad urbana, se hace referencia al desplazamiento hacia la periferia de los habitantes de escasos recursos, "éste es uno de los principales factores de expansión de la ciudad de México. Fenómeno explicado por la creciente valorización del suelo y los elevados costos de los servicios cuando se regularizan dichos asentamientos". "(...) los asentamientos ilegales de la periferia de la ciudad de México no son receptáculos directos de población migrante proveniente de otras partes del país. Sólo un porcentaje menor al 10% es de este tipo. El resto corresponde a los habitantes que provienen ya sea del centro o de las partes intermedias de la ciudad. La zona centro deja asimismo, de expulsar habitantes al resto de la ciudad, en cambio, las zonas intermedias de la ciudad se han convertido en zonas de expulsión hacia las periferias, pues cerca del 50% (46%) p.63 del total de migrantes urbanos residían en demarcaciones tales como Alvaro Obregón, Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Iztacalco, Netzahualcóyotl, Tlalnepantla. E igualmente las periferias se han convertido en zonas de expulsión hacia nuevas periferias, casi la mitad de los recién asentados radicaban anteriormente en otro asentamiento periférico regularizado, en proceso o ilegal". Legorreta p.64 y 65. Efectos ambientales de la expansión de la ciudad de México, 1970-1993. Centro de Ecología y Desarrollo, 1994.

PLANO NO. 4

**AREA METROPOLITANA
DE GUADALAJARA.**

**TENENCIA DE LA
VIVIENDA**



VIVIENDAS RENTADAS (%).

**FUENTE: INEGI, SCINCE,
AREAS METROPOLITANAS**

Fraccionamiento de suelo .- Agentes y Características de la producción de suelo urbano.

Durante la etapa de crecimiento acelerado de la ciudad de Guadalajara, el incremento poblacional y por migración proveniente de otros lugares del Estado, y de la región estimularon el mercado inmobiliario existente en la ciudad. De acuerdo con lo expuesto anteriormente, un importante estímulo a la expansión urbana se generó con la demanda de vivienda por la formación de nuevos hogares y la presión que ejercen los nuevos habitantes que llegan a la ciudad en busca de mejores condiciones de vida. Como respuesta a las necesidades de crecimiento, el sector privado oferta suelo fraccionado siendo este mecanismo la principal forma de crecimiento físico de la ciudad durante 1940 y hasta fines de la década de los setenta, suelo fraccionado muchas veces fuera de los límites normativos establecidos por las instancias encargadas de la planeación urbana.

El fraccionamiento de tierras aledañas a la ciudad es un proceso de incorporación de suelo a gran escala que inicia a fines del siglo pasado, con el fin de localizar zonas residenciales o colonias en las inmediaciones de la ciudad, y de vender terrenos para el establecimiento de colonias populares. Con un ritmo moderado de crecimiento, -entre 1900 y 1940 se urbanizan poco más de 17 mil lotes – tamaño promedio- en alrededor de 770 has⁶⁶.- la oferta de fracciones de propiedades privadas soporta la expansión urbana durante los primeros cuarenta años del siglo XX, en tanto que al acelerarse el proceso de urbanización en virtud a diversos factores -como ya se ha mencionado anteriormente- el llamado “fraccionamiento popular” parece muy rentable a quienes realizan promociones inmobiliarias en la ciudad de Guadalajara. Es también notable la demanda del suelo para estos fines que caracteriza el periodo como de auge en esta forma de ocupación del suelo.⁶⁷

Este tipo de crecimiento tiene particular relevancia en la zona oriente de la ciudad hacia donde se localizan los sectores denominados Reforma y Libertad. Así como la proliferación los talleres en los cuales toma cuerpo la pequeña industria de la

⁶⁶López Moreno la vivienda social una historia p. 293.

⁶⁷Entre 1941 y 1970 se urbanizan en más de 140 mil lotes en una superficie de 7190 has. Ibid.

ciudad principal motor de crecimiento económico en las primeras décadas de este periodo. La oferta de tierra favorece o es motivada a su vez por el establecimiento de unidades económicas que tienen diversas funciones -vivienda, fábrica, tienda- "en esta zona los pobladores construyeron poco a poco sus viviendas, que en muchos casos fueron casas-talleres y donde llegaban a vivir los parientes del campo que se ocupaban en los diferentes talleres del rumbo o salían a trabajar a fábricas y comercios más alejados" (Vázquez, 1989:76). Como lo expone Castillo:

"la vivienda alberga sitio de trabajo, siendo común observar usos dobles y hasta triples. Cuando el fenómeno es generalizado en algún sector de la ciudad, con el paso del tiempo lo que comenzó como la práctica de algunas familias, se transformó en la cotidianeidad para gran parte de sus habitantes; tal es el caso de los sectores Reforma y Libertad que en un tiempo fungieron como colonias obreras y que, debido a a varios factores (entre ellos la crisis), han servido de base para la industria del vestido y del calzado, intensiva en mano de obra y sin grandes requerimientos de inversión".⁶⁸

Al respecto de los agentes del crecimiento urbano y su lógica de participación, los promotores inmobiliarios son los principales agentes de la urbanización en Guadalajara entre los años de 1940 y 1970, son ellos quienes a través de diversos mecanismos transforman tierras privadas y ejidales -en una pequeña proporción- en suelo urbano. Se trata de propietarios de tierra en sus alrededores y/o de promotores que llevan a cabo las obras de urbanización mínimas en propiedades privadas. Su acción se lleva a cabo en el marco de una acción concertada entre gobierno local e iniciativa privada que constituye el denominado Consejo de Colaboración Municipal el cual establece las condiciones para ordenar el crecimiento urbano y favorece la acción urbanizadora de estos agentes privados. (López Moreno, 1996) (Wario,1992). El Estado como promotor del crecimiento, participa desde este organismo, y directamente en la oferta de terrenos pero de una manera poco significativa, solamente el 2.8% de los lotes corresponden al sector público.⁶⁹

⁶⁸Castillo Aja, Ma. del Rocío, *Reestructuración espacial en la zona metropolitana de Guadalajara : el caso de la industria*, en Calva, José Luis (coord.). Desarrollo regional y urbano, tendencias y alternativas, tomo II, Universidad de Guadalajara, Universidad Nacional Autónoma de México, Juan Pablos Editor, México, 1995, p. 117.

⁶⁹López Moreno, op.cit. p. 287.

Las principales características de esta oferta de suelo es su mínimo nivel de inversión⁷⁰ en segundo término, su diversidad de acuerdo con el tipo de demanda que está dirigida en cuanto a localización, trazo e introducción de servicios e infraestructura. Sin embargo predomina la oferta de terrenos para los habitantes de escasos recursos, más del 70% del total, es decir poco más de 100 mil lotes de los 140 mil ofertados en total por los distintos rumbos de la ciudad.

Este proceso de producción de suelo urbano altamente rentable a los promotores privados (López Moreno, 1996, Wario,) empieza a entrar en declive durante la década de los sesenta, cuando diversos factores cambian las condiciones de reproducción del capital inmobiliario en esta actividad.

La competencia entre los promotores inmobiliarios se acompaña además de la participación creciente del Estado "compitiendo por suelo barato, recursos económicos disponibles y por el mismo capital público desvalorizado, que se entrega a los nuevos proyectos municipales". Así como se presenta :

"una modificación de la política urbana: una vez que el municipio se convierte en agente de la promoción inmobiliaria decide intervenir en forma más estricta y una aplicación más severa de las leyes en la materia. Con esa estrategia procura que las decisiones se desplacen de la esfera de lo privado a lo público, a fin de equilibrar las relaciones de la promoción inmobiliaria que, hasta entonces, le dejan altos costos económicos y sociales".⁷¹

La ocupación ejidal en Guadalajara.

En la década de 1980, la de la promoción inmobiliaria privada se encuentra ya en condiciones de realizar obras de construcción de vivienda en serie, pero buscando un mejor nivel de reproducción del capital deja atrás la oferta de terrenos, predominantemente hacia sectores populares, para dirigirse a la atención de la demanda de sectores medios y de altos ingresos. Como fuerza urbanizadora va en declive, al tiempo que la intervención pública en materia de vivienda adquiere presencia pero beneficiando principalmente a trabajadores

⁷⁰Los fraccionadores -quienes disponen de la propiedad del suelo o del control de un terreno- lo viabilizan para la construcción, abriendo vías de circulación interna y lo subdividen en lotes que pondrán en venta en el mercado de suelo.

⁷¹López Moreno, op.cit. p. 324.

formales vinculados de alguna manera con la función pública o como una prestación social a los trabajadores de empresas privadas.

Las acciones públicas resultan insuficientes para cubrir las necesidades de vivienda además de que están dirigidas hacia cierto tipo de demanda que excluye a los trabajadores informales y población de escasos recursos (López Rangel, 1987) (López Moreno, 1996).⁷² En estas condiciones, la autoconstrucción localizada en tierras ejidales de más fácil acceso se convirtió en uno de las principales motivaciones de la producción de suelo urbano hasta la presente década.

La importancia de la ocupación ilegal como forma de urbanización en Guadalajara ha significado un importante impacto en la construcción de la ciudad y es el principal proceso de transformación de tierras en suelo urbano durante las dos últimas décadas, tanto por la población que habita en estos espacios como por las dimensiones de la expansión urbana que representa. Actualmente se reconoce de manera oficial que este tipo de asentamiento conforma alrededor de 1/4 parte de la actual mancha urbana. Pero también se afirma que en ellos habitan más de un millón de habitantes y constituyen al menos 1/3 parte del área urbana. (Becerra, 1993).

El surgimiento de estos asentamientos cobra especial presencia en el crecimiento urbano a partir de 1970, ya que del total de la expansión urbana en las últimas dos décadas, 1/3 parte corresponde a esta alternativa de vivienda para habitantes de escasos recursos. Sin embargo, se acentúa la tendencia entre los años de 1980 y 1990 de manera particular, ya que de las 8600 has. incorporadas en esta década a la ciudad, casi 6000 de ellas –2/3 partes- corresponden a tierras ejidales transformadas en colonias populares. (Siembieda, 1995 :11). Por otro lado, si bien el ejido ha sido un lugar propicio para “buscar un lugar donde vivir”, la irregularidad es una forma de acceso al suelo que puede localizarse igualmente en tierras de tipo privado, donde la falta de cumplimiento de las normas de urbanización los califican de esta manera. Vista en su conjunto, la expansión física de Guadalajara desde 1970 debida a los asentamientos irregulares asciende a más de 11,000 has. y en ellas habitan alrededor de 1'239 mil

⁷²Resulta entonces que “los años de máxima intervención estatal se acompañan de resultados contradictorios : una fuerte inversión habitacional, y por otro lado una fuerte marginalización que obliga a amplios sectores de la población a autoconstruir su vivienda” . Ibid.

habitantes, la mayor parte de ellos -más de quinientos mil-, se ubican en el municipio de Tlaquepaque. (López Moreno, 1996: 438).

En términos de impacto sobre la traza urbana, resulta de grandes dimensiones la presencia del sector social en el crecimiento de la ciudad de Guadalajara entre los años de 1940 y 1990, visto en su conjunto, ya que si se afirma en páginas anteriores que entre 1941 y 1970 se ofertaron lotes por la iniciativa privada en poco más de 7,000 has, se aprecia que los habitantes de escasos recursos en un periodo de 30 años, sólo diez años, de 1980 a 1990, autoconstruyen su espacio urbano en una superficie de 6,000 has⁷³. Mientras la inversión pública disminuye en esta década su participación en la inversión inmobiliaria y el sector privado se retrae hacia obras residenciales exclusivas, en gran medida.

En la actualidad, puede afirmarse el inicio de otra etapa o momento en la producción de suelo urbano propiciada por los cambios en el artículo 27.

En Guadalajara después de la crisis de 1994 que afectó al sector de la construcción en todo el país, se han dirigido recursos de la banca de interés social, para estimular la construcción de vivienda por parte de las promotoras inmobiliarias. Este hecho se refleja en un crecimiento significativo en algunas zonas de la ciudad, pero que se caracteriza por un uso muy intensivo del suelo a través de la construcción de viviendas de interés social en zonas en consolidación cercanas al periférico.

Si bien se señala oficialmente que las cifras de la irregularidad van en ascenso durante la presente década, la existencia de una oferta de vivienda de interés social podría hacer suponer una disminución en el mediano plazo el crecimiento del mercado irregular, también afectado por su principal elemento, el suelo ejidal que se ha vuelto susceptible de privatizarse para su urbanización.

⁷³Revisando el caso de Puebla, se encuentran grandes similitudes con Guadalajara en el periodo mencionado ya que según Melé: "Los ejidos constituyen un espacio privilegiado para la difusión del crecimiento de la ciudad. En el periodo 1982-1990 el crecimiento urbano se llevó a cabo masivamente sobre tierras ejidales en casi 50% de la superficie de la nueva urbanización. En 1982, los terrenos ejidales representaban 11% del área urbana de la ciudad, en 1990 llegan al 22%, es decir casi 30 km² de los 130 de la mancha urbana. Puebla urbanización y políticas urbanas, Universidad Autónoma de Puebla, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, 1994, p. 141.

Para analizar los efectos de la privatización de los ejidos en la forma que asume el crecimiento urbano se expondrá más adelante el proceso de incorporación de estas tierras a la ciudad en los últimos años. Previamente, el motivo de este trabajo, la irregularidad, amerita definirse en sus implicaciones económicas y las relaciones que guarda con factores de tipo político –como se ha destacada por diferentes autores-, presentando el caso de la ocupación ejidal en Guadalajara porque es fundamental para la comprensión de la irregularidad y cómo se manifiesta en el proceso de urbanización reciente de esta metrópoli.

IV.3.- Mercado de suelo irregular.

Consideraciones generales

Los llamados asentamientos ilegales, o irregulares, son formas de acceso y de producción de suelo urbano que han caracterizado el crecimiento periférico de muchas ciudades mexicanas en las últimas décadas. Estos asentamientos pueden tener diferentes significados desde la perspectiva que se les estudie, representan la pobreza urbana generada por las desigualdades en la distribución del ingreso, la segregación urbana existente donde se van creando espacios privilegiados de equipamiento, servicios, vialidades, espacios públicos, frente a zonas carentes de las mínimas condiciones de vida en la ciudad. Son asentamientos, -muchos de ellos- con una mala localización, ubicados en zonas no aptas para el desarrollo urbano, ilegales por el carácter ejidal de la propiedad del suelo, y finalmente puede afirmarse que han sido una alternativa de suelo y vivienda para los habitantes de escasos recursos ante los procesos de valorización del suelo en las ciudades.

Son por tanto, el resultado del encarecimiento del suelo y vivienda que llevan a migrantes y habitantes a buscar una opción de acuerdo con sus capacidades de pago, encontrando en los ejidos una oferta de tierra a bajo costo susceptible de comercializarse debido a las presiones para el cambio de uso de suelo que ejerce la expansión urbana. Son también el resultado de la intervención del Estado con una política de discrecionalidad en el cumplimiento de la norma jurídica, estableciendo la regularización del suelo como una medida de legalización de una práctica "ilegal" permitida. Para Castañeda, como para otros autores, la urbanización periférica con estas características ha sido propiciada por una política del Estado que coloca en primer término el control político por sobre el ordenamiento urbano.

En términos jurídicos, se les denomina ilegales por estar ubicados principalmente en tierras ejidales (ver planos no. 5 y 6). que han constituido una reserva territorial para el crecimiento urbano consumida por habitantes de escasos recursos. Sin embargo, la irregularidad en su concepción más amplia puede localizarse en otros tipos de propiedad, como la pública o privada, localizadas adyacentes en la

superficie susceptible de urbanizarse, pero que desde el punto de vista de la planeación urbana, no cumplen con las consideraciones mínimas de urbanización requeridas en la creación de nuevos espacios, ni cuentan con los servicios públicos básicos. En este sentido "la irregularidad debe ser concebida como el resultado de las formas a través de las cuales el estado -entendido como conjunto de instituciones jurídicas y aparatos estatales- define, califica y regula los procesos de urbanización y en particular los de urbanización popular".⁷⁴

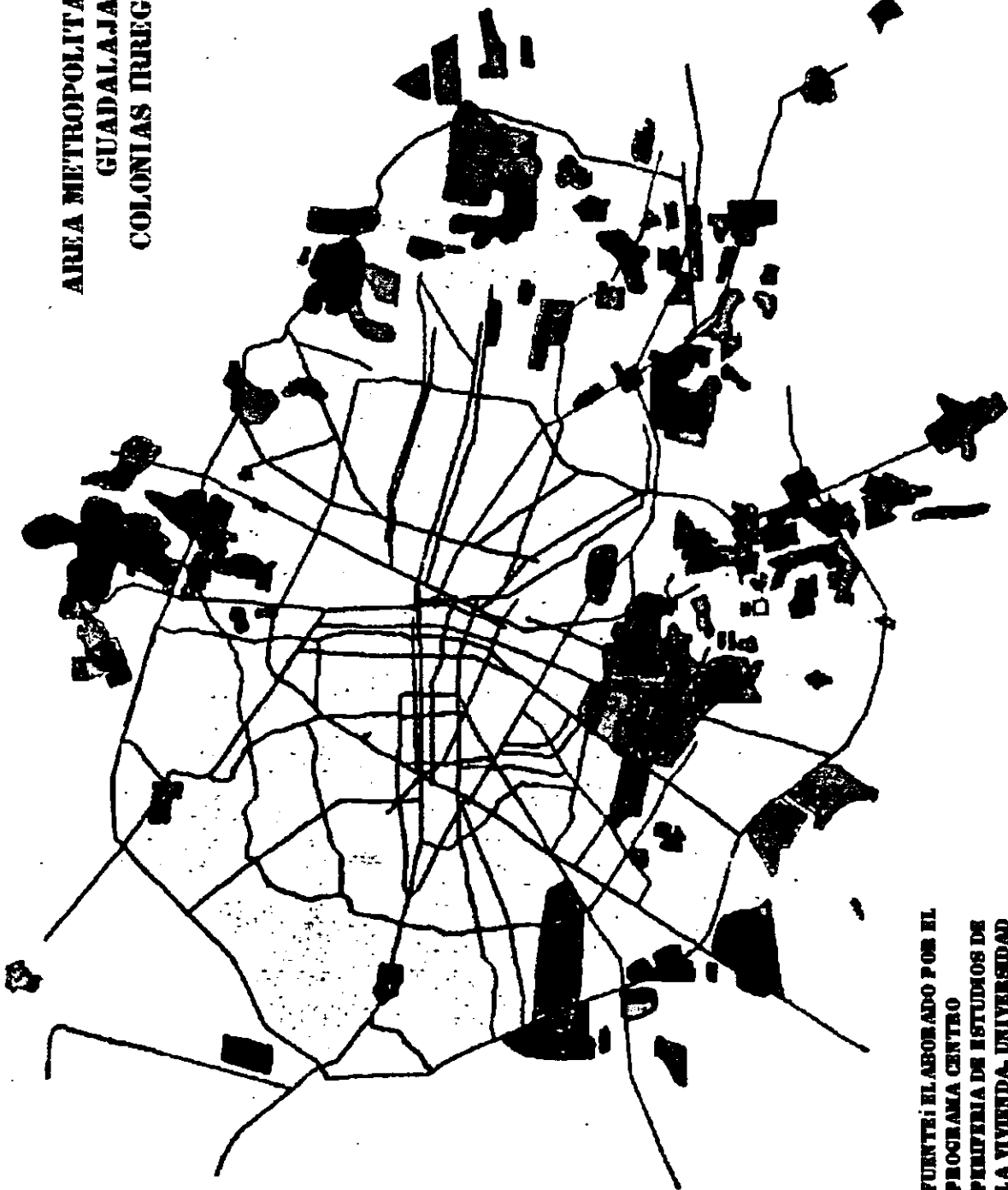
La irregularidad en su sentido más amplio se encuentra entonces asociada a las características de la intervención del Estado en política urbana y sus manifestaciones en los diferentes niveles de gobierno, de esta manera la naturaleza económica de la irregularidad puede encontrar o no, condiciones favorables para su surgimiento y reproducción.⁷⁵ Por ejemplo en Guadalajara, la irregularidad surge como una falta de adhesión a los códigos de planeación en mayor medida entre los años de 1940 y 1970, cuya función económica parece ser, hacer más rentable a los fraccionadores la oferta de terrenos para sectores populares. En cuanto a ocupación ilegal de tierras, toma fuerza a partir de 1970 en la forma de la compraventa de propiedades ejidales por parte de sus poseedores o de intermediarios hacia la población de escasos recursos, -pero no exclusivamente-. En ambos casos la accesibilidad al suelo conlleva altos costos sociales.⁷⁶

⁷⁴Duhau Emilio, Urbanización Popular y Orden Urbano, en Hiemaux N. Daniel, y Tomas Francois (comps) Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades, el caso de la ciudad de México. Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, 1994.

⁷⁵Ya que : "el proceso de incorporación de tierras al mercado inmobiliario ilegal y su comercialización, es sustancialmente un proceso económico de marcadas implicaciones políticas" Castañeda Víctor, Expansión metropolitana y mercado ilegal de suelo periférico, en Hiemaux Daniel y Tomas F. (Comp) Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. UAM-X, México, 1994.

⁷⁶ Según fuentes oficiales "dentro de los diversos tipos de irregularidades existe un orden jerárquico": ecológico, jurídico, irregularidades de trazo y áreas, carencias de infraestructura y servicios, y de tipo administrativo. Gobierno del Estado de Jalisco, Programa de Regularización de Fraccionamientos, s.f.

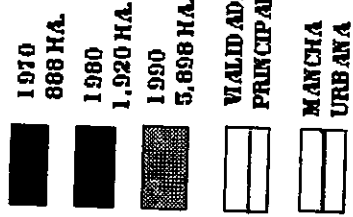
**AREA METROPOLITANA DE
GUADALAJARA
COLONIAS IRREGULARES**



- REGULAR DE ORIGEN EJIDAL
- IRREGULAR DE EJIDAL
- IRREGULAR DE OTRO ORIGEN
- VIALIDADES PRINCIPALES

FUENTE: ELABORADO POR EL
PROGRAMA CENTRO
PERIFERIA DE ESTUDIOS DE
LA VIVIENDA, UNIVERSIDAD
DE GUADALAJARA, 1992.

**PLANO NO. 6
GUADALAJARA
EJIDOS
URBANIZADOS
1970-1990**



FUENTE: BECERRA OLCA,
LA PROPIEDAD SOCIAL DEL
SUELO EN EL AREA
METROPOLITANA DE
GUADALAJARA, UNIV. DE
GUADALAJARA, 1991.



A MEXICO

A MORELIA

PLANO NO. 6

REFERENCIAS

Ejididos/Comunidades Indígenas

1-1 ^a	Atemajac del Valle	25	San José Tateposco
2-2 ^a	Oblatos	26	Toluquilla
3-3 ^a	Huentitán el Alto	27	Calerilla
4-4 ^a	Huentitán el Bajo	28	San Sebastianito
5	Tetlán	30	Las Juntas
6	Tonalá	31	San P. Tlaquepaque
7	Los Laureles	32	Los Ranchitos
8	Puente de Arcediano	33	Sta Ma. Tequepexpan
9-10	San Gaspar de las Flores	34	El Cuatro
11	El Rosario	35	Polanco
12	Coyula	36	Santa Anita
13	Zalatitán	37	Sn Martín de las Flores
14	Mezquitán	38	Los Puestos
15	Zapopan	39	San Agustín
16	Los Guayabos	40	Concepción del Valle
17	Los Belenes	41	San José del Valle
18	El Colli	42	Sta. Cruz del Valle
19	Santa Ana Tepetitlán	43	San Sebastián
20	Col. López Mateos	44	El Zapote
21	Jocotán	45	Juanacatlán
22	Santa Eduwiges	46	Jesús María
23	San Juan Ocotán	47	San José del Castillo
		48	El Verde
		49	Las Pintas

Origen económico de la irregularidad y sus implicaciones

En términos económicos, para afirmar que el suelo irregular es más barato, se debe buscar la fuente de ahorro en cada parte del proceso de acceso y ocupación del suelo. Según Baross, la tautología encerrada en la frase de que los asentamientos irregulares son más baratos pues las familias de bajos ingresos pueden acceder a ellos, no es suficiente.

Considerando la incapacidad económica de la población para acceder a la oferta de los mercados formales de vivienda, el suelo urbano y en general la vivienda resultan más baratos o accesibles si se consideran los diferentes aspectos relacionados con su precio. La existencia de la intervención del Estado en forma de planeación urbana determinando usos de suelo, reservas de crecimiento, tierras urbanizables y tierras no urbanizables otorga una calidad a estos espacios cercanos a la ciudad y susceptibles de convertirse en ciudad; estas áreas adquieren además una valorización futura de acuerdo con la calificación dada por el Plan Urbano. Es decir la superficie urbanizable adquiere una dimensión limitada que eleva su precio en virtud de una expansión urbana futura.

Por otro lado, si de manera ilegal se urbanizan zonas fuera de estas consideraciones, que por ejemplo se encuentren en un radio mayor al que se considere como radio de expansión inmediata de la traza urbana dentro del plan, entonces esta tierra estará a un bajo costo por el simple hecho de no formar parte de esta oferta oficial, es decir, se incrementó la oferta de suelo disponible. No se pagan los permisos por urbanizar. Y además que la oferta de suelo alejada de las redes de infraestructura es mayor que la tierra bien localizada, por eso cuesta menos. Al tiempo que disminuye su costo aunque resulte paradójico, porque se encuentra lejos de las redes de infraestructura existentes para los servicios básicos. Posteriormente se adquieren los servicios, y éstos terminan por ser introducidos por el gobierno generalmente sin costo de recuperación.

Entonces *“el mercado dual surge precisamente porque el desarrollo planeado dá un reconocimiento a la parte favorecida de la ciudad, en gran medida aprovechado (muchas veces inducido) por los propietarios urbanizadores”*.⁷⁷

⁷⁷Baross, Paul, op.cit.

Desde el punto de vista económico, además de representar una opción viable para los habitantes de escasos recursos, la forma que toma el proceso de producción de suelo urbano, caracteriza a los asentamientos ilegales, como uno de los mercados de suelo y vivienda existentes en la ciudad, además del mercado formal de bienes inmobiliarios constituido tanto por los propietarios privados y promotores capitalistas, como por los desarrollos urbanos de carácter público. Estos mercados se distinguen entre sí por:

a) las condiciones en que se produce el suelo urbano, b) los agentes que participaran en el proceso, c) Las características del producto final y d) la finalidad del proceso de producción.

En el caso de la irregularidad, la producción de suelo se genera como resultado de operaciones de compraventa que no operan con las mismas reglas que los otros mercados de suelo, en tanto no están urbanizados, la formación de su precio no incluye los costos correspondientes a este concepto, sino que se fundamenta en las rentas del propietario del suelo originadas por el crecimiento urbano. Al hablar de mercados paralelos, desde la teoría económica el mercado irregular es una distorsión del mercado en el cual su funcionamiento no cumple con las condiciones que se imponen a los otros mercados de suelo. El proceso de urbanización progresiva que se prolonga durante el tiempo, así como las condiciones de localización de los terrenos, debido a lo cual su precio es menor en el espacio urbano, se traducen en difíciles condiciones de vida que han de costar a los habitantes de escasos recursos el acceso a la posesión y propiedad de un terreno irregular.⁷⁸

En referencia a la accesibilidad del suelo ejidal, esta característica se manifiesta en un primer momento con la venta inicial de tierra, pero en segundo momento, los mecanismos de regularización incrementan su precio debido a que los ocupantes además del monto pagado deben adquirir los títulos de propiedad. Por lo tanto, "legalización significa que los residentes en tierras tienen que pagar dos veces por el mismo lote". (Varley ,1994: 136), Mientras que su "integración social" repercute en el pago de impuestos e introducción de los servicios como propietarios legítimos del terreno que habitan.

⁷⁸Es el caso del asentamiento irregular del municipio de Tlaquepaque, localizado en el Cerro del 4 donde las elevadas pendientes dificultan la introducción de los servicios y la realización de las actividades cotidianas de los habitantes, entre ellas el traslado hacia sus lugares de trabajo.

El mercado de suelo irregular se encuentra entonces, asociado fuertemente con la propiedad ejidal y la autoconstrucción de vivienda, el cual ha sido fomentado por la política del Estado mediante la regularización. Desde la perspectiva del funcionamiento del mercado de suelo en su conjunto -como se verá más adelante- éste es uno de los procesos de producción de suelo urbano que se da en el marco de la dinámica de crecimiento de las ciudades y la organización económica del espacio, los cuales van generando procesos de valorización de diferente intensidad reservando los sitios menos valorizados a los habitantes de escasos recursos a menudo por su cercanía a ciertas actividades urbanas como las de tipo industrial, en donde el asentamiento irregular se favorece más por las condiciones de accesibilidad a la propiedad que por su localización.⁷⁹ De esta manera, la ubicación de esta forma de urbanizar la ciudad, cercana a las vías de comunicación, o de otras obras de equipamiento, o de vivienda, es solo una de las causas del llamado "desorden urbano", en este caso *"se podría pensar en que su acción se subordina a lógicas generales que son las que sí determinan el caos de la ciudad"*.

El ejido en el crecimiento urbano.

Si bien la formación de asentamientos irregulares en tierras ejidales es una de las principales formas en que este tipo de terrenos contribuyen al crecimiento de las ciudades, es preciso destacar los diferentes usos que se han atribuido a estas propiedades así como los agentes que han hecho uso de ellas. El ejido ha sido soporte para la creación de infraestructura por parte del Estado⁸⁰, ha sido también transformado en áreas habitacionales para estratos medios de la población y en ciertas condiciones de apropiación del suelo ejidal, ha dado lugar a la acumulación de capital por medio de la creación de fraccionamientos por parte de promotores inmobiliarios.

⁷⁹ La gran mayoría de los pobres se encuentra en el extremo inferior de un sólo mercado y la tierra a la que aspiran es barata porque no se le dan escrituras completas, y tiene pocos servicios, está mal ubicada y no la codician los grupos que se encuentran en mejor situación económica" Ward, Peter Políticas de bienestar social en México 1970-1989, Editorial Nueva Imagen, 1989, p. 101.

⁸⁰ Siembieda apunta que "More than 290 hectares of land were used for schools, roads or highways, airports and pipelines. Looking For a Place to live: Transforming a Urban Ejido. University of New Mexico, Albuquerque, USA, 1995. mimeo, p. 14-15.

Por ello, si se consideran las características del proceso en que las tierras ejidales se han incorporado al desarrollo urbano, y los usos de suelo resultantes, puede advertirse el papel que ha jugado el ejido dentro del crecimiento urbano, inscrito en el marco general del funcionamiento del mercado de suelo en la ciudad.

En cuanto al uso de tipo habitacional y los agentes que intervienen, hay una diversidad de transformaciones en las tierras ejidales, que va desde la consideración de los asentamientos precarios por medio de los cuales habitantes de escasos recursos pueden acceder a la propiedad del suelo en la ciudad, hasta la constitución de reservas territoriales con motivo de la utilidad pública por parte del Estado, y finalmente la creación de desarrollos inmobiliarios en gran escala por inversionistas privados. Los procesos de especulación asociados al primero de los casos -los asentamientos irregulares- llevan también a considerar a aquéllos habitantes que adquieren un terreno como forma de inversión o para desarrollar actividades económicas tales como la instalación de comercios al menudeo, talleres o fábricas pequeñas.

En el caso de la ciudad de Puebla, el proceso antes descrito no es la única forma de ocupación del ejido, ya que "es imposible asimilar a los asentamientos en ejidos con zonas de vivienda precaria para una población de escasos recursos" existen zonas residenciales establecidas en tierras ejidales pero basadas fundamentalmente en la compra-venta de terrenos ejidales, y al parecer en pequeña y mediana escala. Por lo que en este trabajo se llega a la conclusión de que "las zonas ejidales constituyen una limitación para la promoción inmobiliaria legal" (Melé, 1994: 167).

Considerando los mecanismos utilizados por estos agentes para la apropiación ilegal del terreno, es bien conocida la denominada ampliación de la zona urbana ejidal, que permite el crecimiento de las zonas no agrícolas del ejido, hasta que el uso urbano se generaliza y se hace necesaria la regularización para su reconocimiento por las autoridades, a fin de incorporar los servicios necesarios al asentamiento.

Otro de los agentes que transforma el ejido en suelo urbano es el propio Estado, utilizando los mecanismos de que dispone en materia de legislación urbana.

Además de la expropiación vía Corett⁸¹ para validar las ocupaciones irregulares, se expropian estas tierras ejidales con el fin de constituir reservas territoriales que -en teoría- permitan el crecimiento ordenado de las ciudades. Otro mecanismo es la permuta de tierras, con el cual, el ejido afectado por la cercanía de la mancha urbana y en común acuerdo con sus autoridades ejidales se intercambia con tierras localizadas en otro punto del estado, o municipio.

Aquí lo de la ocupacion ejidal.

Como se ha señalado en apartados anteriores, en el caso de Guadalajara, durante el periodo de 1940-1980, la propiedad ejidal incorporada representa una pequeña proporción del fraccionamiento de suelo, poco más del 10% del total, utilizando la permuta de tierras y la privatización fraudulenta del ejido por parte de los fraccionadores.

Después de 1970 en que empieza a tomar una mayor dimensión la ocupación ilegal, las expropiaciones vía Corett constituyen el principal mecanismo de incorporación de estas tierras, mientras que la segregación o ampliación de la zona urbana ejidal le sigue en importancia. (ver cuadro 16)

CUADRO NO.16
MECANISMOS DE TRANSFORMACION DE EJIDOS
GUADALAJARA, 1970-1990

MECANISMO	HECTAREAS
Expropiación por Corett	2449-62-87
Expropiación por otras Instituciones	290-80-67
Segregación	46-78-96
Permuta	672-40-56
Ejidos amparados contra expropiación	1301-12-26
En proceso de Expropiación	740-45-84
Total	5531-21-16

Fuente: Becerra, Olga, 1997:55-57

⁸¹ El proceso de expropiación de CORETT consiste en regularizar los asentamientos creados en tierras ejidales, aun cuando desde su creación se le otorgaron las atribuciones de constituir reservas territoriales no las ha llevado a cabo, su intervención es posterior al establecimiento de los colonos, y a partir de un diagnóstico de la zona ocupada se lleva a cabo la expropiación al ejido procediendo a vender las tierras a los colonos y pagar a los ejidatarios lo correspondiente a la cesión de derechos que han llevado a cabo.

CUADRO NO. 17
EJIDOS EXPROPIADOS POR CORETT DURANTE LA DECADA DE 1990.
ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

NOMBRE DEL EJIDO	SUPERFICIE (has.)	FECHA DE EXPROPIACION	FECHA DE PUBLICACION DEL DECRETO
Sn Pedro Tlaquepaque	376-25-80.5	5/03/90	12/03/90
Belenes II	14-70-00	17/06/90	25/06/91
Los Guayabos	12-35-42.5	26/12/90	27/12/90
Tetlán II	505-96-36	1/08/91	2/08/91
Mezquitán I	240-63-91.8	9/09/91	12/09/91
Sta. Ana Tepetitlán II	343-93-52.9	18/02/92	20/02/92
Zoquiapan	5-56-86	18/02/92	21/02/92
El Verde	182-44-41.5	2/07/93	6/07/93
Zalatitán II	44-97-12.7	22/11/93	29/11/93
Sta.Ma. Tequepexpan I	316-77-41	22/11/93	22/12/93
Las Juntas II	223-76-65	22/11/93	23/12/93
Las Juntas III	18-00-32	22/11/93	14/12/93
El Colli II	122-43-03	22/07/94	4/08/94
Mezquitán II	174-37-92	23/09/94	29/09/94
San Juan Tateposco	77-48-06	29/07/94	11/08/94
Sn Martin de las Flores	264-75-37	10/07/95	13/07/95
Sta. Ana Tepetitlán III	325-08-79	20/09/96	26/09/96
Tesisitán	149-24-52.2	15/05/97	21/05/97
Sn P. Tlaquepaque II	82-167-10	12/08/97	15/08/97
Juanacatlán	101-27-56.9	16/02/98	24/02/98
Toluquilla II	102-83-10	24/04/98	6/05/98
Total (has.)	3686-53-28		

Fuente: Corett, Decretos Expropiatorios, Depto. Jurídico, Delegación Jalisco.

Como se dijo en el apartado anterior, los ejidos incorporados a la mancha urbana de Guadalajara entre 1980 y 1990 ascienden a casi seis mil hectáreas, sin embargo el proceso de regularización de estas propiedades aun forma parte de los trabajos que la Corett realiza durante la presente década, así lo confirman los datos del cuadro no. 17, en el cual según la fuente oficial, hasta abril de 1998, pueden contabilizarse 3686 has. regularizadas o en proceso de regularización, ejidos que en su gran mayoría se localizan en los municipios de la zona metropolitana de Guadalajara como Zapopan, Tonalá, Tlaquepaque y El Salto. Paralelo a estas acciones se está llevando a cabo la "delimitación de tierras ejidales" que realizan varias instituciones dentro del Programa PROCEDE (Programa de Certificación de Tierras Ejidales) en el cual participan la Procuraduría Agraria y el Registro Agrario Nacional con el fin de aplicar las

reformas al artículo 27 que eliminan las restricciones de la propiedad ejidal transformándola en propiedad privada.

La privatización del ejido

A diferencia de Corett, cuya función en las ciudades ha sido regularizar los asentamientos humanos creados en propiedad ejidal, el PROCEDE fué creado para suplir la falta de definición en los títulos ejidales expedidos en el reparto agrario, con relación a los límites y dimensiones de las propiedades en usufructo por los beneficiarios. Su función es extender certificados para reconocer la propiedad o posesión que la Asamblea Ejidal otorga en las tierras correspondientes ya sea solares a avecindados o ejidatarios, y parcelas y terrenos de uso común a los ejidatarios.

Es de mencionarse que a excepción de las tierras de uso común que siguen siendo ejidales, las parcelas y solares se transforman en tierras privadas, siendo unas y otras susceptibles de incorporarse a la ciudad por la creación de una sociedad en el primer caso y/o venta directa en el segundo, si es que aun no se han visto ocupadas por asentamientos humanos.

Ante la problemática que presenta el crecimiento urbano y el papel que han jugado los terrenos ejidales se creó el Programa PISO (Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano) en 1996, donde participan la Secretaría de Desarrollo Social, La Secretaría de la Reforma Agraria y Corett, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales. Su objetivo es "incorporar en forma concertada suelo de origen ejidal y comunal en cada ciudad de acuerdo a los planes de desarrollo urbano, con la finalidad de satisfacer ordenada y anticipadamente, a bajo costo las necesidades que precisan los principales centros de población de acuerdo a un programa de desarrollo urbano"⁸²

Según el cuadro no. 19, una superficie ejidal de más de 20 mil hectáreas ha entrado al programa a nivel nacional, en el cual la constitución de reservas territoriales y la regularización de la tenencia de la tierra representan los más altos porcentajes: cerca de 7250 has. en el caso de las reservas territoriales, contra 6491 has. regularizadas.

⁸² Revista Corett Informa, s.f.e.

En el caso de Guadalajara no se tiene conocimiento a dos años de su creación, de constitución de reservas territoriales para el crecimiento urbano; de esta manera, a los datos presentados sobre regularización, (cuadro no.17), se puede agregar que el PROCEDE en lo que corresponde a la Zona Conurbada de Guadalajara ha avanzado en el diagnóstico y certificación de propiedades ejidales. Actualmente tiene inventariados como tierras ejidales y comunales un total de 97,535 has. en la Zona Conurbada de Guadalajara, de las cuales se han delimitado en los últimos años o certificado, 20,815 has. (ver cuadro no.18) – contra más de 36 mil regularizadas por Corett en esta década-.

Se puede afirmar entonces que a las labores de regularización de Corett, se suman las de regularización de PROCEDE que representa un reconocimiento de los derechos de los actuales vecindados y poseedores, en cuya determinación juega un papel fundamental la Asamblea Ejidal. Se presentan acciones conjuntas aun cuando se puede argumentar que PROCEDE ofrece una solución más conveniente desde el punto de vista de los colonos ya que se reconoce el pago inicial que realizaron por la cesión de derechos otorgada, pero, en la práctica, la antigua manera de regularizar –vía Corett- sigue teniendo lugar para dar tratamiento a la creación ilegal de asentamientos humanos en tierras ejidales.

Destaca en la información del cuadro no. 18 que en algunos de los ejidos en el municipio de Zapopan, como San Juan de Ocotán, Zapopan, Jocotán, además del trámite de delimitación y certificación, se ha adoptado dominio pleno parcelario por parte de algunos ejidatarios (en total 165) lo que puede interpretarse como la posibilidad real de urbanización a corto plazo, debido a las presiones que ejerce la demanda de suelo en zonas de alta valorización de la ciudad con fines habitacionales –en el poniente de Guadalajara se están desarrollando conjuntos residenciales exclusivos donde marca la pauta el conjunto denominado “Puerta de Hierro”-. El proceso de delimitación es prácticamente sin costo para el ejidatario, pero la adquisición del dominio pleno implicaría costos que se vuelven redituables si hay ofertas o capital asociado para invertir en el terreno en cuestión.

**CUADRO NO. 18
INVENTARIO DE EJIDOS SEGUN "PROCEDE"
ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA**

MUNICIPIO	EJIDO	SUPERFICIE INICIAL	SEGREG.	SUPERFICIE EJECUTADA	OTROS	DIFERENCIA PROCEDE	TOTAL	OBSERVACIONES
GUADALAJARA	TETLAN	564.2	0	505.96	0	1128.41	58.24	
IXTLAHUACAN M.								
	IXTLAHUACAN	1884.9	0	7.9	0	0	1876.98	
	EL RODEO	310	0	0	0	0	310	
	SANTA ROSA	762	0	2.27	51	0	708.72	
	LA CAPILLA	701.26	0	0	0	0	701.26	
	BUENAVISTA	688.63	0	11.2	0	21.53	706.95	
	CEDROS	830	0	0	0	0	830	
	LA CAÑADA	729	0	0	0	346	1195.98	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	ANEXO LA CAÑADA	729	0	0	0	44.85	684.14	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	8 EJIDOS	6742.76	0	21.39	51	346	7114.05	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
TOTAL MPAL.								
JUANACATLAN								
TOTAL MPAL.								
EL SALTO								
	6 EJIDOS	7912	6	22.26	0	0	7897.73	
	EL SALTO	458	0	0	0	12.41	470.41	
	LAS PINTAS	1045.46	0	0.7	0	0	1044.76	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	SN.J.DEL CASTILLO	921.1	6.5	0	0	0	914.58	
	EL VERDE	957.64	0	202	0	0	755.62	
	4 EJIDOS	3382.2	6.5	202.7	0	12.41	3185.27	
TOTAL MPAL.								
TLAJOMULCO								
	TLAJOMULCO	771.76	0	0	0	0	771.76	
	STA.CRUZ DE LAS FLORES	1776.8	0	0	0	517.53	1289.79	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	CAJITILAN	2885.68	0	0	0	4.9	2580.7	
	SAN SEBASTIAN	1489.6	0	0	42.53	47.73	1494.8	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	SAN AGUSTIN	2559	0	0	510	20.92	2069.92	AMPLIACION -NO EJECUTADA
	STA.CRUZ LOMA	688.15	0	0	93.68	213.55	985.4	PENDIENTE ACLARACION
	SN.JOSE DEL VALLE	310.22	0	0	0	23.99	334.22	
	BUENAVISTA	1306	0	0	452	0	854	
	TLAJOMULCO	1264.8	0	0	0	0	1264.8	PENDIENTE ACLARACION
	S.M.CUYUTLAN	2607.7	0	0	0	0.3	2607.42	PENDIENTE ACLARACION
	STA.CRUZ VALLE	1889.03	0	0	23.63	46.3	1799.1	

Continúa.....

CUADRO NO. 18
INVENTARIO DE EJIDOS SEGUN "PROCEDE"
ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA

MUNICIPIO	EJIDO	SUPERFICIE		SEGREG.	SUPERFICIE		OTROS	DIFERENCIA		TOTAL	OBSERVACIONES
		INICIAL	0		EJECUTADA	PROCEDE					
	EL ZAPOTE	989.19	0	0	23	0	0	0	0	936.16	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	CUESCOMATITLAN	2205	0	0	65.4	0	0	23	23	2116.59	PENDIENTE ACLARACION
	LOMAS DE TEJEDA	1295	0	0	0	0	0	226.7	226.7	1621.7	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	SAN CAYETANO	810	0	0	0	0	285	219.45	219.45	744.45	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	COFRADIA	894.8	0	0	0	0	0	13	13	907.8	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	CONCEP.DEL VALLE	583	0	0	0	0	0	24.38	24.38	607.38	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	LA TEJA	333	0	0	0	0	75	6.61	6.61	263.61	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	SOLEDAD	603.23	0	0	0	0	29.88	93.68	93.68	479.65	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	S.J.EVANGELISTA	1227.4	0	0	0	0	0	0	0	1227.4	
	EL TECOLOTE	246	0	0	0	0	0	0.18	0.18	245.81	PENDIENTE ACLARACION
	TLAJOMULCO	1264.8	0	0	0	0	0	0	0	1264.8	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	IGNACIO L. VALLARTA	335.31	0	0	0	0	0	17.18	17.18	317.63	
	COMUNIDAD	2029	0	0	0	0	1613.91	0	0	2029	
TOTAL MPAL.	23 EJIDOS 1 COM.	27985.5	0	0	46.97	0	1618.55	1648.09	0	27427.26	
TLAQUEPAQUE	TLAQUEPAQUE	880.77	0	0	45.26	0	0	0	0	835.5	
	SAN SEBASTIANITO	302	0	0	0	0	309.69	280.35	280.35	313.34	PENDIENTE ACLARACION
	STA.MA.TEQUEXPAN	316.77	0	0	316.77	0	0	0	0	316.77	EXPROPIADO TOTALMENTE
	SN.JOSE TATEPOSCO	222.31	0	0	74.74	0	0	632	632	779.56	PENDIENTE ACLARACION
	LA CALERILLA	261.5	0	0	0	0	0	14.55	14.55	246.94	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	LAS JUNTAS	860.788	0	0	244.54	0	0	0	0	616.24	
	LOS RANCHITOS	678.95	0	0	0	0	0	42.33	42.33	721.29	PENDIENTE ACLARACION
	EL CUATRO	740	0	0	0	0	0	13.74	13.74	726.25	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	LOS PUESTOS	558	0	0	0	0	0	0	0	558	
	SAN MARTIN FLORES	1574.13	0	0	264.75	0	0	0	0	1309.38	PERMUTA SIN ANT. DE EJECUCION
	SN.PEDRO TLAQUEPAQUE	718.16	0	14.92	467.92	0	0	16.33	16.33	280.49	EXPROPIADO TOTALMENTE
	POLANCO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL MPAL.	13 EJIDOS	8845.73	14.92	14.92	1414	0	526	957	0	7563.02	
TONALA	TONALA	235.65	0	0	44.97	0	0	0	0	190.68	
	ZALATITAN	455.32	0	0	8.2	0	0	20.021	20.021	427.06	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	COYULA	755.14	0	0	37.99	0	0	56.61	56.61	774.26	PENDIENTE ACLARACION
	TOLOTLAN	1179.6	0	0	0	0	0	21.32	21.32	1200.92	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	TONALA	69.96	0	0	0	0	0	43.77	43.77	26.19	PENDIENTE ACLARACION

Continúa.....

CUADRO NO. 18
INVENTARIO DE EJIDOS SEGUN "PROCEDE"
ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA

MUNICIPIO	EJIDO	SUPERFICIE		SEGREG.	SUPERFICIE EJECUTADA	OTROS	DIFERENCIA		TOTAL	OBSERVACIONES
		INICIAL					PROCEDE			
	LOS LAURELES	240	0	0	0	0	34.75		274.75	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	PUENTE GRANDE	710	8.4	0	0	429.8	0		1131.34	PENDIENTE ACLARACION
	SAN GASPAR	421.69	0	0	0	0	0		421.69	
TOTAL MPAL.	3 EJIDOS	4067.28				99.38	92.86		4446.8	
	MESON DE COPALA	951	0	0	0	0	0		951	
	STA. ANA T.	2256.34	683.46	0	0	276.5	0		1847.94	EXPROPIACION SIN ANTECEDENTES
	ZOQUIPAN	386.6	0	0	5.56	14.32	0		386.71	
	S.J. OCOTAN	2286.5	7.114	0	27.8	475.1	43.98		1733.38	EXPROPIACION POSTERIOR AL PROCEDIMIENTO
	ZAPOPAN	935.689	32.36	0	0	580.4	31.885		355.94	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	ATEMAJAC VALLE	582.59	0	0	0	5	0		577.59	89 PARCELAS A DOMINIO PLENO
	NEXTIFAC	1780.84	0	0	10	73	0		1707.8	
	JOCOTAN	851.89	0	0	67.69	118	199.87		507.88	
	SAN ESTEBAN	1271	0	0	0.26	11.44	0		1289	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	XCATAN	2776	0	0	0	1103.4	387.52		2070.72	44 PARCELAS A DOMINIO PLENO
	HUENTITAN EL ALTO	1206	0	0	0	28	0		1178	PENDIENTE ACLARACION
	HUENTITAN EL BAJO	929.89	0	0	284	0	0		645.49	PENDIENTE ACLARACION
	LOS BELENES	685.2	0	0	14.7	266.7	49.1		335.31	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	EL COLLI	987.25	0	0	122.9	0	0		864	3 PARCELAS A DOMINIO PLENO
	V. DEL ASTILLERO	2006.2	0	0	0	93.4	0		2090.31	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	LA PRIMAVERA	842	0	0	0	0	0.32		841.67	
	COPALA	1025	0	0	0	0	0		1025	
	SN ANTONIO MAZATEPEC	168	0	0	0	0	0		168	PERTENECE A TALA
	EL LAZO	218	0	0	0	0	1.08		216.93	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	LOS GUAYABOS	622	0	0	12.35	20.6	278.19		310.84	PENDIENTE ACLARACION

Continúa....

CUADRO NO. 18
INVENTARIO DE EJIDOS SEGUN "PROCEDE"
ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA
 (Concluye)

MUNICIPIO	EJIDO	SUPERFICIE INICIAL	SEREG.	SUPERFICIE EJECUTADA	OTROS	DIFERENCIA PROCEDE	TOTAL	OBSERVACIONES
	SANTA LUCIA	5001	0	0	0	0	5001	
	LOS CAMACHOS	650	0	0	0	38.16	613.84	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	LA COFRADIA	520	0	0	0	63.68	486.31	TIERRAS EJIDALES DELIMITADAS
	TESISTAN	3798.36	0	121.23	0	0	3677	
	A.L.M.	1073	30	0	0	0	1103	
	COPALITA	966.49	20	0	584	0	392	
	LA SOLEDAD	209.56					209.56	EJIDO DE NUEVA CREACION
	COMUNIDADES							
	SAN ESTEBAN	3166					3166	
	SAN J. OCOTAN	3077					3077	
	SN. FCO. IXCATAN	1103					1103	
	MEZQUITAN	2681		514	0	0.4	2187	PENDIENTE ACLARACIONES
TOTAL MPAL.	30 NUCLEOS AGRA.	44787.21	82.36	1843.91	1730.03	1881.89	38653	

FUENTE: Elaborado en base a : Registro Agrario Nacional, Resumen del Historial Agrario de la Secretaría de la Reforma Agraria, Jalisco. Documento, 1988.
 Notas: Tierras Ejidales Delimitadas, representan los ejidos que han sido certificados por PROCEDE desde su creación hasta la actualidad.

Sin duda la adopción del dominio pleno parece favorecer a la disponibilidad de suelo bien localizado para la inversión inmobiliaria, y parecería una inversión más segura para los interesados en adquirir un terreno ejidal por lo que puede suponerse que las modificaciones en la legislación agraria cambian las condiciones en que opera el mercado de suelo. Sin dejar de mencionar que es meritoria una investigación particular de este proceso; en el siguiente apartado de este capítulo se harán algunas reflexiones sobre las nuevas formas de irregularidad que se genera, los posibles cambios en el funcionamiento del mercado de suelo y las características de este nuevo momento en la producción de suelo urbano.

CUADRO NO. 19
VIAS DE INCORPORACION DE SUELO EJIDAL
MEXICO

CONCEPTO	1996 (has)	1997* (has)
Constitución de reservas territoriales (Gobiernos estatales y municipales)	6705	544
Regularización en la tenencia de la tierra	5210	1281
Regularización por PROCEDE	3080	2646
Aportación a Sociedades Inmobiliarias	0	1425
Total	14995	5896

Fuente: Revista Corett Informa, s.f.

*Datos hasta mayo de 1997.

La propiedad ejidal, un obstáculo a la inversión inmobiliaria?

Los diferentes mecanismos por los cuales el Estado facilita o valida la privatización de los ejidos para un posterior o ya determinado uso urbano, haciendo particular referencia a los ejidos adquiridos por promotores inmobiliarios, tienen como característica eliminar las trabas que ofrece la propiedad ejidal a la inversión de capital, entregando a veces con fines de lucro tierras expropiadas para utilidad pública, a la lógica de rentabilidad del capital inmobiliario. Este caso puede ilustrarse en ciudades como Puebla y Mérida, donde la política de reservas territoriales se aplica reservando importantes áreas para ejercer una política urbana favorable a los grupos de escasos recursos, y que sin embargo termina en desarrollos inmobiliarios que benefician a los inversionistas privados⁸³.

Respecto a los mecanismos de acceso al suelo ejidal, el sector privado en ciertas condiciones propicias y de carácter local, han podido convertir a estos terrenos en fuente de ganancias fértil para reproducir su capital inmobiliario. En ciudades como México, Guadalajara, en distintos momentos del periodo que se aborda en este trabajo, 1940-1990, se han construido zonas residenciales exclusivas⁸⁴, los usos dentro del concepto habitacional son variados de acuerdo con las características o promesas de valorización de los terrenos en cuestión, y si se consideran los casos expuestos sobre la política de reservas como puerta oficial de entrada al capital privado para el uso de tierras ejidales, resulta evidente que el tipo de tenencia de la tierra es un obstáculo -sólo relativamente hablando- para la acumulación de capital en el sector inmobiliario, ya que cuando han existido las condiciones propicias para la reproducción favorable del capital en ciertas zonas de la ciudad, el impedimento legal encontró formas de superarse por parte de los promotores.

⁸³ Los promotores inmobiliarios entran en la escena a partir de la constitución de reservas territoriales que lleva a cabo el Estado en algunas ocasiones en las cuales proporciona a los promotores las tierras expropiadas sin poner condiciones en cuanto a las obras que en ellas deban realizarse, vistas simplemente como un negocio inmobiliario más.

⁸⁴-como Ciudad Satélite- y partes del sur de la Ciudad de México, en Guadalajara, la colonia Oblatos, parte de la colonia Polanco, el desarrollo exclusivo Valle Real sobre tierras ejidales, entre otros.

En Guadalajara, "casi un 30% de la tierra ejidal o comunal que ha ingresado al mercado inmobiliario aloja fraccionamientos clasificados en la ley de fraccionamientos del Estado como tipo medio o de primera"⁸⁵ debidos a transacciones ilegales pero también al papel de la intervención del Estado mediante la política de regularización de la propiedad del suelo. En estos casos el mecanismo de privatización se posibilita con la expropiación de ejidos ocupados parcialmente. "El desarrollo de fraccionamientos de tipo medio y de primera en los ejidos de Santa Ana Tepetitlán y el de El Colli, en el suroeste del área urbana de Guadalajara, ocupados en un 45% y 10% al iniciarse las gestiones de expropiación parecen confirmar esta hipótesis"⁸⁶. La retirada del capital inmobiliario de la actividad fraccionadora iniciada durante la década de 1970, obedece a diversas circunstancias que tienen que ver de manera general con las condiciones de urbanización en la ciudad, y se agudiza con la crisis económica de 1982, más que el carácter ejidal de la tierra urbanizable en torno a Guadalajara.

Con las reformas introducidas al artículo 27, en el marco de las políticas neoliberales, una de las justificaciones es respaldar a los ocupantes ilegales en la propiedad de su terreno, permitiéndoles utilizarla como medio de inversión que los convierta en sujetos de crédito, al mismo tiempo que se busca incrementar los ingresos del gobierno local a través de los impuestos sobre la propiedad raíz. Sin embargo uno de los principales motivos de la privatización o regularización, parece ser la oportunidad de disputar por el sector privado a los habitantes de escasos recursos esas tierras ejidales que de esta manera sean susceptibles de ofrecerse en garantía para la consecución de créditos para el desarrollo de obras inmobiliarias en lo individual o asociándose con los ejidatarios mediante inmobiliarias ejidales.

Dos perspectivas en la privatización del ejido: la inversión inmobiliaria o el surgimiento de una nueva forma de irregularidad

La privatización del ejido no significa el fin de la irregularidad ya que liberalizar en beneficio de los promotores inmobiliarios no garantiza la solución del problema

⁸⁵Wario, Esteban, Crecimiento urbano y acumulación de capital en el sector inmobiliario, en Demografía y Urbanismo, Muriá y Olveda (compiladores) INAH 1992.

⁸⁶Ibid

que existe de fondo y que consiste en la falta de vivienda accesible para los habitantes de escasos recursos.

En lo que se refiere a la producción de suelo urbano una de las posibilidades y que de hecho está sucediendo –según fuentes oficiales y algunos estudios al respecto–, es que el tradicional mecanismo de compra-venta de terrenos fraccionados por el propio ejidatario o un intermediario, continúa al menos en la Zona Conurbada de Guadalajara, donde se registran futuros procesos de ocupación ilegal ahora con relación a los nuevos procedimientos llevados a cabo para la certificación de tierras ejidales. Es el caso de parcelas certificadas que sin seguir el proceso hacia el dominio pleno, están siendo fraccionadas clandestinamente para su venta al margen de la reglamentación tanto jurídica como urbanística. Esto se constata en ejidos como el de Tonalá y Coyula al oriente de la ciudad.

Es decir, tras una regularización habrá de seguir una regularización futura que reproduce la irregularidad en el crecimiento urbano. De esta manera existen dos niveles en el mercado de suelo ejidal, los lotes regularizados y los lotes sin regularizar los cuales en términos de accesibilidad contribuyen a una reproducción de esquemas de irregularidad.

Es también una característica de la producción de suelo urbano en la periferia de Guadalajara durante la presente década, la construcción de viviendas de interés social tanto en zonas en consolidación en las cercanías del periférico, como en zonas de futuro crecimiento, hacia el sur, en los municipios de Tlaquepaque y Tlajomulco. Se trata de viviendas consideradas según el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, como dúplex de hasta 435 habitantes por hectárea, mismas que se realizan en zonas desvalorizadas por “externalidades” como es el caso del desarrollo contiguo al Cerro de Santa María en el ejido de Santa María tequepexpan, municipio de Tlaquepaque y que se destinan a trabajadores formales con un determinado nivel de ingresos.

En el otro extremo está el desarrollo de Conjuntos Residenciales Exclusivos en tierras ejidales, como Puertas del Tule , y otros, en la zona habitacional de más alto nivel y caracterizada por la disposición de grandes terrenos para el uso público-privado de los propietarios; cuenta con clubs, campo de golf, y áreas de convivencia que buscan una relativa autonomía del resto de la ciudad. Cuyas

especificaciones podrían ubicarse en la escala mínima de ocupación del suelo, con una densidad de 40 habitantes por hectárea.

El problema que se plantea, desde la liberalización del mercado de suelo, es el cambio en sus condiciones de funcionamiento, si bien existen zonas de vocación del suelo donde la "irregularidad irradia la irregularidad" en las tierras privadas, o favorece el desarrollo de inversiones de interés social por la accesibilidad en el costo del terreno y la introducción de los servicios. Y donde el uso residencial exclusivo valoriza los terrenos siguiendo a la localización de los mismos pero a partir de una división social del espacio, se puede argumentar que los precios del suelo antes disponible para los habitantes de escasos recursos y ahora susceptible de privatizarse se incrementa no solo porque las condiciones de la regularización se han modificado, -ahora habrá que volver a regularizar- sino porque las tierras disponibles han sido aprovechadas según las propias circunstancias o esperan serlo por parte de la inversión inmobiliaria predominantemente de tipo de interés social o en menores casos de inversión inmobiliaria rentable, que retira estos terrenos del mercado de tierras irregular, los ha convertido en regular mediante el desarrollo de viviendas o fraccionamientos de tierra, y ello repercute en el nivel total de tierra susceptible de ofrecerse a bajo costo bajo esquemas de irregularidad o aun de regularización firme.

Por otro lado, como la producción de vivienda tiene otros destinatarios, desaparecen oportunidades para los habitantes de escasos recursos y que laboran en el sector informal. Ello entonces repercute en un incremento en el nivel de precios y por otro lado, en una menor oferta de vivienda para estos sectores. Hasta qué medida las políticas contempladas por el Programa PISO son capaces de contrarrestar estos movimientos en el mercado inmobiliario para efectivamente bajar el precio del suelo mediante una oferta de suelo accesible y qué características tendrá dicha oferta de suelo y vivienda?

Si la lógica de rentabilidad de la inversión de capital es la búsqueda de máxima rentabilidad y esta lógica subordina a los demás agentes, como el Estado y los autoconstructores imponiendo usos y destinos en el suelo urbano, en estas condiciones se hace pertinente una revisión del papel del Estado en la planeación urbana desde las políticas de suelo que se pretende contribuyan a crear una

oferta de suelo accesible para los habitantes de escasos recursos. Por ello es conveniente analizar conjuntamente las características de la política de reservas territoriales y de la política de regularización y certificación de tierras ejidales.

IV.4.- La intervención del Estado en la planeación urbana.

La intervención del Estado en la forma que asume el crecimiento urbano de Guadalajara, se origina en las primeras décadas de este siglo, con la aparición del urbanismo como ciencia mediante la expedición de leyes que enuncian fundamentalmente los reglamentos que deben seguirse por parte de los fraccionadores al momento de urbanizar un terreno. En Guadalajara la primera ley de fraccionamientos (1947) trata de normar la actividad inmobiliaria pero adquiere un carácter indicativo de acuerdo con la práctica seguida por los fraccionadores al momento de crear una oferta de suelo para los sectores populares, (López Moreno, 1996)⁸⁷. El marco en que se desarrolla la planeación urbana es de tipo local, donde diversos actores además del Ayuntamiento participan en diferente medida en la toma de decisiones acerca de la orientación y características en que se dá el crecimiento de la ciudad. Para efectos de hacer frente al proceso de urbanización que empieza a manifestarse en Guadalajara es creado el Consejo de Colaboración Municipal en el año de 1943, organismo integrado por instituciones públicas y sectores de la población. Los sectores representados eran la Cámara de Comercio de Guadalajara, las Cámaras de Industrias Especializadas, el Sindicato de Ingenieros y Arquitectos, y la Cámara de Propietarios de Fincas Urbanas. Además una representación de las organizaciones obreras designada por el Jefe del Depto. de Trabajo del Gobierno del Estado.⁸⁸

⁸⁷ "Ciclo: tramitación-construcción-venta de lotes, es transformado por otro en el cual se da de una manera simultánea la producción y circulación del suelo ofertado. La llave que los promotores utilizaron durante todos estos años para abrir el espacio fueron las llamadas pre-ventas o promesas de venta una figura jurídica extra-legal, terminantemente prohibida por la ley de fraccionamientos. Una estrategia tan simple, pero a la vez tan eficaz, les ofrece a los promotores, enormes ventajas como el poder financiar parte de las obras con la venta de los lotes, reduciendo al mismo tiempo, los riesgos de inversión". López Moreno, op.cit, p. 322.

⁸⁸ López Rangel, Urbanización y vivienda en Guadalajara. Centro de Ecodesarrollo, 1987, p. 62.

En este sentido, la relación importante que se consolida entre el sector público y el sector privado para dirigir los destinos de la ciudad de Guadalajara tiene a su cargo tomar decisiones como la planeación urbana, la realización de obras infraestructura, sistemas de financiamiento de vivienda, entre otros. La organización del espacio entre diferentes usos, así como las tendencias de localización de los distintos tipos de fraccionamientos habitacionales durante la primera etapa de urbanización de Guadalajara está marcada por la intervención de este organismo. Como escribe López Rangel :

La influencia del Consejo en el inicio de la planeación urbana de la ciudad fue definitiva: participó en la elaboración del primer Plano Regulador de Guadalajara que abarcaba un crecimiento de 60 años. Estableció criterios y lineamientos para la localización industrial, el sistema de transporte, áreas verdes, zonas forestales y reservas municipales. Marcaba las zonas habitacionales de varios tipos, según el estrato social de las familias. Su aplicación integral no pudo realizarse, pero fue la base de sucesivas propuestas y ordenamientos urbanos.⁸⁹

La actuación del Consejo de Colaboración municipal fue relevante en términos de inversión para la creación de infraestructura y equipamiento como soporte para el crecimiento urbano⁹⁰ y su pérdida de importancia se da en el contexto de un cambio de gestión de la ciudad, con una fuerte intervención del poder federal en materia de planeación urbana, al tiempo que la ciudad de Guadalajara empieza a atraer capitales externos para la implantación de empresas de bienes intermedios y de capital que tienen influencia cada vez creciente en la organización del espacio urbano.

Hacia 1970 se institucionaliza la planeación urbana en el contexto de una irregularidad creciente en las ciudades mexicanas, constatable como problema social en el caso de la ciudad de México, con lo cual el Estado adopta una política de suelo que habría de adquirir alcances nacionales en el intento de dar una respuesta al surgimiento de los asentamientos espontáneos. El Estado en sus

⁸⁹Ibid.

⁹⁰En su mejor época entre 1959 y 1975, el Consejo hizo obras por un valor que representó el 35% del total de presupuesto de egresos municipales en esos años en Guadalajara y el 400% del monto destinado por el Ayuntamiento para las obras públicas en el mismo lapso. Wario, Esteban, op.cit, p. 168.

diferentes niveles se convierte en un agente productor de vivienda y oferente de suelo urbano como una de las formas de intervención pública en el crecimiento y economía de las ciudades; además de aplicar y proponer políticas de suelo que apoyan esta forma de intervención, como es el caso de la política de reservas territoriales y la política de regularización de la propiedad del suelo.

En lo que respecta a la producción de vivienda el gobierno a través de sistemas de colecta de cotización salarial como INFONAVIT, FOVISSSTE, o mediante el uso de fondos públicos de origen nacional e internacional que proveen de recursos a FONHAPO, interviene para tratar de resolver el problema habitacional, sin embargo, sólo está dirigido a los trabajadores formales con cierto nivel de ingreso y en algunos casos a trabajadores informales con ingresos inferiores a 2.5 salarios mínimos. Por otro lado, la contribución pública a la producción de vivienda no se adecua a las necesidades existentes ya que según fuentes oficiales, en 1990 la inversión pública utilizada atendió a cerca del 11% de la población económicamente activa de Guadalajara, mientras que en 1989, el sector subsidiado como FONHAPO y las instituciones estatales promotoras de vivienda con el monto que recibieron para realizar sus acciones no alcanzan a cubrir ni al 1% de la población de más bajos ingresos de esta ciudad.⁹¹

Durante la presente década el papel del Estado en el crecimiento urbano, en particular en la creación de una oferta de suelo y vivienda accesible para los habitantes de escasos recursos parece asumir el papel de "facilitador" si se toma en cuenta la producción de vivienda de interés social por parte de promotores inmobiliarios que se está llevando a cabo, y desde la iniciativa del Gobierno Estatal, el Programa de Regionalización contempla acciones de vivienda dirigida a los habitantes de escasos recursos pero en ciudades menores del estado, no en Guadalajara y por las características de este proyecto –aun en documento– parece más un paliativo a los problemas de vivienda que un intento por influir en el mercado de suelo para favorecer las condiciones de accesibilidad de este bien.

Con relación a la intervención del Estado en el mercado de suelo, la política de reservas territoriales busca crear una oferta de suelo accesible a los habitantes

⁹¹ Consejo Metropolitano de Guadalajara, Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada, 1996.

de escasos recursos así como el ordenamiento de la ciudad en su conjunto. La política de regularización consiste en una acción correctiva para legalizar las propiedades ejidales incorporadas al desarrollo urbano. No obstante que la atención al problema de la accesibilidad del suelo está en la primera, es ésta última política la que se privilegia en vías de solucionar el problema de la irregularidad. En el caso de Guadalajara la política de reservas territoriales no ha podido ser aplicada, aun cuando existe su referencia en los documentos oficiales de planeación y se han creado las instancias para su conformación. En cambio la política de regularización, al igual que en el resto del país se ha convertido en la forma de intervención del Estado en el mercado de suelo, política dirigida fundamentalmente hacia el aspecto jurídico del problema, y no el social que tiene que ver con la falta de infraestructura y servicios en los asentamientos irregulares. Al respecto escribe Iracheta:

“Entre las diversas acciones que el Estado ha emprendido para resolver el problema de la irregularidad, en términos generales han sido las acciones de regularización jurídica las más importantes, sin que haya existido una contraparte importante en inversión en infraestructura y servicios públicos que permitan efectivamente resolver algunos de los problemas básicos que enfrentan estos asentamientos”.

Se plantea como una necesidad la regularización integral de los asentamientos ilegales, sin embargo la nueva forma de regularización a través del Programa de Certificación de Tierras Ejidales se basa fundamentalmente en un proceso de tipo jurídico que teóricamente antecede a la introducción de los servicios, lo cual no necesariamente ocurre. Y por otro lado parece intentar resolver una contradicción del proceso de regularización que otorga al ejidatario un reconocimiento por su derecho sobre la tierra, pero no se reconoce el delito cometido de venta ilegal, correspondiendo al colono un pago doble por el terreno adquirido. La Certificación reconoce el derecho a quien se encuentra actualmente en posesión y eso es una diferencia importante, sin embargo, el tradicional proceso de regularización sigue llevándose a cabo en lo que respecta a los asentamientos humanos creados en tierras ejidales, por lo menos en la Zona Conurbada de Guadalajara.

Pero la intervención posterior del Estado que significa la política de regularización del suelo ha jugado un papel fundamental en la presente década ya que durante el gobierno de Salinas de Gortari, se entregaron dos millones y medio de escrituras de propiedades –entre privadas y ejidales-, y durante el nuevo gobierno la regularización de tierras ejidales sigue jugando un papel importante como se pudo apreciar en el apartado anterior de este capítulo.

En torno al papel del Estado en el crecimiento urbano, más que la creación de vivienda, se prioriza la aplicación de importantes recursos para la creación de infraestructura y vialidades que hagan atractiva la ciudad hacia la inversión privada de capital ya sea nacional o extranjera. Ante la problemática actual de Guadalajara, se intenta desde la conformación del Consejo Metropolitano en 1989, “ordenar y regular el crecimiento urbano, buscar las fórmulas para operar u administrar con eficiencia los servicios públicos, acordar las formas más eficaces para ejecutar las obras de infraestructura y equipamiento de gran magnitud, coordinar vialidades y servicios de transporte, resolver el esquema metropolitano de desechos sólidos, atacar el proceso de contaminación atmosférica y garantizar a la población la seguridad pública.”⁹²

Una de las acciones relevantes del Consejo Metropolitano es la creación de un Fondo Metropolitano de 120 millones de pesos para destinarse principalmente a infraestructura urbana y vialidades para facilitar la accesibilidad en distintos puntos de la ciudad.

⁹² El Consejo queda integrado con el Titular del Gobierno del Estado como Presidente y como Consejeros, los Presidentes Municipales de Guadalajara, Tlaquepaque, Zapopan, Tonalá y Tlajomulco, Delegado de la Sedue, Delegado de la Sria de la Reforma Agraria, de la Corett, entre otros.

IV.5.- La división social del espacio

Se ha presentado en el cuarto capítulo las características de la expansión metropolitana de la ciudad de Guadalajara hacia los municipios que le rodean a lo largo de 50 años de crecimiento urbano. Expansión que en las últimas dos décadas se explica en gran medida por el desplazamiento de los habitantes hacia la periferia mediante un proceso de ocupación irregular del suelo urbano.

El funcionamiento del mercado de suelo al cual el Estado no controla sino participa como un concurrente más, ha tenido influencia en la forma que adquiere el crecimiento de la ciudad de Guadalajara desde la perspectiva de la organización del espacio en torno a los usos más rentables existentes. Como este estudio se ha centrado en el análisis de la irregularidad como fenómeno económico, se puede a través de los diferentes agentes que han influido en el crecimiento urbano encontrar sus huellas en las características que ha asumido éste, por ejemplo, puede afirmarse que la ciudad en tanto manifestación de la sociedad expresa en su dinámica de crecimiento y de conformación los conflictos sociales que le son inherentes en una división social del espacio urbano. Esta división social representa una diferenciación en la apropiación del espacio urbano, en cuanto a las condiciones de vida asociadas a la construcción de espacios habitacionales como las características de las viviendas, la disposición de áreas verdes, el equipamiento, vialidades y medios de transporte, mezcla de usos de suelo incompatibles, entre otros. Por tanto, el crecimiento urbano adquiere diferentes manifestaciones en el proceso de urbanización, de manera que los patrones de ocupación del espacio que se dibujaron desde inicios de la planeación urbana, han mantenido una interacción con el funcionamiento del mercado de suelo y dan una forma característica a la ciudad actual.

Si bien la división social de la ciudad de Guadalajara podía expresarse entre el oriente y el poniente durante las primeras décadas de este siglo, es durante el proceso de urbanización acelerado, que la ciudad crece en distintas direcciones reforzando la zona exclusiva de localización de las clases pudientes y marcando un espacio heterogéneo en el resto de la ciudad, como resultado de una acción urbanizadora en gran medida basada en la producción de terrenos urbanos para los sectores populares por parte de promotores inmobiliarios. Después de 1970

cuando esta oferta de suelo disminuye hasta desaparecer, la ocupación irregular penetra en las tierras ejidales en torno a la ciudad, así como la acción estatal privilegia una localización periférica a través de grandes desarrollos habitacionales con una alta densidad en el uso del suelo. Se puede afirmar que el patrón de ocupación del suelo localiza a los más pobres en un cinturón de colonias populares que hacen un semicírculo en torno a la ciudad, en las inmediaciones del periférico, e inicia una tendencia en forma de tentáculo hacia el sur siguiendo las vías de comunicación, en el municipio de El Salto. En la zona poniente de la periferia las nuevas tendencias de exclusividad residencial cierran el paso a la expansión urbana por medio de barreras físicas construidas como defensa ante el impulso de absorción de la mancha urbana. La polarización entre los diferentes estratos sociales que se van localizando en la periferia puede constatarse mediante el nivel de ingreso y su distribución en las zonas habitacionales del conjunto metropolitano. El proceso de exclusión de la mayoría de los habitantes de las zonas consolidadas de la ciudad, tiende a acentuarse sino se llevan a cabo por parte del Estado acciones que contrarresten la lógica de mercantilización del suelo urbano.

Un estudio detallado sobre la desigualdad en la distribución de los servicios e infraestructura, áreas verdes y equipamiento urbano sería pertinente para fundamentar las características de la división social del espacio, lo cual va más allá de los límites de este trabajo. En términos generales, considerando los servicios con que cuentan las viviendas en la Zona Conurbada de Guadalajara se puede afirmar que un 94% del total de viviendas cuentan con agua entubada, un 96% con drenaje y casi el 100% con energía eléctrica (ver cuadro no.19). Analizando a nivel municipal, destaca el caso de Tlaquepaque con bajos indicadores de viviendas con agua entubada y drenaje (86 y 87%, respectivamente), mientras que Tonalá es después de El Salto, el municipio con menos viviendas con agua (83%), y por su parte, los municipios conurbados presentan los más bajos indicadores con relación a la disponibilidad de drenaje y agua en las viviendas.

CUADRO NO. 20
 CARACTERISTICA DE LAS VIVIENDAS POR MUNICIPIO
 ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA, 1995.

MUNICIPIO	VIVIENDA	AGUA	%	DRENAJE	%	ENERGIA	%
	ABITADA	NTUBADA				ELECTRICA	
GUADALAJARA	345579	344096	99.57	343975	99.54	344914	99.81
TLAQUEPAQUE	85286	73328	85.98	74659	87.54	84037	98.54
TONALA	52177	43475	83.32	47779	91.57	51542	98.78
ZAPOPAN	197031	186958	94.89	193722	98.32	195060	99.00
EL SALTO	13985	10230	73.15	11890	85.02	13659	97.67
TLAJOMULCO	19400	16408	84.58	16746	86.32	18802	96.92
JUANACATLAN	2339	2079	88.88	2151	91.96	2303	98.46
IXTLAHUACAN	4133	3913	94.68	2574	62.28	3444	83.33
TOTAL	719930	680487	94.52	693496	96.33	713761	99.14

Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEGI, 1995.

Ubicando estos indicadores en un plano, se aprecian en la periferia de Guadalajara zonas de asentamientos humanos donde un alto porcentaje de las viviendas están carentes de servicios –hasta un 50%–, se trata de una desigualdad en la distribución de los mismos que tiene una localización bien definida en la ciudad (ver planos 7, 8 y 9).

Lo anterior implica que por el mismo proceso de producción del suelo urbano fundamentado en un precio bajo y en las carencias para lograr el acceso al suelo, genera zonas de pobres en el crecimiento periférico de Guadalajara, mientras que los desarrollos inmobiliarios fundamentados en la ganancia ofrecen segregación y exclusividad o suelo y vivienda inaccesible para la mayoría de los tapatíos generando una zonas privilegiadas en la periferia poniente de la ciudad.

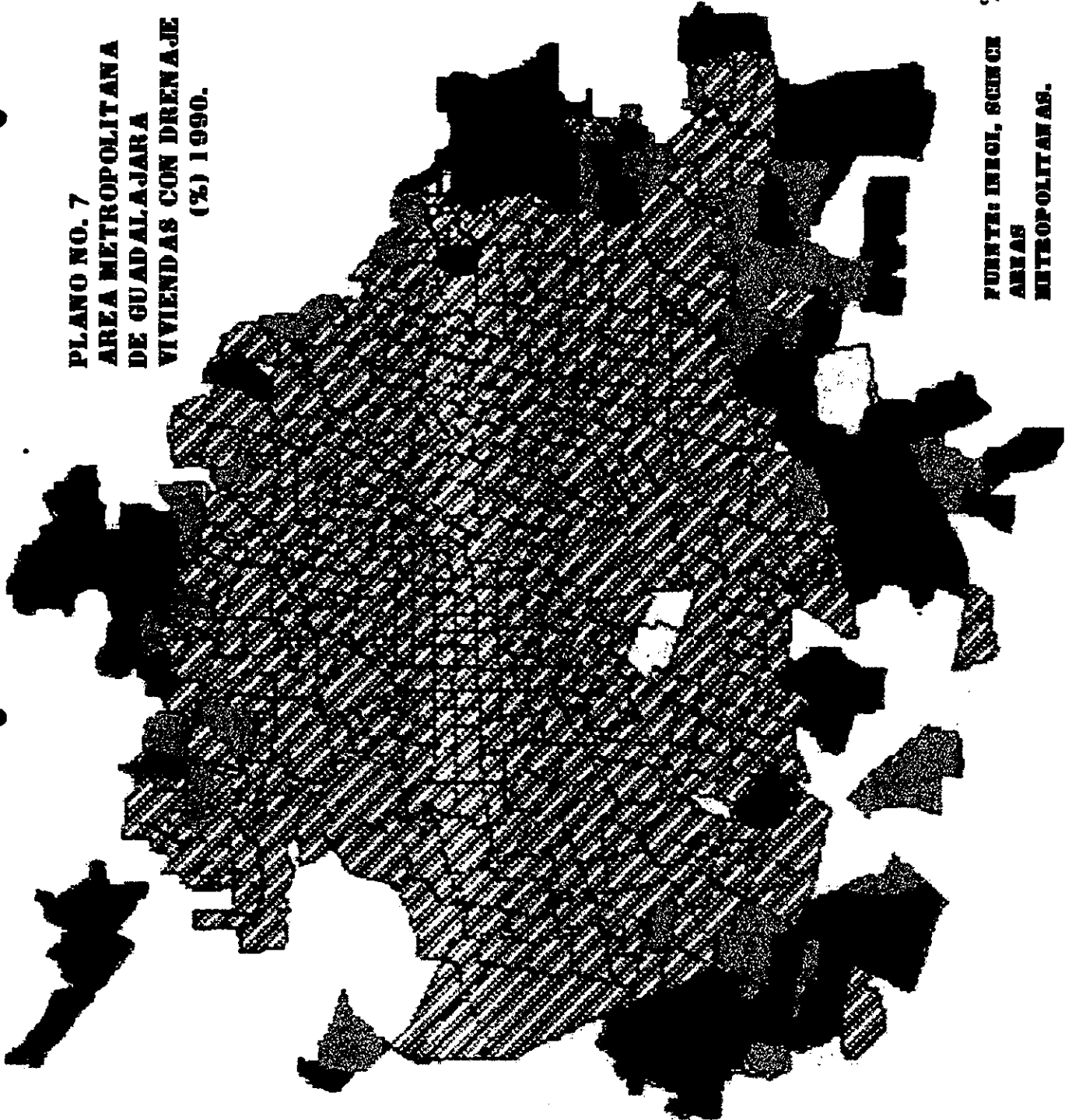
En lo que respecta a la distribución del ingreso en la Zona Conurbada de Guadalajara, la mayoría de la población ocupada recibe hasta dos salarios mínimos, entre un 41% y un 63% considerando cada uno de los municipios. (ver cuadro no.20) y que asciende a un 47% en el conjunto del Area Urbana de Guadalajara. Tlaquepaque, Tonalá, El Salto y Tlajomulco se caracterizan porque más del 60% de su población ocupada se encuentra en este rubro de ingreso más bajo. En el lado opuesto, la población que recibe ingresos de más de 5 salarios mínimos va desde un 3% hasta más del 16%, indicador más alto que corresponde a Zapopan, más del doble del promedio anual registrado para el Area Urbana (ver gráfico no.8). En este municipio más del 48% de la población ocupada recibe ingresos mayores de dos salarios mínimos, mientras que en Guadalajara el 44% de la población obtiene ingresos similares.

Tomando como menor ingreso en el Area Urbana de Guadalajara, hasta dos salarios mínimos, en el plano no. 10 se aprecia la localización de este indicador de manera predominante en las unidades de análisis urbanas o AGEB . Más del 60% de la población ocupada que tiene ingresos bajos se localiza en forma periférica. Mientras que las áreas centrales correspondientes al municipio de Guadalajara albergan población ocupada con este nivel de ingreso desde un 30 a un 60% y en el poniente de la mancha urbana, se localizan menos habitantes con esta remuneración.

(ver plano no.10)

La representación de la dotación de servicios y distribución del ingreso en Guadalajara aunque no expuesta a detalle y menos exhaustiva, contribuye a hacer explícito la división social del espacio que se va generando en el crecimiento urbano .

**PLANO NO. 7
AREA METROPOLITANA
DE GUADALAJARA
VIVIENDAS CON DRENAJE
(%) 1990.**



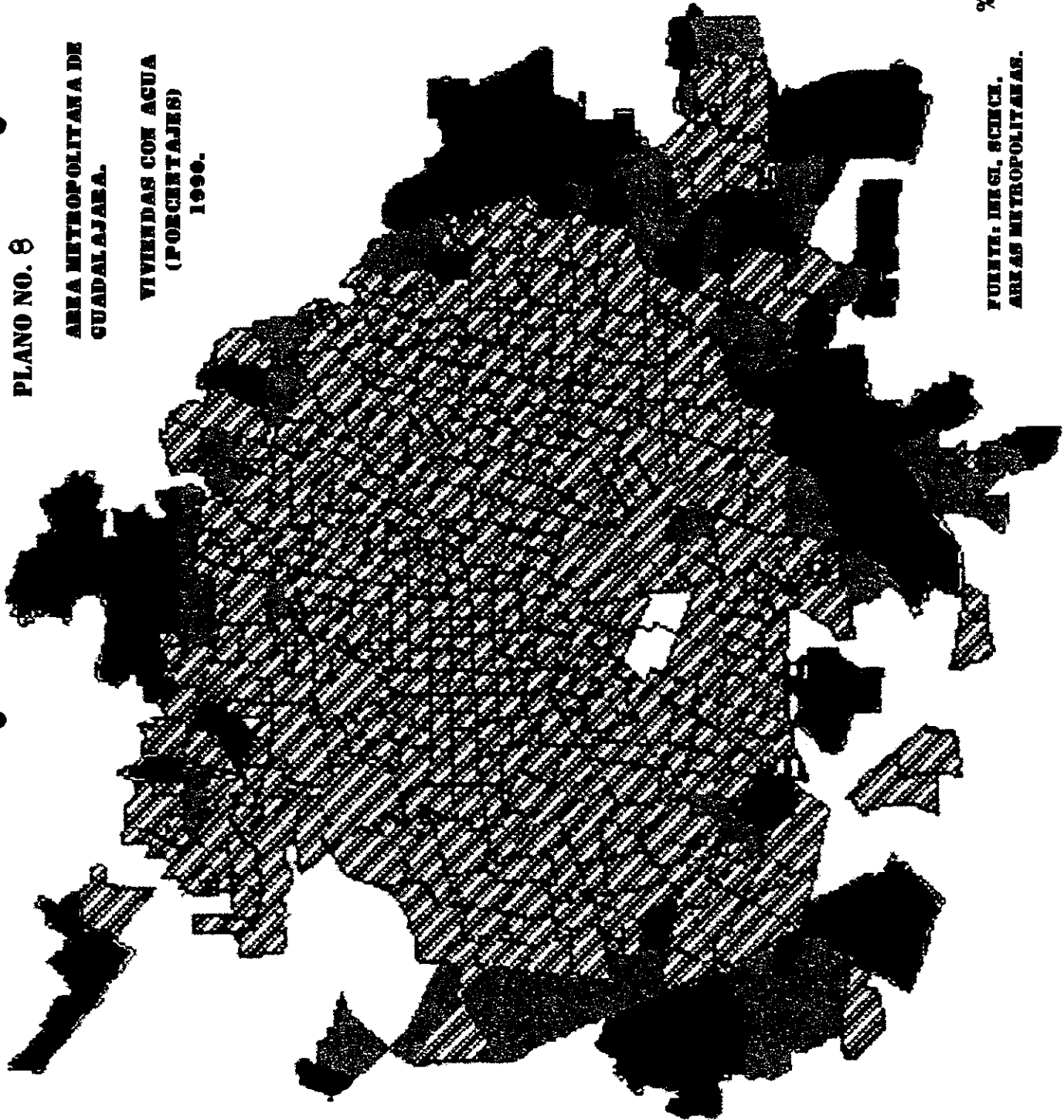
(2 : 50)
(51 : 75)
(76 : 100)

**FUENTE: INEGI, SEINCE
AREAS
METROPOLITANAS.
% DE VIVIENDAS
POR AGE**

PLANO NO. 8

**AREA METROPOLITANA DE
GUADALAJARA.**

**VIVIENDAS CON AGUA
(PORCENTAJES)
1990.**



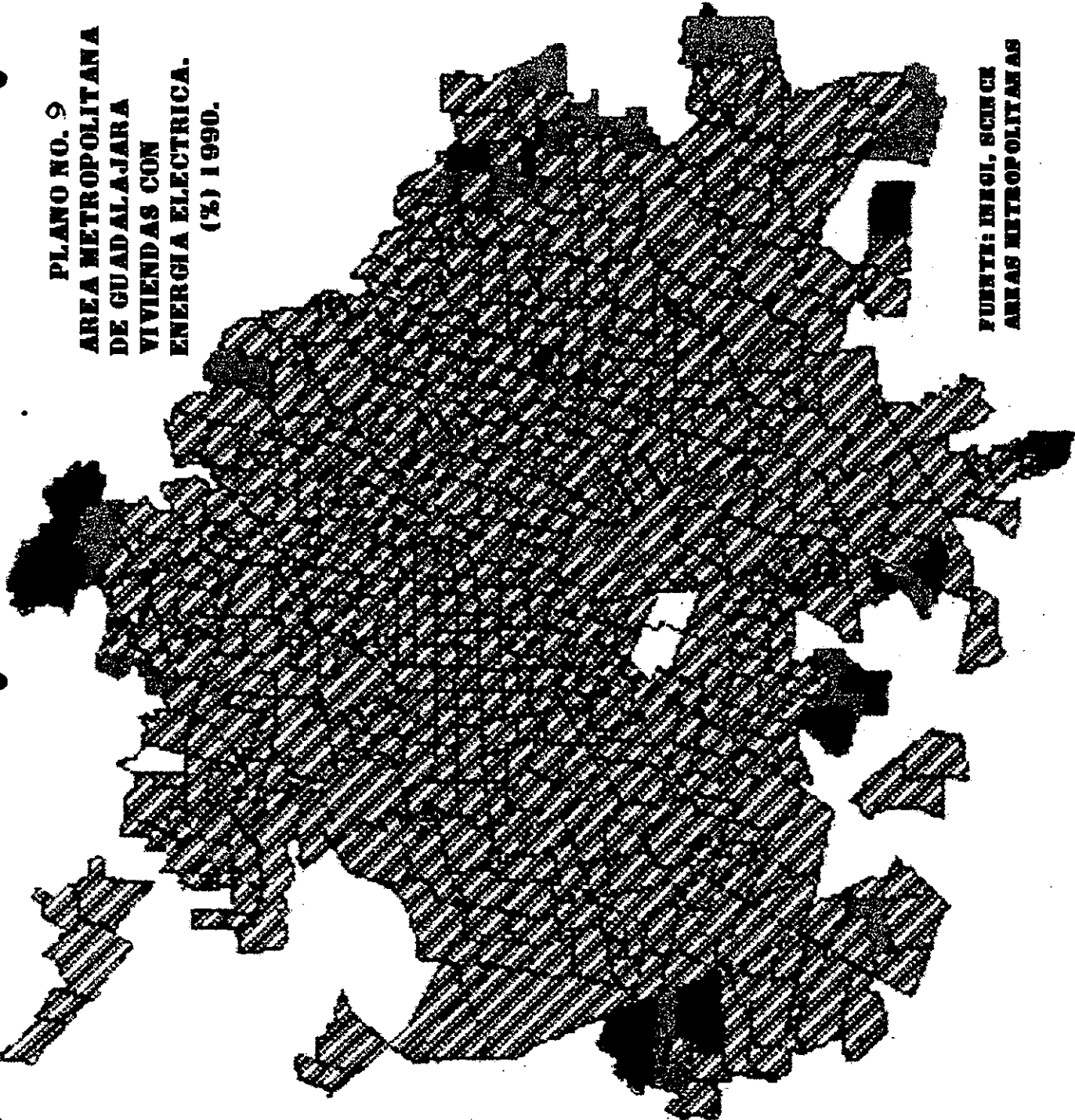
(2 : 50)
(51 : 75)
(76 : 100)



**% DE VIVIENDAS
POR ACEB**

**FUENTE: ING. SCI. SCI.
AREAS METROPOLITANAS.**

**PLANO NO. 9
 AREA METROPOLITANA
 DE CUADALAJARA
 VIVIENDAS CON
 ENERGIA ELECTRICA.
 (%) 1990.**



(2 : 50)
 (51 : 75)
 (76 : 100)

**% DE VIVIENDAS
 POR AGE**

**FUENTE: INEGI, SERCCE
 AREAS METROPOLITANAS**

CUADRO NO. 21
POBLACION OCUPADA SEGUN NIVEL DE INGRESO MENSUAL
ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA. 1990. (%).

MUNICIPIO	NO RECIBE INGRESOS	MENOS DE 1 S.M.	DE 1 A 2 S.M.	Hasta 2 s.m.	MAS DE 2 y - DE 3 SM	3 A 5 S.M.	MAS DE 5 S.M.	N.E.
GUADALAJARA	1.4	12.2	39.4	53	17.8	15.3	11.1	2.8
TLAQUEPAQUE	1.6	15.8	45.7	63.1	15.5	12.5	5	3.9
TONALA	2.4	20.3	42	64.7	14.2	12.2	5	3.9
ZAPOPAN	1.5	11.3	35.3	48.1	16	15.9	16.6	3.6
EL SALTO	2.1	16.9	46.7	65.7	13.4	11.61	4	5.25
TLAJOMULCO	4.1	15.7	45.8	65.6	14.3	10.4	5.6	4.1
JUANACATLAN	6	10.4	38.6	55	17.5	12	7.5	8
IXTLAHUACAN	29.2	18.3	23.4	70.9	16.2	6.3	3	3.6
JALISCO	5.4	13.8	36.4	55.6	18	13.1	9.3	4

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda, 1990.

Notas: El Salto, Juanacatlán e Ixtlahuacán, cálculos elaborados en base a la población ocupada correspondiente.

CUADRO NO. 22
POBLACION OCUPADA SEGUN NIVEL DE INGRESO
AREA URBANA DE GUADALAJARA, 1996. (% TRIMESTRAL)

PERIODO	NO RECIBE INGRESOS	MENOS DE 1 S.M.	DE 1 A 2 S.M.	DE 2 A 5 S.M.	MAS DE 5 S.M.	N.E.
1ER. TRIMESTRE	7.5	12	37.5	30.3	7.5	5.2
2DO. TRIMESTRE	7.5	13.7	35.2	30.9	7	5.7
3ER. TRIMESTRE	8.2	11	35.3	33	7.2	5.3
4TO. TRIMESTRE	7.7	10.6	34.4	32.1	8.1	7.1
PROMEDIO ANUAL	7.7	11.8	35.6	31.6	7.45	5.8

Fuente: INEGI-Gob. del Edo, Anuario Estadístico del Estado de Jalisco, 1997.

FALTA PAGINA

No. 125, 126

VI.- CONCLUSIONES.

Guadalajara experimentó un proceso de urbanización acelerado en las últimas cinco décadas como centro articulador de la región occidente del país, reforzando su función comercial y de servicios forjada desde la colonia, con una industrialización peculiar en el marco del modelo de desarrollo económico adoptado por el país desde la segunda guerra mundial. Desde 1940 se benefició de los flujos migratorios y concentración de recursos que favorecieron la diversificación de su economía inicialmente basada en la producción industrial de pequeñas empresas; hacia la producción de bienes intermedios y de capital. Su predominio sobre el resto de las localidades del occidente empieza a disminuir después de 1970 en términos demográficos y económicos a la par que su estructura económica parece tender hacia una expansión de las actividades terciarias en detrimento del sector manufacturero.

Esta transformación se ha acompañado de cambios en dos diferentes aspectos : a) el cambio en la dimensión del proceso urbano, de una concentración social y económica de la ciudad central, a una dimensión metropolitana del fenómeno urbano. Y por otro lado, b) en la organización del espacio al interior de la metrópoli o el desplazamiento centro periferia de las actividades económicas y de las zonas habitacionales.

En términos de expansión física, se ha producido una extensión significativa de la mancha urbana, con un ritmo más acelerado de crecimiento -sino poblacional, si de consumo de suelo urbano- entre 1970 y 1990 ya que Guadalajara registra un incremento mayor al 70% del área actual mediante la incorporación de localidades y tierras de otros municipios en sus cercanías, hasta conformar la actual Zona Conurbada de la Ciudad de Guadalajara. La creación de zonas habitacionales visto desde la producción de suelo urbano, ha sido impulsada por diferentes agentes a lo largo del periodo de estudio, desde los primeros

fraccionadores de suelo urbano, en las primeras décadas de crecimiento, hasta la aparición de la promoción inmobiliaria de suelo y vivienda por parte de agentes privados y en menor proporción por la participación del Estado.

Destaca a lo largo del proceso de urbanización y producción de suelo urbano, la irregularidad como una forma de compra-venta y transformación de suelo en usos urbanos, -fundamentalmente tierra ejidal- lo que da lugar a la consideración de la existencia de diferentes mercados de este bien en la economía urbana, tanto de Guadalajara como de otras ciudades latinoamericanas. Esta tendencia cambia de condiciones de existencia y se acentúa entre 1980 y 1990, debido a que aproximadamente dos terceras partes del crecimiento de la ciudad tapatía se deben a la acción de los habitantes de escasos recursos en la construcción de la ciudad en tierras ejidales. Y a su vez, este tipo de propiedad origina el 75% de los asentamientos irregulares, mientras el resto corresponde a tierras de origen privado y federal.

Entre 1940 y 1970 tiempo de crecimiento poblacional acelerado, la irregularidad se manifiesta en términos de normativa urbana fundamentalmente, y ocasionada por la falta de cumplimiento de los fraccionadores en las condiciones requeridas legalmente para la oferta de terrenos. Posteriormente la irregularidad está fundamental pero no exclusivamente basada en el tipo de tenencia de la tierra ocupada.

Las diferentes lógicas de producción de suelo urbano en la ciudad forman parte de un proceso de división social del espacio en el cual se conforma una ciudad dividida que se expresa no por la separación de ricos y pobres al poniente y oriente de la ciudad, respectivamente, sino con la conformación de una heterogeneidad en los espacios habitacionales, que concentra al poniente en una de las periferias urbanas a las mejores condiciones de equipamiento, vialidades, y de manera relativa, a los habitantes de más altos recursos, mientras que la ciudad

se ve rodeada por la periferia irregular -en gran medida, de tierra antes ejidal- que vive un proceso lento de consolidación y de dotación de los servicios básicos.

Estas dos periferias conforman otra ciudad en la cual los más pobres se localizan en aquéllas zonas desvalorizadas y carentes de condiciones de vida adecuadas, a las que pueden acceder, mientras los de altos ingresos conservan su exclusividad prolongando su distancia hacia el poniente con el resto de la ciudad, o la crean mediante barreras físicas, en aquella zona seleccionada tiempo atrás para mantenerla como de uso residencial por los primeros planificadores del crecimiento urbano de Guadalajara.

La intervención del Estado en el problema de la irregularidad como se ha argumentado en este trabajo depende de las condiciones concretas de la ciudad de que se trate, y los intereses involucrados en su proliferación. En el primer momento del proceso de urbanización, cuando la ciudad de Guadalajara crece debido sobre todo a las corrientes migratorias, hay una oferta de suelo dirigida a esta dinámica poblacional, que se caracteriza por no cumplir con los mínimos requisitos establecidos en la ley de fraccionamientos vigente, permitiendo la acumulación de capital de tipo inmobiliario y asignando los costos de urbanización a los colonos. El organismo entonces encargado de la planeación urbana, el Consejo de Colaboración Municipal, se reconoce por diversos autores como el organismo en el cual se apoyó el crecimiento de la ciudad en forma y contenido favorable a una finalidad de alta rentabilidad en la oferta de terrenos.

Después de 1970, asociado al crecimiento de la ciudad sobre algunos de los municipios colindantes, se genera un modelo de planeación institucional de carácter nacional que influye de manera importante en los rasgos del crecimiento urbano durante las últimas dos décadas. La oferta de suelo con fines populares ya no se crea por grandes fraccionadores, el capital inmobiliario se dirige en especial a obras de vivienda de tipo residencial y la oferta pública de vivienda está orientada selectivamente a ciertos sectores de los habitantes urbanos.

Sin dejar de considerar otros elementos de análisis pertinentes a la conformación de este peculiar tipo de urbanización, también denominada popular, -como la política del Estado en sus diferentes niveles, la participación civil de diversas características, etc- la naturaleza económica del fenómeno lleva a plantear el problema desde las condiciones de reproducción de la mano de obra en el proceso de acumulación de capital, -que no fue abordado en este trabajo- caracterizado por los bajos salarios como condición de funcionamiento en la economía global. Hecho que repercute directamente en el difícil acceso a la propiedad del suelo urbano por la mayoría de la población que habita en las ciudades, y en el pasado como ahora, el crecimiento de las mismas se ve subsidiado por los altos costos sociales que genera la ocupación de tierras ejidales y terrenos sin servicios ni equipamiento.

En estas condiciones la irregularidad motivada por la existencia de un bajo poder adquisitivo en relación al nivel de precios de los terrenos en los mercados formales y las características que adoptan estos bienes, encuentra en el ejido que rodea a Guadalajara, como a otras ciudades, una amplia oferta de suelo susceptible de ocupación fomentada por los mecanismos correctivos de la política de regularización. Igualmente, en terrenos de propiedad privada cercanos a los asentamientos ejidales, la irregularidad en el cumplimiento de las normas seguramente convierte en un solo mercado a la zona en cuestión.

La posibilidad de privatización de los ejidos ha planteado muchas cuestionamientos acerca del destino de los habitantes de escasos recursos como usuarios anteriores de esta propiedad social, ya se manifiestan nuevas formas de irregularidad ahora con la reglamentación que introduce el programa de certificación de tierras ejidales como uno de los posibles escenarios en el contexto de las políticas neoliberales, así como la disputa por el ejido por parte de

los promotores inmobiliarios, ambas alternativas de acuerdo con el funcionamiento del mercado de suelo parecen conducir más hacia una creciente dificultad de acceso a la vivienda que a un pretendido crecimiento urbano más justo y ordenado.

En cuanto a otros usos de suelo -no habitacionales- la dinámica de desplazamiento de las industrias del centro metropolitano hacia la periferia en sus dimensiones urbanas -metropoli, megalópolis- tiene que ver con problemas de contaminación ambiental y riesgos a la población pero también con la rentabilidad que las deseconomías de la ciudad genera, entre ellas, la valorización del suelo, y dado que actividades más rentables como los servicios financieros toman lugar en el centro urbano, entonces el desplazamiento centro periferia tanto de habitantes como de actividades económicas que acompaña y se constata como tendencia en el crecimiento metropolitano, es el marco en el que se expresan las lógicas de producción de suelo de los agentes en torno a las distintas localizaciones y condiciones diferenciales de equipamiento e infraestructura para los diferentes usos de suelo en el espacio urbano.

El mercado de suelo entonces, excluye a quienes están fuera del nivel de productividad del capital que empieza a normar el funcionamiento del mercado en las principales ciudades: el capital financiero y de servicios, cuyos representantes pasan a ocupar las áreas privilegiadas de la ciudad y a organizarlas en torno a sí mismas. En este sentido la participación del Estado debería ocupar un sitio en el juego de la distribución de bienes inmobiliarios y en la planeación urbana en general, para contribuir a una más eficaz y eficiente organización y distribución del espacio urbano, para influir en este caso, en las causas del mercado de suelo irregular desde la óptica de una política que sea capaz de ofrecer tierra a precios bajos a los habitantes excluidos del mercado formal, -favoreciendo al mercado de la autoconstrucción de vivienda en vistas de mejorar cualitativamente el crecimiento urbano y contribuir a la creación de un nuevo orden urbano

incluyendo la realidad de los habitantes que en gran medida construyen la ciudad excluidos de aquél.

Como un comentario final del trabajo, del estudio del funcionamiento del mercado del suelo y su papel en la organización del espacio y la forma de las ciudades se desprenden importantes cuestiones que pueden contribuir a la comprensión de las características que asume el crecimiento de las ciudades latinoamericanas; .ante ello, la necesidad de estudios empíricos sobre la irregularidad, a partir de una fundamentación de sus causas y manifestaciones diversas no sólo de carácter económico, se hace presente como un posible horizonte futuro de investigación, pero desde la perspectiva de los recientes estudios sobre el funcionamiento de este mercado que se ubican en el panorama de las políticas de liberalización del suelo.

BIBLIOGRAFIA

Alba Vega, Carlos, *La industrialización en Jalisco: evolución y perspectivas*, en De la Peña Guillermo y Escobar Agustín (comps.) *Cambio Regional, mercado de trabajo y vida obrera en Jalisco*, El Colegio de Jalisco, Guadalajara, 1986.

Aguilar, Adrián Guillermo. *Dispersión del proceso urbano*, revista Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana, no.12, México, octubre-diciembre de 1992.

Dinámica metropolitana y tercerización del empleo en México, 1970-1990, en Calva, José Luis (coord.). *Desarrollo regional y urbano, tendencias y alternativas*, tomo II, Universidad de Guadalajara, Universidad Nacional Autónoma de México, Juan Pablos Editor, México, 1995.

Arroyo, Alejandro Jesús, (et.al.) *Migración a centros urbanos en una región de fuerte migración. El caso del occidente de México*, Universidad de Guadalajara, 1986.

Población Urbanización y Desarrollo Regional, en Luna, Rogelio (et.al.) "Crecimiento Industrial y Manufacturero", 1940-1980, Jalisco desde la Revolución, Tomo XIII, Gobierno del Estado de Jalisco, Universidad de Guadalajara, 1988.

Transición poblacional y económica de la zona metropolitana de Guadalajara, en Cabrales, L.Felipe (comp.) *Espacio Urbano, Cambio Social y Geografía Aplicada*, Universidad de Guadalajara, 1993.

Banco Mundial, Documento de Política del Banco Mundial Vivienda, un Entorno Propicio para el Mercado Habitacional, Washington D.C., abril de 1996.

Baróss, Paul. *Sequencing land development : The price implications of legal and illegal settlement growth*. En *The transformation of land supply systems in thrid world*, Paul Baross and Jan Van der Linden (eds) New Castle Avery 1991.

Becerra Mercado, Olga,

"La propiedad social del suelo en el Area Metropolitana de Guadalajara : evolución, tendencia y prospectiva". Universidad de Guadalajara, 1997.

Cabrales Barajas Luis Felipe. " Mercado de suelo urbano y tipologías de vivienda en Lagos, Tepatlán y Guzmán. s.e.

Un siglo de urbanización mexicana, Meridiano revista de Geografía, Centro de Estudios Alexander Von Humboldt, marzo de 1996.

Castañeda, Víctor, *Expansión metropolitana y mercado ilegal de suelo periférico*, en Hiernaux Daniel y Tomas F, (Comp) Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. UAM-X , México, 1994.

Castillo Aja, Ma. del Rocío, *Reestructuración espacial en la zona Metropolitana de Guadalajara : el caso de la industria*, en Calva, José Luis (coord.). Desarrollo regional y urbano, tendencias y alternativas, tomo II, Universidad de Guadalajara, Universidad Nacional Autónoma de México, Juan Pablos Editor, México, 1995.

De la Peña, Guillermo, *Mercados de Trabajo y articulación regional; apuntes sobre el caso de Guadalajara y el occidente mexicano*. en De la Peña Guillermo y Escobar Agustín (comps.) Cambio Regional, mercado de trabajo y vida obrera en Jalisco, El Colegio de Jalisco, Guadalajara, 1986.

De la Torre Renée, *Irregularidad urbana, contradicciones sociales y negociación política en la Zona Metropolitana de Guadalajara*, en Azuela, Antonio (coord.) Urbanización popular y el orden jurídico en América Latina, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1993.

Delgado, Javier, *Las Nuevas Periferias de la Ciudad de México*, en Hiernaux Daniel y Tomas F, (Comp) "Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. UAM-X , México, 1994.

Derycke, Pierre H, *Economía y planificación urbanas*, Instituto de Administración Local, Nuevo Urbanismo 38 Madrid, 1983.

Duhau Emilio, *Urbanización Popular y Orden Urbano*, en Hiernaux N. Daniel, y Tomas François (comps) Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades, el caso de la ciudad de México. Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, México, 1994.

García Bátiz María Luisa, Rodríguez Bautista Juan Jorge, *Dinámica Metropolitana de Guadalajara y localización industrial*. en Calva, José Luis (coord.). Desarrollo regional y urbano, tendencias y alternativas, tomo II, Universidad de Guadalajara, Universidad Nacional Autónoma de México, Juan Pablos Editor, México, 1995.

García Peralta, Beatriz. "Cambios en el uso y tenencia de la tierra y procesos sociales entre los agrupamientos en la urbanización del México moderno". IIS, UNAM, México, 1991.

Garza, Gustavo. *Metropolización en México*, revista Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana, no.6, México, abril-junio de 1990.

La dimensión macroeconómica de las Metrópolis, ponencia presentada en el evento "La Metrópolis: gestión y desarrollo urbano, legislación y gobernabilidad", Universidad de Guadalajara, México, 1996.

Geisse, G. y Sabatini, F., Renta de la tierra y heterogeneidad urbana, Ponencia presentada en el Seminario sobre Estilos de Desarrollo y Medio Ambiente de CEPAL-PNUMA, Santiago de Chile, 1979.

Gilbert, Alan, *The costs and benefits of illegality and irregularity in the supply of land*, en *The Transformation of Land Supply Systems in Third World Cities*, Baróss Paul y Van der Linden (editores), New Castle, Avery, 1991.

Goodall Brian, "*Naturaleza y función del mercado inmobiliario*", en *La economía de las zonas urbanas*, Instituto de Administración Local, Madrid, 1977.

Graizbord, Boris. *Sistema urbano, demografía y planeación*, revista Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana, no. 12, México, octubre-diciembre de 1992.

Hiernaux Daniel y Tomas F, (Comp) *Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades*. UAM-X, México, 1994.

Heilbrun, James, *Site rent, land-use patterns, and the form of the city*. En *Urban economics and public policy*, St. Martin's Press, New York, 1987.

Ibarra Ibarra Xóchitl. *Mercado de suelo y reservas territoriales*, en *Regular o no regular el dilema de la reservas territoriales*, Centro Universitario de Arte Arquitectura y Diseño de la Universidad de Guadalajara, Guadalajara, 1996.

Palabras, Espacio Urbano y Periferia: el caso de dos colonias irregulares de Guadalajara, ponencia presentada en el II Seminario Internacional "Las Palabras de la Ciudad", París, Francia, diciembre de 1997.

Iracheta, Alfonso, Algunas reflexiones en relación al problema del suelo para vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Michel, Marco A. Procesos Habitacionales en la ciudad de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa, 1988.

Jaramillo Samuel, *El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes*. En urbanismo, investigación y docencia. Antología. UNAM, México, 1987.

La dinámica de los precios del suelo urbano, en Hacia una teoría de la renta del suelo urbano, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Bogotá, 1994.

El papel del mercado del suelo en la configuración física de las ciudades latinoamericanas, mimeo, Colombia, 1997.

Jiménez Pelayo, A. (et.al.), El crecimiento urbano de Guadalajara, Editorial Gráfica Nueva, CONACYT, Guadalajara, 1995.

Jones, Gareth and Ward, Peter, Methodology for land and housing market analysis, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge Massachusetts, U.S.A., 1994.

Legorreta, Jorge. *Rentas inmobiliarias y mercado de suelo en las periferias urbanas*. Revista Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana. México, enero -marzo de 1989.

Efectos ambientales de la expansión de la ciudad de México, 1970-1993. Centro de Ecología y Desarrollo, 1994.

Liberman, Carlos F. "Elementos de renta urbana", Universidad Autónoma Metropolitana, Edit. Gernika, México, 1988.

López Moreno, Eduardo. La vivienda social : una historia. Red Nacional de Investigación Urbana, Orstom, Centro Universitario de Arte Arquitectura y Diseño de la Universidad de Guadalajara, México, 1996.

Ibarra Xóchitl. *Diferentes formas de habitar el espacio*. Revista Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana, México, septiembre-diciembre de 1996.

López Rangel Rafael. Urbanización y vivienda en Guadalajara. Centro de Ecodesarrollo, México, 1987.

Problemas metropolitanos y desarrollo nacional. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco, México, 1992.

- Melé Patrice, Puebla urbanización y políticas urbanas, Universidad Autónoma de Puebla, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, México, 1994.
- Morfín, Guadalupe y Sánchez Van Dick, Margarita, *Controles jurídicos y psicosociales en la producción de espacio urbano para sectores populares*, en Demografía y Urbanismo, Muriá y Olveda (compiladores) INAH, México, 1992.
- Negrete Salas, Ma. Eugenia, Evolución de las zonas metropolitanas en México, en Garrocho Carlos, Sobrino Jaime (coord) *Sistemas Metropolitanos. Nuevos Enfoques y Prospectiva*, Colegio Mexiquense, Secretaría de Desarrollo Social, México, 1995.
- Pozos Ponce, Fernando, *Métrópolis en reestructuración: Guadalajara y Monterrey 1980-1989*. Universidad de Guadalajara, México, 1996.
- Rentería, Javier, (et.al), *Comportamiento de los precios del suelo en Tonalá*, Ponencia presentada en el II Coloquio de Historia Urbana, Universidad de Guadalajara, febrero de 1998.
- Roberts, Bryan, *Industrialización, clase obrera y mercado de trabajo*, en De la Peña Guillermo y Escobar Agustín (comps.) *Cambio Regional, mercado de trabajo y vida obrera en Jalisco*, El Colegio de Jalisco, Guadalajara, Jalisco, México, 1986.
- Sabatini Francisco, *Liberalización de los mercados de suelo y segregación social en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile*. Ponencia presentada en el Latin American Studies Association XX International Congress, en la sesión "Functioning of Urban Land Markets in Latin America". Guadalajara, México, abril 17-19 de 1997.
- Siembieda, William, *Looking For a Place to live: Transforming a Urban Ejido*. *University of New Mexico, Albuquerque, USA, 1995. mimeo.*
- Métodos para evaluar el mercado urbano de bienes raíces*, Revista Carta Económica Regional, Universidad de Guadalajara. año 6 num. 36.
- Nuevo papel de los mercados de terrenos urbanos : impactos neoliberales en América Latina*. Revista Carta Económica Regional, Centro Universitario de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad de Guadalajara, num.51, nov-dic- 1996.

Sobrino, Jaime, *Funciones económicas predominantes del sistema metropolitano de México*. En Garrocho Carlos, Sobrino Jaime (coord) *Sistemas Metropolitanos Nuevos Enfoques y Prospectiva*, Colegio Mexiquense, Secretaría de Desarrollo Social, México, 1995.

Tendencias de la urbanización mexicana a finales de siglo, en Estudios Demográficos y Urbanos 31, El Colegio de México, México, enero-abril de 1996.

Topalov, Christian, *La formación de los precios del suelo en la ciudad capitalista : introducción al problema de la renta*. En, *La urbanización capitalista*, Edit. Edicol, México, 1979.

Vázquez, Daniel. *Guadalajara: ensayos de interpretación*, El Colegio de Jalisco, Guadalajara, 1989.

Wario, Esteban, *Crecimiento urbano y acumulación de capital en el sector inmobiliario* en *Demografía y Urbanismo*, Muriá y Olveda (compiladores) INAH, México, 1992.

Ward, Peter, *Políticas de Bienestar Social en México. 1970-1989*, Editorial Nueva Imagen, México, 1989.

Winnie, Brown William, *La encuesta de hogares de Guadalajara*, 1986. Universidad de Guadalajara, 1987.

FUENTES ESTADISTICAS

INEGI, Jalisco, *Censos de Población y Vivienda*, 1970, 1980, 1990.

Cuadernos Municipales, Guadalajara, Edición 1994, Tonalá, Edición 1994, Tlaquepaque, Edición 1994, Zapopan, Edición 1994, Tlajomulco, Edición, 1997.

Monografías, El Salto, Juanacatlán, Ixtlahuacán de los Membrillos, mimeo, s.f.

Imágenes Económicas, Censos Económicos, 1994, Jalisco, 1995.

Conteo 95, Conteo de Población y vivienda resultados definitivos, 1997 Aguascalientes, Aguascalientes.

Secretaría de Programación y Presupuesto, *Manual de Estadísticas*

Básicas del Estado de Jalisco, SPP-Gobierno del Estado de Jalisco, 1979.

Medios Electrónicos

INEGI, *Áreas Metropolitanas, información estadística y cartográfica*. Aguascalientes, Aguascalientes, 1994.