

# **Producción inmobiliaria comercial y gestión urbano territorial en el espacio periurbano sur del Área Metropolitana de Guadalajara**

*Commercial Real Estate Production And Urban-Territorial Management In The Southern Periurban Space Of The Guadalajara Metropolitan Area*

**Jesús Rodríguez Rodríguez\***  
**Tulia Leal Arriaga\*\***

## **Resumen**

En el contexto de la reestructuración urbana del entorno periurbano, la producción inmobiliaria de tipo comercial y servicios muestran una tendencia en la elección de dicho territorio. De tal manera que, el centro comercial conlleva a una expresión de fragmentación urbana debido a la actividad de consumo que se realiza en el interior y la nula relación socio espacial con el contexto en que se ubica. En el caso del Área Metropolitana de Guadalajara se analiza la transformación urbana a partir de la instalación de la construcción de numerosos centros comerciales en el periurbano sur. El presente trabajo discute el fenómeno de la gestión de los instrumentos de planeación urbana, mismo que puede ser un precedente para establecer políticas urbanas específicas en territorios periurbanos.

*Palabras clave:* periurbano; producción inmobiliaria; corredores terciarios; gestión urbana

## **Abstract**

Peri-urban areas, commercial real estate production and services show a trend in the choice of urban restructuring. Shopping centers lead to an expression of urban fragmentation due to the consumption activity that takes place inside and the null socio-spatial relationship with the context in which it is located. In the case of the Metropolitan Area of Guadalajara, the urban transformation is analyzed from the installation of the construction of numerous shopping centers in the southern peri-urban area. This paper discusses the phenomenon of managing urban planning instruments, which can be a precedent for establishing specific urban policies in peri-urban territories.

*Keywords:* Periurban; Real State; Urban Fringes; Managing Urban Planning

\*Universidad de Guadalajara. ORCID: 0000-0002-8768-4534. Contacto: [jesus\\_rguez2001@yahoo.com.mx](mailto:jesus_rguez2001@yahoo.com.mx)

\*\* Universidad de Guadalajara. ORCID: 00000002-0170-3950. Contacto: [tulia.leal@alumnos.udg.mx](mailto:tulia.leal@alumnos.udg.mx)

## Introducción

Los actuales productos inmobiliarios comerciales y residenciales desatan un impacto relevante en la organización y funcionamiento en la ciudad. Debido a esta alta producción inmobiliaria, la cual reproduce crecimiento económico provoca que éstos proyectos se concentran en áreas habitadas de menores recursos, periferias o territorios que contribuyen a la sobre especulación del suelo y la desigualdad. Latinoamérica ha sido un destino atractivo por los bajos costos de suelo y facilidades de inversión y gestión, dadas estas circunstancias, lo ha llevado a la inserción de grandes proyectos urbanos (De Mattos, 2007: 84). En la geografía terciaria, las funciones comerciales se dispersan a largo de corredores urbanos, denominados así por ser desarrollos lineales de actividades mixtas, sobre ejes de movilidad que señalan la tendencia del desarrollo de la ciudad.

En estas franjas también se insertan núcleos residenciales. Ambos usos comerciales y residenciales son resultado de la gestión del espacio urbano por parte del mercado inmobiliario.

Los espacios residenciales cerrados aparecen como un claro producto inmobiliario de la periurbanización y presentan una lógica de localización dentro de las áreas metropolitanas, los fraccionamientos cerrados y la vivienda social son los usos predominantes en la oferta inmobiliaria con nuevos espacios residenciales (Pereira & Hidalgo, 2008: 169). La tendencia de aislamiento de desarrollos habitacionales privados y sociales sigue en una continua producción, en todos los niveles económicos. La invasión de la clase media y media alta en zonas populares del periurbano intensifican las desigualdades sociales, pero además esta fragmentación determina la dispersión de infraestructura y de funciones urbanas, como la tendencia de centros comerciales —*shooping malls*— de localizarse en zonas económicas de menores ingresos. Por otra parte, el mercado inmobiliario impone la localización de la vivienda a las clases de menores ingresos, lo cual limita la elección del habitar (Janoschka, 2002: 23 y 24, 2016: 64).

El propósito del presente artículo es discutir la gestión urbana a causa de la incorporación de grandes proyectos inmobiliarios de tipo comercial. Esto a través del análisis documental y espacial que permita a su vez caracterizar la vivienda y la lógica que se desarrolla el tejido urbano. El objeto de estudio se centra en el Área Metropolitana de Guadalajara, en específico sobre el Boulevard López Mateos Sur, eje vial que contiene una carga significativa de uso comercial y de servicios.

## Apuntes teóricos sobre la conformación del periurbano y el ordenamiento territorial

La conformación de la periferia en México es un resultado de transformaciones inducidas por distintos factores. La oferta de suelo, poca regulación y exigencia de los municipios han sido atractivos para la estructura industrial manufacturera. Al mismo tiempo, las principales vías de comunicación, que conectan la ciudad con el periurbano,

juegan un papel muy importante en los corredores manufactureros. Dichos corredores presentan cada vez más características difusas en su estructura espacial y límites cada vez menos precisos (Vieyra & Escamilla, 2004: 482 y 483), se desarrolla en exceso los centros comerciales y las vías rápidas, por lo que se convierte en una estructura de dilatación progresiva y de ramificaciones radiales de los sistemas urbanos (Duany, 2000: 24 y 25). Las funciones comerciales también se dispersan y se insertan núcleos residenciales fuera de los centros urbanos, esto es un resultado de la gestión del espacio urbano por parte del mercado inmobiliario. Grandes proyectos como centros comerciales, torres residenciales, hospitales, urbanizaciones en la periferia constituyen lo que Janoschka nombra “islas de modernidad” (Janoschka, 2002: 23). Los centros de comercio y servicio han provocado la desconcentración de una serie de funciones urbanas, el surgimiento del multicentrismo y podrían considerarse como espacios unificadores en la reestructuración del antiguo centro. Por lo tanto, son espacios que avanzan hacia lugares de intercambio estratificado (Schteingart, 2001: 18). Estos proyectos inmobiliarios se ubican de forma estratégica para detonar proyectos subsecuentes.

“La peri urbanización, entendida como un proceso histórico (morfológico, funcional y socioeconómico) y parte del proceso de metropolización, influye y recompone los espacios rurales periféricos de las grandes ciudades” (Salazar, 2014: 332), sin embargo, este fenómeno también se observa en forma reciente en las ciudades medias. Los espacios periurbanos son territorios susceptibles para la economía actual, son atractivos para los intereses capitalistas, núcleos de competencia y estrategias para aglomeraciones urbanas en otra escala.

Por lo que dentro del periurbano se llegan a conformar centralidades terciarias (comercios y servicios). Lulle & Paquette (2007: 347) definen a los desarrollos urbanos comerciales como nuevas centralidades urbanas, subcentros urbanos donde sus habitantes realizan cierto tipo de actividades que tienen que ver con las relaciones sociales, de recreación y consumo. Al igual que Duhau & Giglia (2007: 395), que definen las nuevas centralidades insertadas en los grandes centros comerciales donde se realizan nuevas prácticas de consumo, son espacios imaginarios que siguen el proceso de suburbanización creando centralidades de clases media y alta.

Las “nuevas centralidades” consideradas como centros urbanos carecen de elementos urbanos para las relaciones sociales, están incompletas porque están en función de un objeto privado, son pseudo centralidades incompletas. Esto es algo que afirma Pradilla al sugerir que los centros comerciales no son una centralidad, el conjunto de comercios y servicios a lo largo de una vialidad son un corredor de servicios terciarios. Además, en diversos textos se señala que no pueden establecerse modelos urbanos, lo que se suscita son procesos de transformación urbana (Pradilla, 2008: 50). En el periurbano las centralidades urbanas no son un conjunto de centros comerciales, no satisfacen las demandas de todos los que habitan. Por el contrario, los centros comerciales son artefactos de consumo, no solo de mercancías, generan patrones de consumo, inciden en los modos de vida. Por lo tanto se convierten en

generadores de enclaves comerciales y de ocio (Díaz Parra & Salinas Arreortua, 2016: 110).

Mediante la implementación de políticas urbanas se busca una atracción de inversiones para los agentes inmobiliarios, la oferta de la ciudad con el beneficio del aumento del valor del suelo (Janoschka, 2016: 34). La relocalización de funciones, tanto formales como informales, se expanden en las áreas periurbanas con la aprobación de políticas urbanas.

La problemática en el periurbano es el aumento de urbanizaciones cerradas en oleadas de conjuntos habitacionales cerrados, centros comerciales elitistas que de manera intensa las parejas jóvenes encuentran en estos proyectos inmobiliarios la posibilidad de tener una vivienda en el periurbano, en la búsqueda de otras condiciones de habitar (López, 2013: 34). Además, los edificios verticales que comienzan a surgir en el periurbano salen de la escala arquitectónica, rompen el paisaje rural o periurbano, inquietan una centralidad compacta a pequeña escala, esto con todas las consecuencias ambientales, sociales, económicas y de movilidad. Repiten modelos en distintas ciudades como un *marketing* urbano. La relación social, que es establecida por la verticalización está íntimamente ligada a la idea del ascenso social, de seguridad, de confort y modernidad (Machado & Miranda Mendes, 2004: 67).

La vivienda social se ha convertido en una política pública que promueve la parte social del neoliberalismo, sin mostrar que más que una alternativa de propiedad privada se obtiene un patrimonio a un costo muy alto. Como un ejemplo, a partir de la indagación de la crítica de las políticas públicas a la producción de vivienda se deben encontrar datos que demuestren si las políticas corresponden a las necesidades de los habitantes y cómo se desarrolla a largo plazo el ciclo de acumulación de vivienda social, infraestructura y morfología urbanas (Hidalgo *et al.*, 2020: 132). El Estado se ha convertido en un facilitador de la expansión de negocios inmobiliarios, la gestión urbana es un vehículo de articulación estrecho y manipulador de los mecanismos para la promoción inmobiliaria y el ordenamiento territorial.

En las áreas periurbanas es frecuente que se compartan los territorios administrativos. En la planeación urbana, sobre todo el uso y densidad del suelo son un resultado incierto, y aunque compartan un ordenamiento territorial a una escala mayor (nivel metropolitano, regional) no siempre se ajusta con los límites jurídicos. En el ordenamiento territorial y ecológico implica un manejo de una interfase de demandas en la planeación, requiere una combinación de métodos para definir el cambio del uso rural al urbano y al igual de una propuesta amplia y adecuada para encontrar un balance en la planeación local y la planeación regional. La estrategia debe consistir en identificar las instituciones y los actores que intervengan en los distintos procesos de cambio (Allen, 2003: 141).

## **Método**

Los resultados del presente trabajo utilizan una metodología de análisis documental y espacial que permite la identificación del desarrollo morfológico urbano y del

ordenamiento territorial del área periurbana en el periodo 2014-2020. Como primer momento, es reconocer el crecimiento y consolidación del territorio periurbano sur a través de datos contenidos del INEGI de los años 2005, 2010 y 2020 para ejemplificar mediante la cartografía la mancha urbana. En este proceso, además se identifica la franja periurbana a través del reconocimiento actual de los principales centros comerciales del corredor terciario, los cuales se representan en la cartografía y se presenta una cronología de la instalación de estos en conjunto con la gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales cerrado.

En lo que respecta a los instrumentos de ordenamiento territorial, se identifican los distintos distritos urbanos pertenecientes a los planes de desarrollo urbano de cada municipio, ya que son dos que pertenecen al Área Metropolitana de Guadalajara, Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga. Los indicadores que se utilizan para realizar el análisis son: uso de suelo, estructura vial, funcionalidad y morfología urbana. A través de esta revisión de los documentos se podrán describir las estrategias de desarrollo urbano empleadas en el corredor terciario. Para lograr este análisis se proponen variables de acuerdo a la dimensión que se pretende ejemplificar.

**Gráfico 1. Variables e indicadores. Elaboración propia.**

<b>Dimensión</b>	<b>Variables</b>	<b>Indicadores</b>
<b>Política</b>	Planes de Desarrollo Urbano	Estructura urbana
		Uso de Suelo
<b>Territorial urbana</b>	Organización espacial comercial	Clasificación de centros comerciales
	Agrupamiento de viviendas	Reconocimiento de fraccionamientos hab. cerrados tipo medio y alto
		Barrios populares
		Asentamientos irregulares

## **Resultados**

### **El crecimiento periurbano en el Área Metropolitana de Guadalajara**

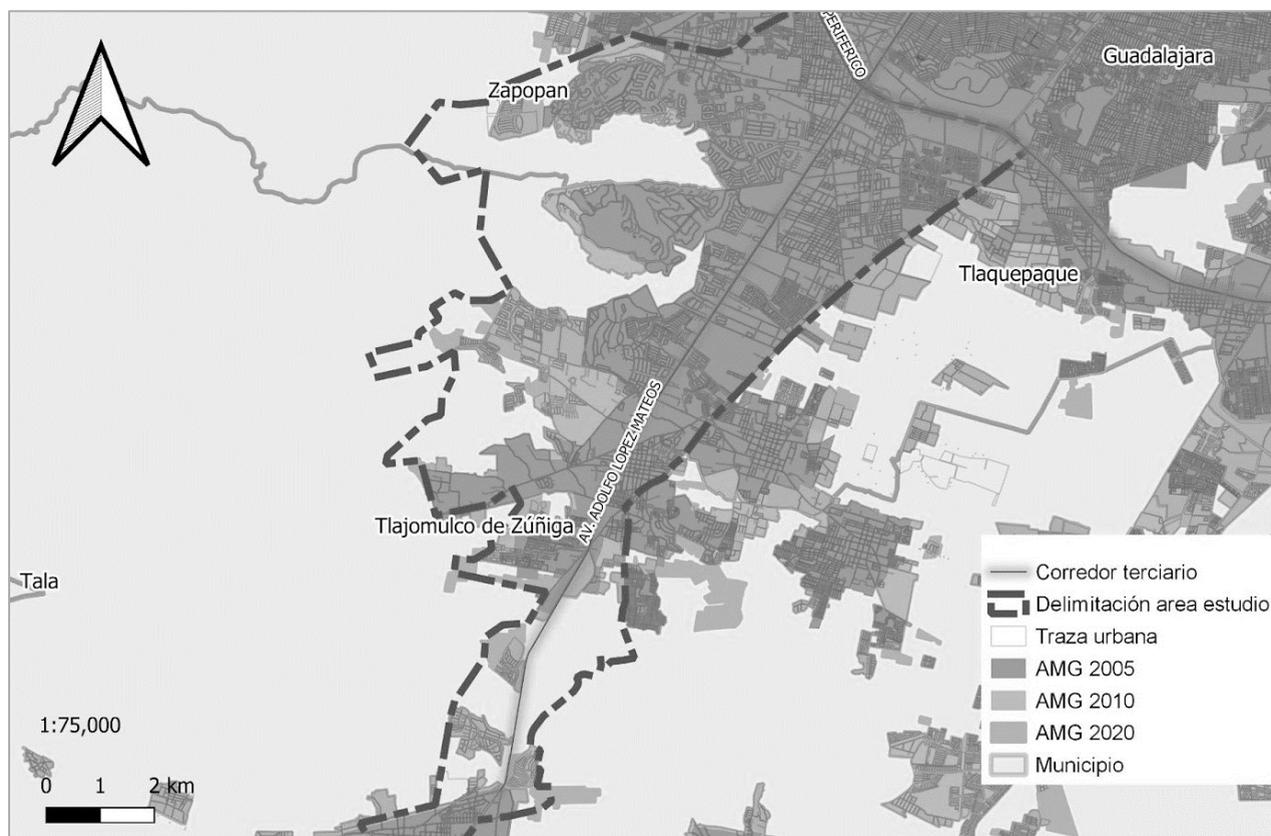
El declive poblacional en Guadalajara como municipio, desde los años noventa, mostro un patrón de transformación urbana como muchas ciudades latinoamericanas. La ciudad central del área metropolitana decrece y la periferia se expande, por lo que provocó un desdoblamiento poblacional en el primer anillo periférico durante el periodo de 1990-2000. La etapa de metropolización (primera periferia urbana) avanza

cuando la ciudad central pierde población y tres municipios ganan de manera constante: Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá (Cruz Solís *et al.*, 2007: 224). Para los promotores inmobiliarios un nicho de oportunidad crea las condiciones para desarrollos habitacionales de distintos grupos sociales en el área periurbana.

Las promociones de fraccionamientos fuera de los límites urbanos produjeron cambios estructurales en el mercado inmobiliario, fraccionamientos de tipo medio y alto como Chapalita en 1955, Club de Golf Santa Anita en 1967, Ciudad Bugambilias, en 1970, el Palomar, en 1971. El cambio en el tejido urbano origina el fenómeno de exclusión y segregación, además de la irregularidad administrativa en la que obtuvieron la promoción de dichos fraccionamientos (IMEPLAN, 2015: 24).

La construcción del primer centro comercial en América Latina, Plaza del Sol en 1969 se convirtió en un evento clave para la dispersión urbana y generó un núcleo de centralidad comercial en la zona. La infraestructura vial del Boulevard López Mateos-carretera a Colima representa por lo tanto un eje de crecimiento y desarrollo urbano. De esta forma, el proceso de conurbación comienza con el municipio de Zapopan, y se prolonga hacia el sur poniente en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga. Los distintos fraccionamientos habitacionales que se insertan son en forma cerrada y se aproximan a los asentamientos irregulares, lo que lleva a esta disposición socio espacial difusa.

**Figura 1. Expansión Urbana del corredor periurbano.**



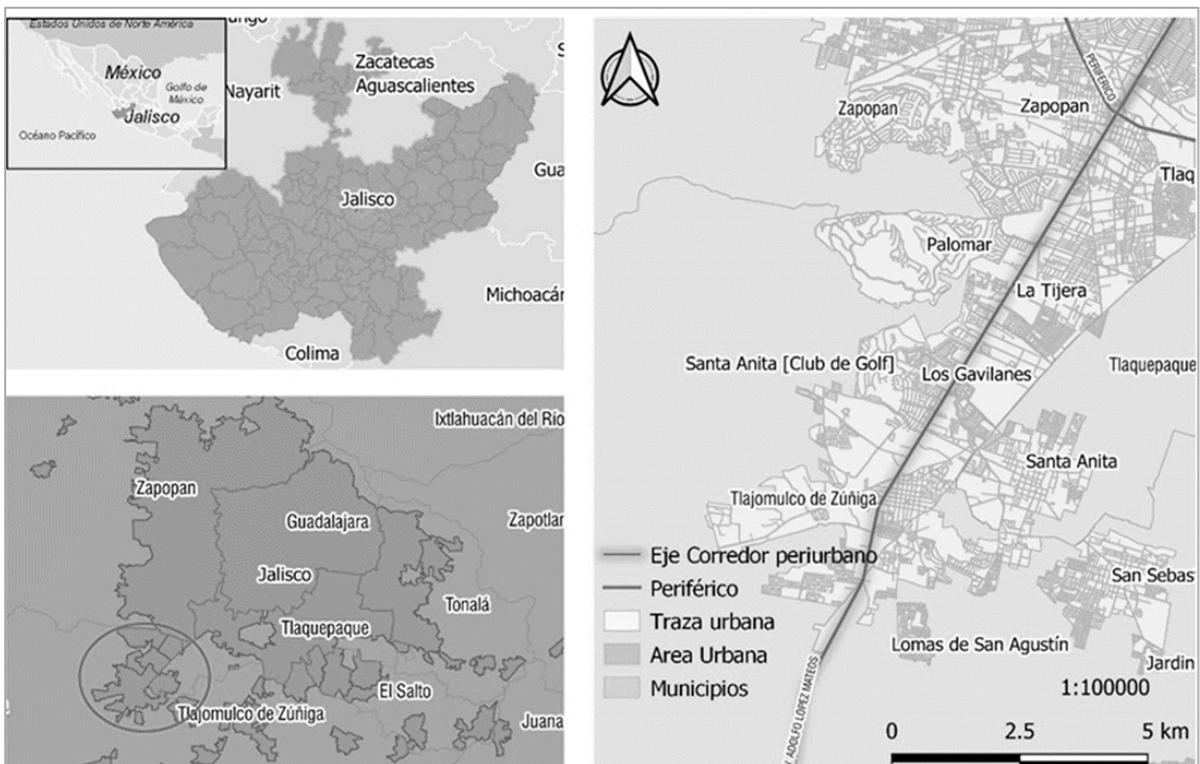
*Elaboración propia con datos del INEGI, 2005, 2010 y 2020.*

## Identificación del corredor terciario en el periurbano del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG)

En el contexto de la reestructuración urbana del entorno periurbano, la producción inmobiliaria de tipo comercial y servicios muestran una tendencia en la elección de dicho territorio. El marketing urbano en que se han convertido los centros comerciales han llevado expresión de fragmentación urbana debido a la actividad de consumo que se realiza en el interior y la nula relación socio espacial con el contexto en que se ubica.

Desde la apertura en 1979 del centro comercial Plaza del Sol, el eje vial López Mateos se ha transformado en un corredor terciario. El corredor terciario, caso de estudio ubicado en el Área Metropolitana de Guadalajara se localiza en tres municipios, Zapopan, Tlajomulco de Zúñiga y Tlaquepaque, aunque este último con un territorio menor. A la llegada en el 2005 de las Plazas Outlet al municipio de Tlajomulco de Zúñiga, se desencadena un proceso de especulación inmobiliaria en el territorio periurbano, en el otro extremo del corredor. Asimismo, a la par del desarrollo de fraccionamientos habitacionales de tipo medio y alto se destinaron en las franjas paralelas al eje vial, usos de suelo comercial y de servicios, mismos que detonaron la especulación inmobiliaria.

**Figura 2. Localización del caso de estudio.**



*Fuente: Elaboración propia con datos de IMEPLANAMG, sitio web.*

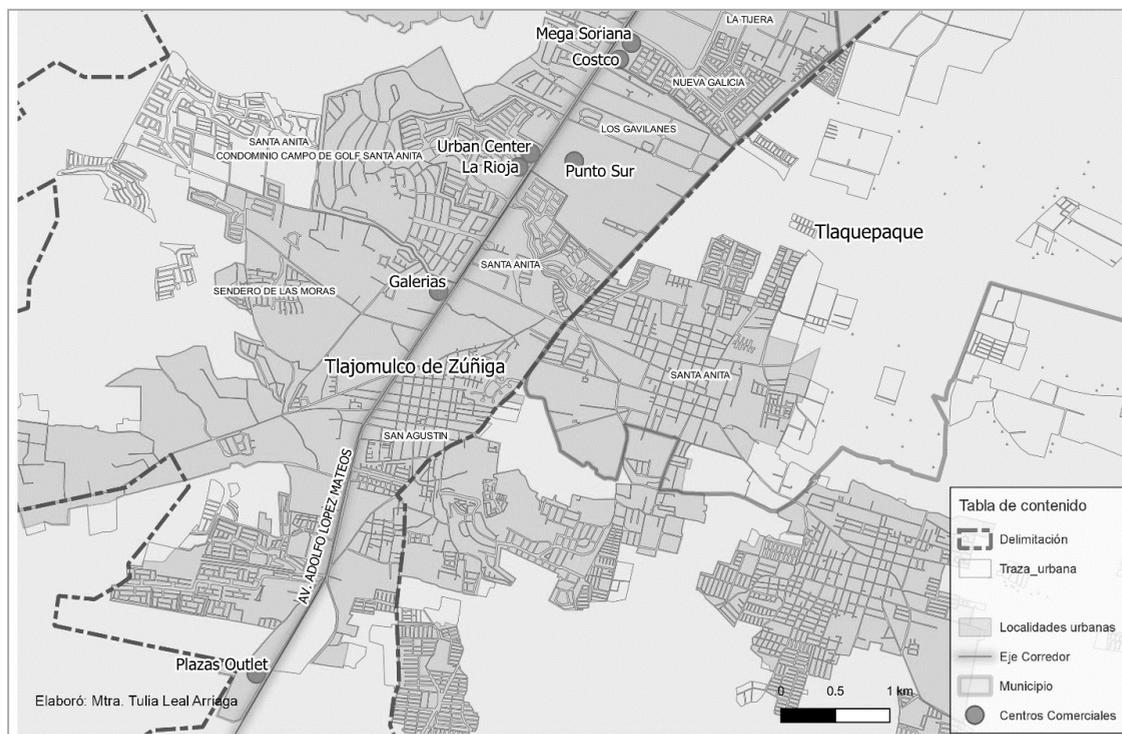
El mosaico territorial en el espacio periurbano muestra que la segregación residencial está relacionada a la morfología espacial de los fraccionamientos cerrados y a los arquetipos inmobiliarios inducidos. En este contexto, los centros comerciales han

detonado la diferenciación socio espacial y económica. Los fraccionamientos habitacionales construidos a su alrededor van a la par de la promoción comercial.

En el corredor periurbano terciario se localizan centros comerciales que se pueden clasificar en distintos niveles según los servicios y el número de locales comerciales que contienen. Tres centros comerciales destacan por su magnitud, contienen características similares, como son tienda “ancla” o departamental, salas de cines y más de cien locales comerciales. Como se mencionaba, Plazas Outlet, la primera instalada en la periferia urbana en el año 2005, Punto Sur en 2018 y un año más tarde Galerías Santa Anita. Destacan otros núcleos comerciales como Megacomercial, Walmart, Sams, Urban center, La Rioja y Costco.

Los centros comerciales Punto Sur y Galerías Santa Anita conforman nuevas centralidades suburbanas con fraccionamientos cerrados que atienden a la nueva demanda de los pobladores de un nivel socioeconómico alto y medio alto. Estos nuevos habitantes buscan estilos de vida enfocados a una homogeneización de los espacios del consumo, es decir, centros comerciales marketing con comercios y servicios de tipo franquicia, empresas en su mayoría transnacionales que ofrecen el *status* deseado.

**Figura 2. Mapa del corredor terciario periurbano y los principales centros comerciales.**



*Elaboración propia con datos de IMEPLANAM, sitio web.*

**Gráfico 2. Cronología de los proyectos Inmobiliarios identificados en el corredor periurbano.**

	<b>Centro comercial</b>	<b>Año</b>	<b>Fraccionamientos habitacionales cerrados</b>
2000-2004	Plaza Palomar	2000	
2004-2006	Walmart	2004	Nueva Galicia (2015) Provenza (2019)
	Costco	2004	
	Mega Soriana	2006	Parques del Bosque, Casa Fuerte Villa California (2011), Alta California Senderos Las Moras Bonanza, Bosques de Sta Anita, El Cielo
	Plazas Outlet	2005	Senderos Monte Verde, Banús
	Plaza Bugambilias	2008	
	Costco	2011	
	La Gourmeteria	2012	El Origen
		2013	Encinares
		2014	Sta Anita Hills, Villas del Palomar Alta California (sig etapas)
		2015	Ponte Vedra
2015-2020	Urban Center Plaza La Rioja	2016 2016	
	Plaza Las Villas	2016	
		2017	Atmosfera Bella Vicenza
		2018	Zoi Sur El Edén
	Punto Sur	2019	Adamar, Alveri, Sibarria, Ponte Vedra
	Galerías Santa Anita	2020	Real de la Tijera, Albazur
		2021	Flor de Loto, El Eden III

*Elaboración propia con datos de los Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga y Zapopan.*

### La gestión urbana en el corredor periurbano: instrumentos de planeación urbana

Dentro del corredor periurbano convergen dos municipios: Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga y Tlaquepaque. Como se trata de municipios autónomos se pueden distinguir los criterios que se emiten en la estrategia urbana para cada municipio, mismo que divide al plan en una estructura urbana dividida en distritos. Con lo que respecta al uso habitacional, los instrumentos de planeación permiten desarrollos habitacionales de tipo residencial, medio y de interés social.

**Gráfico 3. Identificación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano que inciden en el caso de estudio.**

Municipio	Distrito	Uso predominante
Tlajomulco	Distrito Urbano 2-Los Gavilanes,	Habitacional densidad alta y media, Industrial y Servicios
	Distrito Urbano 3-El Palomar Distrito Urbano 4-Totoltepec	Habitacional densidad mínima, baja y media, Comercio y Área de Conservación
	Distrito Urbano 16-San Agustín- San Sebastián	Área de conservación, Agrícola y Habitacional densidad media.  Comercial, Servicios y Habitacional densidad alta y media.
Zapopan	Distrito 8 Santa Ana Tepetitlán	Habitacional densidad mínima y alta. Área de Conservación

*Elaboración propia.*

Dentro de los asentamientos irregulares puede observarse existe una mixtura entre industria, comercio y vivienda. La oferta de desarrollo inmobiliario comienza a utilizar inmuebles en desuso, promueve vivienda de tipo medio en áreas urbanas de nivel económico bajo.

Los Planes de Desarrollo Urbano de Zapopan se desarrollan de acuerdo los requerimientos administrativos y técnicos a corto, mediano o largo plazo, dentro de sus objetivos puntuales plantean la instalación de equipamiento educativo, áreas recreativas, ampliación y construcción de infraestructura vial y de servicios. Dichos alcances y objetivos se quedan en los documentos técnicos y no se han concretado en la ejecución para el desarrollo adecuado sobre todo en las zonas de asentamientos de origen ejidal. En los territorios periurbanos se acentúa el rezago y las carencias de infraestructura y servicios, ya que la oferta de vivienda y la demanda sobre pasa a la gestión urbana. Además, los nuevos desarrollos habitacionales se construyen con los mínimos estándares de urbanización. Las áreas de cesión para destinos, que deben albergar la infraestructura y equipamiento mínimos es inexistente. Esto es logrado a través de diversos mecanismos administrativos, por lo que continúa y sobresale la desigualdad urbana a medida que se emplazan más viviendas.

En cuanto a el Programa de Desarrollo Urbano de Tlajomulco, los espacios verdes públicos son nulos y no se contempla que los nuevos desarrollos habitacionales destinen espacios públicos. Los espacios recreativos que, como parques vecinales, unidades deportivas están inscritos en los fraccionamientos cerrados. De igual manera el equipamiento institucional (EI) como escuelas, servicios de salud, y administrativos se concentran en la cabecera central, por lo que el resto de la población no tiene acceso a ello.

Para justificar el redensificación en los instrumentos de planeación, se puede modificar al mediante gestiones administrativas al demostrar que el predio en cuestión

cuenta con la capacidad suficiente e infraestructura de agua, drenaje, electricidad, vialidad y comunicaciones, con la condición de que pueda albergar el diferencial de población que la modalidad solicitada implica. Por lo tanto, se facilita la producción inmobiliaria en áreas ya urbanizadas y en proceso de consolidación.

### Centro Comercial Punto Sur

El centro comercial Punto Sur está contenido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Los Gavilanes”, que pertenece al Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga. Con este documento se realizó el análisis del fenómeno de especulación inmobiliaria.

**Figura 3. Segmento del Plan Parcial de Urbanización “Los Gavilanes” correspondiente a usos de suelo.**



*Fuente: Plan Parcial de Urbanización “Los Gavilanes”, Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, 2012.*

La idea central de analizar la documentación gráfica es manifestar los criterios de planificación, los cuales parecieran adecuarse a los intereses inmobiliarios. Aunque el centro comercial Punto Sur no fue el primer edificio vertical en el periurbano, si se convierte en un detonante de especulación inmobiliaria y de un cambio de estratificación social y urbana en el territorio. En el polígono ubicado del centro comercial “Punto Sur”, el uso de suelo está marcado como AU/28 RTG CS- C 06 (Área Urbana receptora de transferencia de derechos con uso de suelo servicios y comercio centrales). En el contexto territorial se considera poco probable imaginar la construcción de un inmueble vertical de esa altura en un paisaje periurbano, además de recibir derechos para la construcción de más niveles de los que predominan en la zona. De manera conjunta, se observa que el resto del área se destina al proyecto inmobiliario, un fraccionamiento habitacional de tipo medio, como un área de control especial, en la cual no se especifica en los documentos técnicos cómo son los lineamientos del control de la edificación. Estos planes fueron diseñados desde el 2010 y la última actualización

corresponde al 2014. Cabe señalar que el desarrollo inmobiliario “Punto Sur” que se conforma por el edificio comercial y de servicios en altura y el fraccionamiento habitacional, comenzaron operaciones a partir del 2018. Otro punto importante que resalta es la estrategia vial, no existe conexión entre los distintos desarrollos habitacionales, por lo que se acrecienta la segregación espacial entre los mismos y los futuros fraccionamientos que son de tipo cerrado. Asimismo, la infraestructura urbana es carente, los futuros habitantes de la zona tendrán que sujetarse a los servicios privados, que el propio diseño urbano contemple, ya que no están contemplados en el Plan de Desarrollo Urbano. Puede observarse en la traza urbana, como los fraccionamientos cerrados se insertan como piezas del mosaico urbano en un plano bidimensional.

**Figura Centro comercial Punto Sur.**



*Fotografía del autor.*

## **Discusión**

El contraste social que existe entre los habitantes tradicionales con los nuevos habitantes en el territorio genera exacerbaciones sociales que se conceptualizan en distintas aristas. Los procesos socio-espaciales inducidos por los nuevos desarrollos inmobiliarios divergen a partir la división social del espacio como eje articulador.

La incidencia de la producción inmobiliaria sugiere ser la protagonista de la transformación socio-espacial en territorios periurbanos. Oferta de inmuebles residenciales, centros comerciales, edificios verticales multiusos, hoteles, hospitales, escuelas, reconfiguran el corredor terciario y cambian la dinámica socio espacial. Todo esto en un territorio de desigualdad social donde el ordenamiento territorial es partícipe y parece no tener la intención de analizar el periurbano desde lo local para vincularlo con el resto del territorio.

## Conclusiones

Los resultados presentados evidencian procesos socioespaciales en los territorios periurbanos. De esta manera, se reconoce la intensidad del proceso de fragmentación y expansión urbana, mismo que se concatena con el de segregación residencial y, por tanto, socio-económica, en nuevos sectores espaciales como lo es el periurbano. Lo anterior, detona una creciente especulación inmobiliaria. De acuerdo con la revisión de esta documentación técnica, el plan de desarrollo urbano aplicado al caso de estudio carece de una justificación técnica que permita el uso y densidad de suelo sin tomar en cuenta las características físicas y sociales en el entorno, en específico del centro comercial Punto Sur. Por lo que permite que ciertos proyectos inmobiliarios puedan edificarse en un contexto periurbano. Esta forma de producción espacial, donde el promotor inmobiliario incide en la planeación, se convierte en un enclave de consumo espacial. De esta forma, el espacio urbanizado sólo contiene accesibilidad y jerarquiza el territorio inmediato, espacios insulares que generan nuevas prácticas urbanas.

## Referencias bibliográficas

- Allen, A. E. 2003. Environmental planning and management of the peri-urban interface. *Perspectives On An Emerging Field*, 15(1), Abril 2003, 135-148, <https://doi.org/10.1177%2F095624780301500103> (consultado el 23 de mayo de 2019).
- Cruz Solís, H., Jiménez Huerta, E., Palomar Anguas, M., Corona Medina, J., Jiménez Huerta, E., Palomar Anguas, P., & Corona Medina, J. 2007. La expansión metropolitana de Guadalajara en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga (México). *Serie Geográfica*, 14, 223-234.
- Díaz Parra, I., & Salinas Arreortua, L. A. 2016. The production of the consumer. Symbolic valorisation and gentrification in Mexico City's city centre. *Andamios*, 13(32), 107-130. <https://doi.org/10.29092/uacm.v13i32.527>
- Hidalgo, R., Borsdorf A., & Zunino H. 2008. Las dos caras de la expansión residencial en la periferia metropolitana de Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria, en Pereira, P. C. X., & Hidalgo, R. (2008). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. Pontificia Universidad Católica de Chile, 167-196.
- Hidalgo, R., Santana, D., & Quijada, P. 2020. Cartografías geopolíticas de las ideologías *Habitacionales Latinoamericanas*, 30(1), 127-139.
- Imeplan (Instituto Metropolitano de Planeación del Área Metropolitana de Guadalajara). 2015. *Expansión Urbana. Análisis y prospectiva: 1970-2045*. México, Editoriales e Industrias Creativas de México Guadalajara.
- Janoschka, M. 2016. Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1087/1303>
- López, E. 2013. Gentrificación en Chile: Aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, 52(56), 31-52.
- Lulle, Thierry & Paquette. 2007. Centros comerciales y la planificación urbana. *Revista Estudios Demográficos y Urbanos*. México. *El Colegio de México*. 22(2), (65), 337-361.
- Machado, J., & Miranda Mendes, C. 2004. La verticalización como resultado material de incorporación inmobiliaria en Maringá-Paraná. *Urbano*, 7(9), 57-67.

- Mattos, C. 2007. Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, 212, 82–96, 181. <https://doi.org/ISSN: 0251-3552>
- Pereira, P. C. X., & Hidalgo, R. 2008. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. *Producción Inmobiliaria y Reestructuración Metropolitana En América Latina*, January 2008, 247.
- Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Zapopan 2012, <https://www.zapopan.gob.mx/planes-parciales-de-desarrollo-urbano/>
- Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Tlajomulco de Zuñig. 2014. <https://transparencia.tlajomulco.gob.mx/transparencia/articulo-15/Desarrollo-Urbano>
- Pradilla, E. 2008. Centros comerciales, tercerización y privatización de lo público, *Revista Ciudades*, (79), 44-53.
- Salazar, A. 2014. Recomposiciones socio-territoriales en los espacios peri- metropolitanos: ¿qué significados para las regiones urbanas en América Latina?: El caso de Santiago de Chile. Buzai, G; Garrocho, C. Eds. *Geografía Aplicada En Iberoamérica: Avances, Retos y Perspectivas.*, January 2015, 309-332.
- Schteingart, M. 2001. La division social del espacio en las ciudades. *Perfiles Latinoamericanos*, 19, 13-31.
- Vieyra, A. & Escamilla, I. 2004. La periferia expandida en la ciudad de México, en Aguilar, G (Coord.) *Procesos metropolitanos y grandes ciudades*. México, UNAM, 475-525.