

## ARTÍCULO ORIGINAL

## Significación urbana y contraste inmobiliario en Guadalajara y Zapopan, Jalisco, México; periodo 2000-2014

Urban significance and real estate contrast in Guadalajara and Zapopan, Jalisco, Mexico; period 2000-2014

Francisco Martín del Campo Saray<sup>1</sup>

<https://orcid.org/0000-0001-7211-5366>

<sup>1</sup> Universidad de Guadalajara, Sistema de Universidad Virtual de la Universidad de Guadalajara, Guadalajara, Jalisco, México. E-mail: [francisco.martin@udgvirtual.udg.mx](mailto:francisco.martin@udgvirtual.udg.mx)

Autor para correspondencia: [francisco.martin@udgvirtual.udg.mx](mailto:francisco.martin@udgvirtual.udg.mx)

Conflicto de Interés: Ninguna.

Recibido: 05/05/2021; aprobado: 20/10/2021.



Este es un artículo publicado en acceso abierto bajo una Licencia Creative Commons.

**Resumen:** La valuación inmobiliaria ha cobrado auge, permite estimar el valor de un bien inmueble y lo expresa en unidades monetarias con una finalidad concreta. Los procesos de globalización como recursos, instrumentos técnicos y conocimientos inciden sobre dinámicas económicas y relaciones espaciales de una ciudad. El objetivo de estudio fue describir el proceso de crecimiento urbanístico y equipamiento urbano de Barrio de Analco y Fraccionamiento Valle Real A.C. que corresponde a Guadalajara y Zapopan, Jalisco, México; propiciado por el mercado inmobiliario de cambio constante y variado, la investigación fue de corte longitudinal y tipo retrospectivo, los registros se estudiaron estadísticamente para determinar la influencia de variables involucradas, los resultados mostraron que la estructura urbana de ambos lugares no tuvieron cambios significativos en el periodo de estudio, pero existió diferenciación de equipamiento urbano y cambios socioculturales que marcan la tendencia en el comportamiento del individuo y como grupo social de una entidad.

**Palabras clave:** Crecimiento urbano; equipamiento; mercado inmobiliario.

**Abstract:** Real estate valuation has gained momentum, it allows estimating the value of a real estate and expresses it in monetary units for a specific purpose. Globalization processes as resources, technical instruments and knowledge affect economic dynamics and spatial relationships of a city. The objective of the study was to describe the process of urban growth and urban equipment of Barrio de Analco and Fraccionamiento Valle Real A.C. corresponding to Guadalajara and Zapopan, Jalisco, Mexico; fostered by the constantly changing and varied real estate market, the research was longitudinal and retrospective, the records were statistically

studied to determine the influence of variables involved, the results showed that the urban structure of both places did not have significant changes in the study period, but there was differentiation of urban equipment and sociocultural changes that mark the trend in the behavior of the individual and as a social group of an entity.

**Keywords:** Urban growth; equipment; real estate market.

## INTRODUCCIÓN

A nivel nacional el crecimiento urbano se ha convertido en uno de los problemas más importantes. La mayoría de las ciudades se ven afectadas por la misma planificación, la cual ha generado una insatisfacción de las necesidades de la población. Las ciudades mexicanas viven los procesos económicos y la revolución tecnológica ha modificado sustancialmente las formas de vivir y de trabajar; así como la comunicación que rige los comportamientos y hábitos del ser humano que influyen en la sustitución de tradiciones y de costumbres.

Los procesos de globalización de los recursos, instrumentos técnicos y conocimientos han incidido sobre las dinámicas económicas. La globalidad del capital, las finanzas y el comercio (esas fuerzas decisivas para la libertad de elección y la eficacia de las acciones humanas) no se ha emparejado a una escala semejante con los recursos que la humanidad ha desarrollado para controlar las fuerzas que rigen las vidas humanas. Además, la globalidad no se ha igualado con una escala global semejante de control democrático (Bauman, 2001).

El mundo atraviesa cambios económicos, sociales, culturales, políticos y tecnológicos con una rapidez impresionante debidos, principalmente, a la revolución tecnológica y globalización que dinamizan la interacción mundial en todos los aspectos. Se menciona que no se puede hablar de globalización sin desarrollo tecnológico, tampoco se puede innovar sin que exista apertura global de conocimiento, información y tecnología (Punina, 2018).

Desde otra perspectiva, como todo proceso ideológico, la globalización tiene un comienzo en el cual los intelectuales no siempre se ponen de acuerdo, un desarrollo y un fin o término (aunque siempre habría que pensarlo entre signos de interrogación). Incluso, hay quienes piensan que, como palabra, globalización se refiere a procesos ideológicos en sentido de amplitud, a través del cual la economía y cultura llegan a ser interdependientes (Shaw, 2021).

Se entiende, que los impulsos globales han llegado a sociedades distintas y que, por lo tanto, afectan y transforman por circunstancias diversas a las poblaciones y su entorno, tal es el caso de las relaciones espaciales de las zonas metropolitanas de una ciudad, las ciudades son planeadas a partir de interposiciones principalmente económicas (Borja, Castells, Belil, y Benner, 1998).

En el aspecto urbano, el dinamismo de la ciudad se refleja en algunos indicadores como su expansión física, la actividad empresarial, la inversión extranjera y gubernamental, el mantenimiento del nivel de personal ocupado y la competencia creciente y sustitución de los usos de suelo residencial e industrial por el comercial de las áreas centrales. En el otro caso, la valuación es la determinación técnica del valor de un inmueble o de un derecho sobre los mismos, para una fecha y un lugar categórico, que asume el inmueble un uso específico (Normas Internacionales de Valuación, 2005).

Entendido como valor: que representa el precio más probable que compradores y vendedores establecerán para un bien o servicio que está disponible para su compra. El valor

establece un precio hipotético o teórico, que, con mayor probabilidad establecerán los compradores y vendedores para el bien o servicio. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio más probable que se pagará por un bien o servicio disponible para su compra en un momento determinado (López, Aznar, Guijarro, y González, 2012).

Por lo tanto, la valuación inmobiliaria no debería crear valor por sí misma, sino, observar y atender todos los aspectos que lo afectan. Los precios de una vivienda en una ciudad, además de su calidad y estado físico, influye claramente en su localización geográfica. En contraposición la actividad valuatora en México presenta un énfasis a la manipulación y especulación que impacta en lo económico, académico y político principalmente (Lorenzo e Iribas, 2006).

La ciudad de Guadalajara y Zapopán, Jalisco, México, son sentido de cambio y de orientación, las tendencias variadas que han seguido las localidades diversas de la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) se transforman, surgen respuestas de grupos sociales al manifestar sus inquietudes y deseos de mejorar sus condiciones de vida, aunado a esto, las comunidades rurales apoyados por los sistemas de gobierno han comenzado a formar parte de una estructura urbana con la finalidad de crear un modelo de ciudad significativo.

Aunado a esto, la expansión de estos asentamientos está íntimamente ligada a las formas históricas de producción de espacios habitables y a los factores que participaron en ellas, los que, a su vez, ayudan a concluir etapas de crecimiento de la metrópoli, tal es el caso de la ciudad de Guadalajara y Zapopán, Jalisco; que una vez acentuado el problema ha sido complicado mantener un orden territorial y del mercado inmobiliario.

El estudio tuvo el alcance de establecer la descripción de crecimiento y de equipamiento urbano de la ZMG y su implicación con el Barrio de Analco y Fraccionamiento Valle Real A.C., por lo tanto, en este sentido, la investigación refirió exclusivamente al periodo del año 2000-2014.

Respecto al Barrio de Analco, fue fundado a la par a la ciudad fundacional de Guadalajara en el año 1542. La geografía simbólica de Guadalajara corresponde a una organización concéntrica. La ciudad se organizaba en torno a su plaza central o mayor (Plaza de Armas), que albergaba la Catedral, el Real Palacio, la Real Caja, la casa del Ayuntamiento y los portales donde se encontraban los comercios. Este cuadro central era tanto un lugar que concentraba el encuentro de los pobladores como los centros del poder. A su vez, cada barrio tenía su propia organización alrededor de un espacio central de confluencia de sus habitantes: templo, plaza, mercado, cantina y comercios. El Barrio de Analco colinda con dos barrios tradicionales: al norte con el Barrio de San Juan de Dios y al poniente con el Barrio de Mexicaltzingo. Por el lado sur con la zona del Agua Azul y al oriente con la Bandera que es la antigua entrada oriente de la ciudad (Aceves, De la Torre, y Safa, 2004).

Es de utilidad resaltar el ámbito urbano como el núcleo central de Guadalajara ya que contiene áreas que se consideran patrimonio histórico edificado, que incluyen los barrios más antiguos y tradicionales (Mexicaltzingo, Analco, el Retiro), que crecían casa por casa, acorde a las necesidades de los habitantes y, por lo general, organizados en torno a una plaza o iglesia, estas características favorecen la historia de una ciudad y propicia una hegemonía en todos los sentidos, donde se interpreta lo edificado, las prácticas culturales y sociales que en ese momento se llevaban a cabo (López e Ibarra, 1996).

Asimismo, López e Ibarra (1996) señalan que, en el siglo XIX surge una transición de las colonias existentes a los denominados fraccionamientos que entre 1920 y 1960 las colonias Americana, La Francesa, La Moderna, Oblatos, Agua Azul, La Perla, se ven substituidas por la

construcción de fraccionamientos (Alcalde Barranquitas, Independencia); y en los años 70's la venta de lotes en fraccionamientos se vuelve la forma predominante de producción de vivienda.

Hecha esta salvedad, en los años 60's Guadalajara había integrado a su espacio físico y funcional a dos municipios aledaños: Zapopan y Tlaquepaque. Se suponía que la conurbación con ambos municipios se debía a un proceso, incipiente en ese momento, de desconcentración residencial de Guadalajara, cuyas posibilidades de suelo urbanizable, de capacidad para modelar y orientar la urbanización popular habían comenzado a agotarse. De igual modo, se pensaba que Guadalajara era todavía el centro empleador metropolitano principal de importancia de ese momento (Arias, 2002).

Se indica que en 1976 la oferta de vivienda para clases populares se escaseó, pues se hacían más fraccionamientos de tipo medio, alto y campestre. Estos últimos aparecieron a finales de los años 70's comercialmente bautizados como Country Club, algunos contaban con campo de golf, entre ellos; Santa Anita, Bosques de San Isidro, Rancho Contento, Buganvilias y El Palomar. De manera análoga, se marca también la génesis de otro tipo de desarrollos inmobiliarios, tales como centros comerciales y zonas industriales, que contribuyeron a la conformación de la metrópoli (López, 1992).

Dicho lo anterior, se relata que el modelo de suburbio americano se empezó a desarrollar a fines de 1980 a las afueras de la ciudad, tal fue el caso de (Santa Anita, Rancho Contento, Bosques de San Isidro, El Palomar y Ciudad Buganvilias). Pero a partir de 1981 las clases media y alta, deciden trasladarse a lugares de mayor exclusividad y plusvalía por motivos de miedo e inseguridad, ejemplo de ello son: Valle Real, Puerta de Hierro y Royal Country (Arias, 2002).

Ahora bien, el Fraccionamiento Valle Real A.C. desde su instauración, ha propiciado que pueda existir una serie de dificultades que generan molestia y ansiedad a sus habitantes tales como; crecimiento urbano de zonas aledañas, conflicto vial, aumento del giro industrial, comercial y de servicios, sobrevaloración del mercado inmobiliario, entre otros.

El fraccionamiento Valle Real A.C. está situado al norponiente de la zona metropolitana de Guadalajara en el municipio de Zapopan, Jalisco. Valle Real se encuentra a 1640 metros de altitud y es considerado uno de los fraccionamientos más exclusivos de Zapopán (H. Ayuntamiento de Zapopán, 2003).

Hay que entender que los impulsos globales han llegado a sociedades distintas y que, por lo tanto, afectan y transforman por circunstancias diversas a las poblaciones y su entorno. Los valores reales en Barrio de Analco y el Fraccionamiento Valle Real A.C. acrecentó con los años, como una forma de manifestación real de la economía de la valuación inmobiliaria y parte de la necesidad de transformación urbana de un segmento o parte de una ciudad.

No obstante, el desarrollo de las ciudades propicia derrama económica, el incremento de valores inmobiliarios origina una serie de factores que de forma desordenada obedece a las condiciones del bien valuado, así las familias buscan seguridad y establecer una identidad de aceptación en un núcleo social donde poder integrarse y convivir.

Es importante destacar, a nivel micro que el Barrio de Analco era posible encontrar varias generaciones nativas, lo cual se refleja en un tejido social más consolidado. De la misma forma, el barrio resultó ser un lugar de tránsito, de elección y diversidad, por lo tanto, habitaban personas en casas propias, de familiares, o rentadas, pero después del año 1992, por las explosiones de lugar, se realizaron casas nuevas y muchos predios urbanos fueron vendidos.

Asimismo, la necesidad de supervivencia y de un cambio generalizado de la gente nativa del Barrio de Analco en los años 80, buscaron rentar y vender sus propiedades, producto del malestar social que se generó en el lugar y donde las autoridades no resolvían de una manera satisfactoria lo que sucedía en ese momento. También la importancia de implementar una política urbana que respondiera al ideal de cómo debe funcionar una ciudad y más específicamente una colonia tradicional de Guadalajara.

Se entiende que, hubo repercusiones en al ámbito económico, social y cultural. Los inmuebles en su mayoría presentaron deterioro y necesidad de restauración, el uso de suelo de la zona se desordenó de una manera importante, donde el uso habitacional ha cambiado a comercial, sin embargo los valores inmobiliarios de Barrio de Analco sufrieron una subvaloración y estancamiento significativo, a diferencia de las avenidas importantes de la zona como lo son; Calzada Independencia Sur, Avenida Revolución y Calzada del Ejército principalmente, donde la mayoría de inmuebles fueron utilizados como comercios.

Por otro lado, el Fraccionamiento Valle Real A.C. hasta el 2014 se consideró uno de los fraccionamientos más importantes y exclusivos de la zona metropolitana de Zapopán, a partir de su creación en 1997, ha contribuido en el mejoramiento de equipamiento urbano de la zona aledaña, dando como resultado una transformación de uso de suelo de Barrial a Distrital por la importancia que genera la zona y una sobrevaloración de los inmuebles en avenidas importantes y zonas cercanas al Fraccionamiento Valle Real, A.C.

Algo que impactó la situación emocional de los habitantes de Fraccionamiento Valle Real y zonas aledañas, fue producto de los parques industriales (algunos de alto riesgo), rutas de transporte público y causaron, principalmente, conflictos de movilidad urbana y problemas de salud. Las vialidades principales y regionales que generaron mayor conflicto fueron; Anillo Periférico Manuel Gómez Morín, Carretera a Tesistán, Avenida Aviación, Avenida Santa Margarita, Avenida Acueducto y Calzada del Servidor Público.

Con base en lo antes expuesto, se consideró importante abordar el aspecto de crecimiento y de equipamiento urbano de Barrio de Analco y Fraccionamiento Valle Real A.C. periodo 2000-2014, y valorar la significación que tuvo el mercado inmobiliario y su impacto con la sociedad (Figura 1 y 2).



**Figura 1.** Ubicación de Barrio de Analco, Guadalajara, Jalisco, México.  
Fuente: Google Earth, 2014.



**Figura 2.** Ubicación de Fraccionamiento Valle Real, Zapopán, Jalisco, México.  
Fuente: Google Earth, 2014.

## METODOLOGÍA

El enfoque de estudio, fue determinado en función de los objetivos y las condicionantes de la investigación, por lo que se utilizó la investigación descriptiva y explicativa por las características del estudio que favorecieron a una interpretación crítico-reflexiva de las variables involucradas. El estudio fue de corte longitudinal y retrospectivo para la recolección de datos, posteriormente se utilizó el programa “Microsoft Excel 2010”, se hizo un análisis de la información y los resultados se presentaron en planos, tablas y gráficas.

A continuación, se muestra el esquema que se aplicó para llevar a cabo la investigación (Figura 3).



**Figura 3.** Esquema de metodología utilizada en el estudio.

Se establecieron los criterios de selección de las variables, así como el seguimiento necesario para llevar a cabo el estudio. Se presentó como variable independiente, “los factores que determinaron el crecimiento y de equipamiento urbano (periodo 2000-2014) de Barrio de Analco y Fraccionamiento Valle Real A.C.”, y como variable dependiente “los resultados del crecimiento y de equipamiento urbano de Barrio de Analco y Fraccionamiento Valle Real A.C. inferidos por el mercado inmobiliario”.

Como universo de estudio se llevó a cabo un muestreo determinístico, el cual consistió en emitir un juicio del investigador y otras veces del recopilador de datos, fue de forma paralela para el Barrio de Analco (Guadalajara, Jalisco) y Fraccionamiento Valle Real A.C. (Zapopán, Jalisco), con la finalidad de establecer consideraciones para aplicar el instrumento de medición de variables.

Con relación al equipamiento urbano que se tomó en cuenta para Barrio de Analco correspondió; abasto diario-semanal, servicios, educación, salud, seguridad, espacios verdes, abiertos y recreativos, transporte público y vías de acceso o comunicación. Con lo que respecta a Fraccionamiento Valle Real fueron; abasto diario-semanal, servicios, industria, educación, salud, espacios verdes, abiertos y recreativos, instalaciones especiales y de riesgo, vías de acceso o comunicación, puntos de conflicto vial y transporte público.

De manera que los criterios fueron los siguientes; inclusión (crecimiento y de equipamiento urbano de Barrio de Analco y Fraccionamiento Valle Real A.C. período 2000-2014), exclusión (crecimiento y de equipamiento urbano de Barrio de Analco y Fraccionamiento Valle Real A.C. hasta el año 2000) y eliminación (registros y documentos no confiables que no precisaran información). La recolección de datos se realizó mediante observación directa y se registró información a partir de bibliografía, planos urbanos y fotografías de Barrio de Analco y Fraccionamiento Valle Real. Para la aplicación, captura y análisis de datos participaron registros del Barrio de Analco (Guadalajara, Jalisco) y el Fraccionamiento Valle Real A.C. (Zapopán, Jalisco), se apoyó la investigación con la creación de planos urbanos y planos de referencia de equipamiento urbano para contrastar los cambios de densidad y estructura urbana sucedidos en un período de 14 años (2000- 2014). De igual manera, se realizaron tablas y gráficas para mostrar los resultados obtenidos.

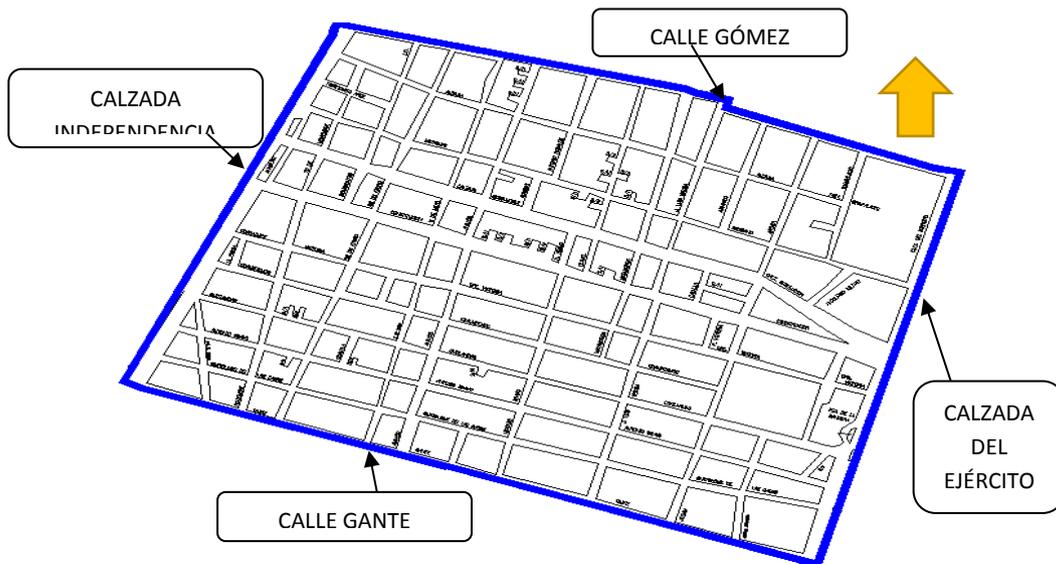
## **RESULTADOS**

Realizado el análisis de las áreas de estudio se menciona que, el Barrio de Analco no sufrió una transformación de su estructura urbana en el periodo 2000-2014, lo que sí ocurrió a partir de las explosiones sucedidas en el año 1992 en la construcción de algunas de sus calles, sin embargo, existió un crecimiento poblacional natural, resultado de la necesidad de supervivencia del ser humano.

En cuestión urbana, la mayoría de sus calles presentaron deterioro de asfalto y escasa señalización, no existió un orden urbanístico y de jerarquía, la clasificación de usos y destinos fue muy variable, asimismo, la diversidad de uso de suelo entre habitacional y comercial fue numerable, lo que representó una desorganización entre sus habitantes y un desinterés por restaurar sus viviendas, lo que provocó que muchas propiedades se encontraran en renta y otras en venta.

Con relación a sus parques, destacan San Sebastián de Analco y Analco, estos se remodelaron en el año 2012, lo que contribuyó a mejorar la imagen visual de Barrio de Analco y propiciar una mejor convivencia familiar.

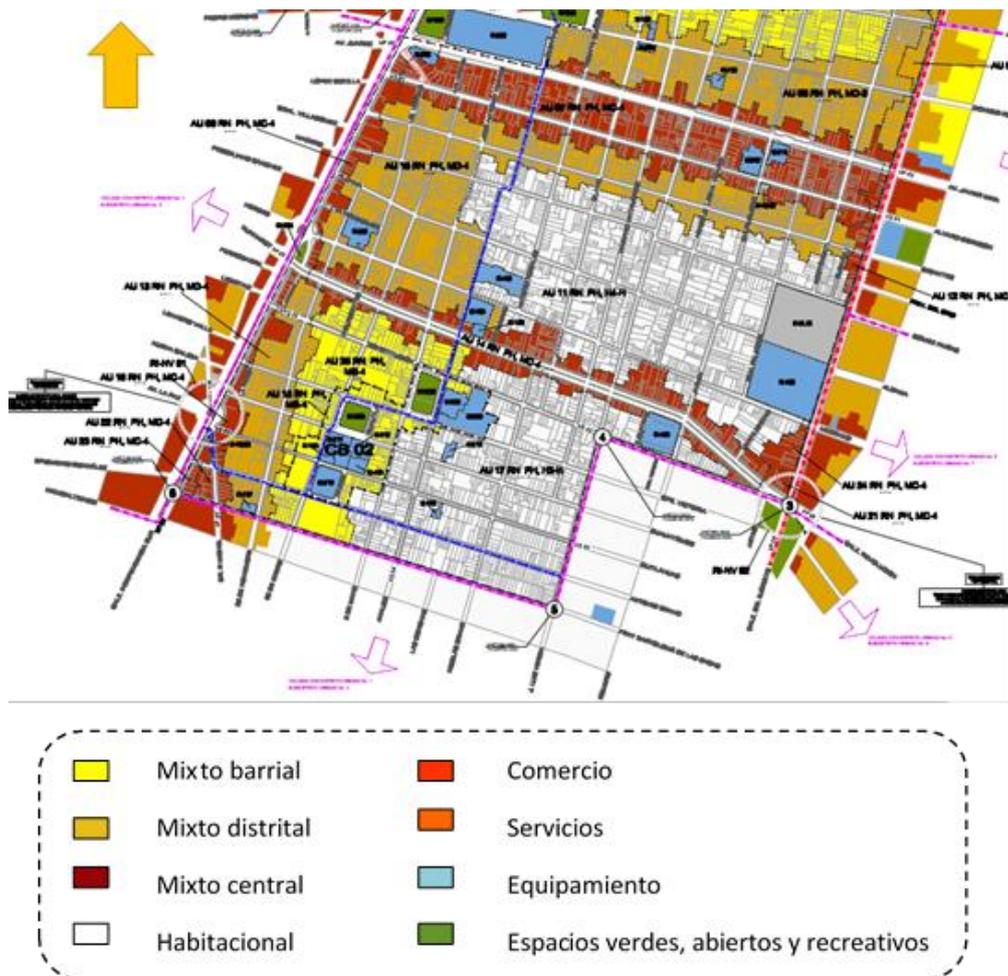
Ahora, se muestran planos urbanos del período 2000-2014 de Barrio de Analco con los datos obtenidos. El polígono de aplicación demostró la misma traza urbana en el periodo mencionado, pues el barrio ya estaba delimitado territorialmente, solo presentó la transformación de algunas viviendas para beneficio de vialidades subcolectoras después del accidente del año 1992 (Figura 4).



**Figura 4.** Estructura urbana Barrio de Analco (período 2000-2014).

Fuente: Elaboración propia con base en Plan Municipal de Desarrollo de Guadalajara (H. Ayuntamiento de Guadalajara, 2007).

Con respecto al equipamiento urbano existió diversidad en el subdistrito urbano Barrio de Analco y se presenta en la figura 5.



**Figura 5.** Equipamiento urbano de Barrio de Analco.

Fuente: Elaboración propia con base en planos de transparencia.guadalajara.gob.mx, 2012-2015 (Ayuntamiento de Guadalajara, 2015).

Ahora bien, los registros siguientes demostraron los porcentajes del total de vialidades en Barrio de Analco (Tabla 1).

**Tabla 1.** Extensión superficial de vialidades de Barrio de Analco.

| Tipo de vialidad              | Superficie en metros lineales | %  |
|-------------------------------|-------------------------------|----|
| Principales                   | 4,498                         | 17 |
| Vialidades colectoras menores | 9,718                         | 37 |
| Vialidades subcolectoras      | 8,301                         | 31 |
| Locales                       | 4,032                         | 15 |
| Total= 26,549                 |                               |    |

Fuente: Elaboración propia con base en planos de transparencia.guadalajara.gob.mx, 2012-2015 (Ayuntamiento de Guadalajara, 2015).

Como resultado, la traza urbana de Barrio de Analco del año 2000 al 2014, no presentó modificaciones, pero se puede mencionar que el Barrio de Analco se transformó por la disminución de su población y estado de los inmuebles, que, a su vez, pudo estar atribuido por factores como cambio de uso de suelo de habitacional a comercial, fincas abandonadas por deterioro y estado de insalubridad, aspecto delictivo de la zona y las explosiones ocurridas en el año de 1992.

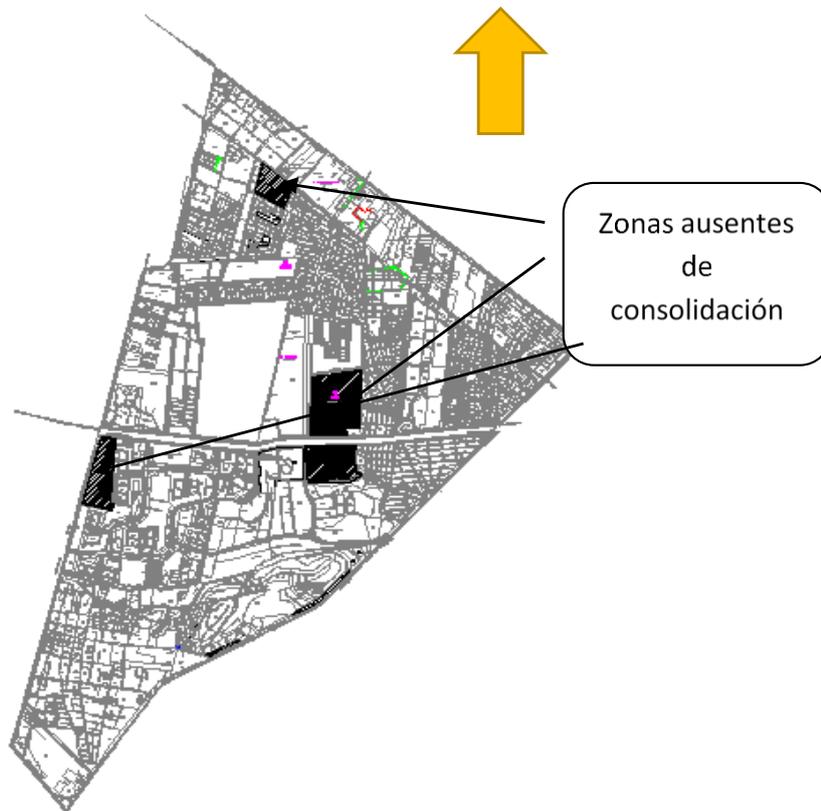
Se apreció que, el equipamiento urbano de abasto diario y semanal, así como el área de servicios, cumplió las necesidades básicas de sus habitantes, no obstante, incrementó de una forma desordenada el comercio ambulante, lo que propició que los locatarios comerciales de la zona, pidieran apoyo a las autoridades competentes para regular esa situación, ya que, generó malestar e inconformidad de los locatarios por el cobro de impuestos que ellos pagaron y no así los comerciantes ambulantes.

Además, Analco sufrió un estancamiento significativo en cuanto a equipamiento urbano se refiere, por consiguiente, los valores reales de los inmuebles en la zona tuvieron una subvaloración importante, a consecuencia de la mala planeación urbana y falta de estrategias requeridas como un modelo de ciudad.

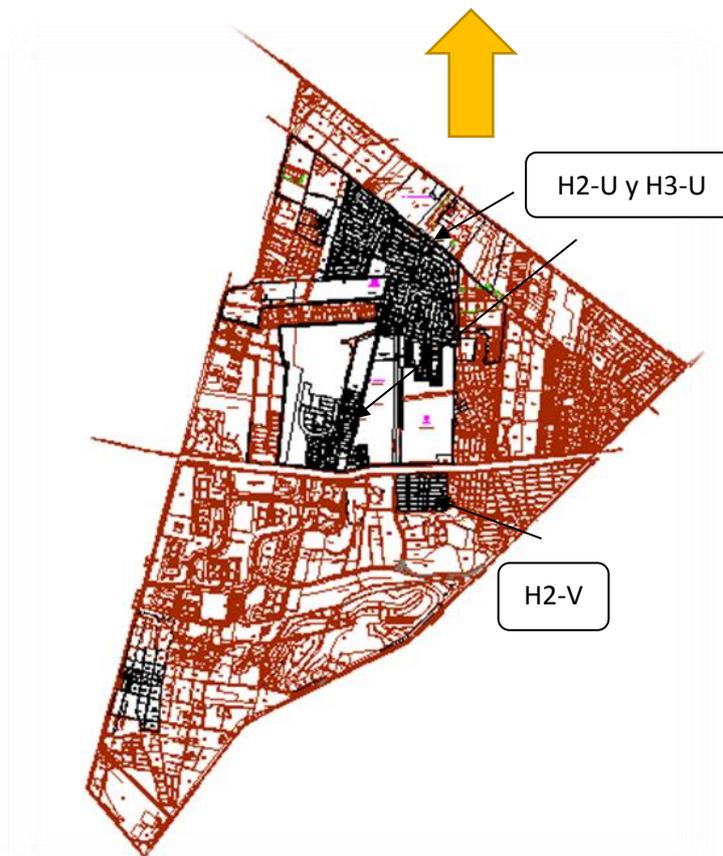
En lo que respecta al Fraccionamiento Valle Real A.C. el desarrollo del Distrito Urbano "La Tuzanía", modificó conforme a los años, asimismo entre el periodo del año 2000 y 2004 surgió la creación de la empresa Flextronics y la conformación de las colonias Jardines del Vergel, Tuzanía Ejidal, Jardines de Nuevo México, Parques de Zapopán Poniente, Jardín Real, La Casita, Los Girasoles, Tuzanía Oriente, Arcos de Zapopán, San Juan de Ocotán y Valle Real (Figura 6).

Durante el periodo 2005-2009 en el distrito de la Tuzanía se promueve la renovación urbana en zonas habitacionales, por ejemplo: Jardines de Nuevo México, El Triángulo, Misión Jardín, Flores del Valle, entre otras. Asimismo, se consolida el uso de suelo habitacional densidad baja unifamiliar (H2-U), habitacional densidad media unifamiliar (H3-U) y habitacional densidad baja plurifamiliar vertical (H2- V) (Figura 7).

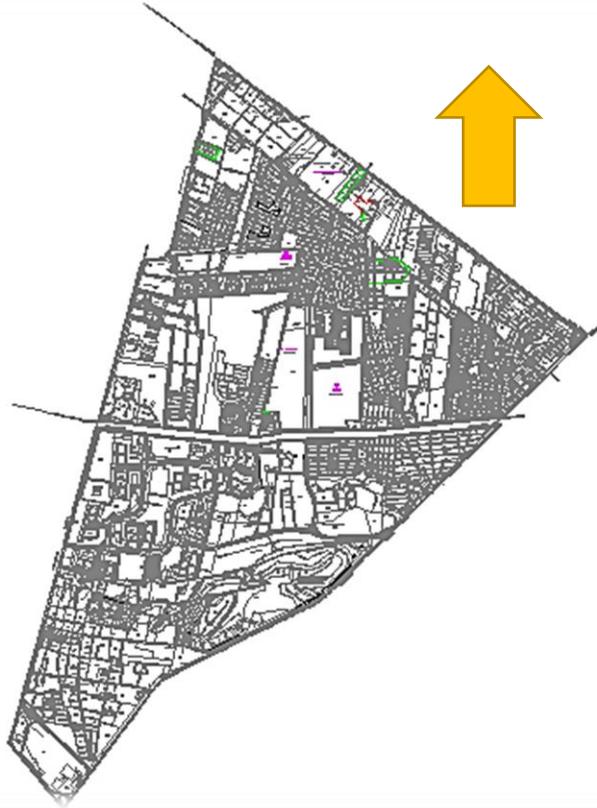
En el periodo 2010-2014 en la Tuzanía se impulsa el desarrollo de los corredores metropolitanos y urbanos (Periférico Manuel Gómez Morín), otorgándose el uso de suelo mixto donde se tienen comercios, servicios e industria, aunado a esto se mejoran los servicios básicos de infraestructura y dotación de equipamiento urbano, lo que propicia un incremento significativo del valor real de los inmuebles de las zonas cercanas al Fraccionamiento Valle Real (Figura 8).



**Figura 6.** Estructura urbana de la Tuzanía periodo 2000-2004.  
Fuente: Elaboración propia con base en H. Ayuntamiento de Zapopán, 2004.

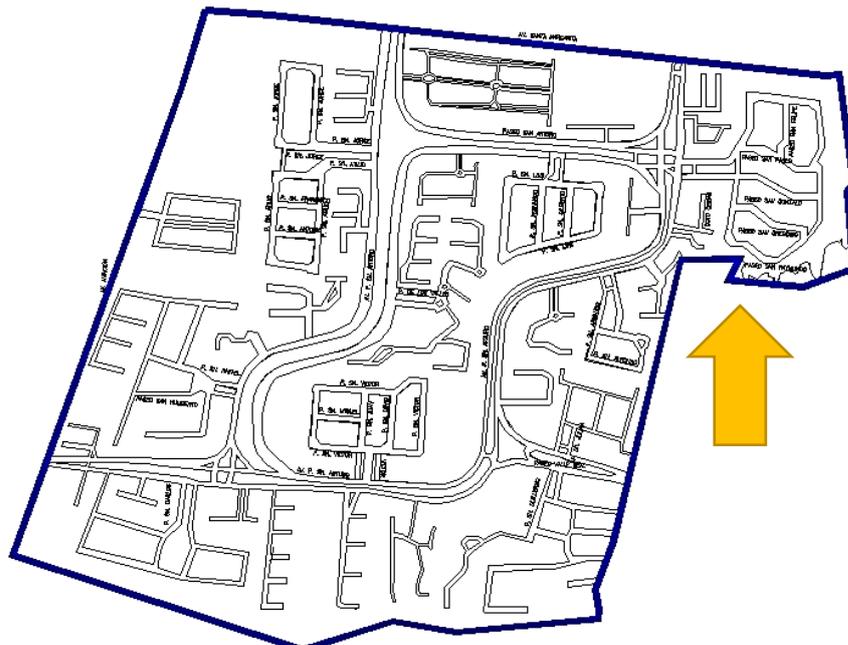


**Figura 7.** Estructura urbana de la Tuzanía periodo 2005-2009.  
Fuente: Elaboración propia con base en H. Ayuntamiento de Zapopán, 2009.



**Figura 8.** Estructura urbana de la Tuzanía periodo 2010-2014.  
Fuente: Elaboración propia con base en H. Ayuntamiento de Zapopán, 2012.

La figura 9, muestra la conformación del Fraccionamiento Valle Real del periodo 2000-2014, donde su estructura urbana fue la misma, solo tuvo modificación por su edificación de viviendas residenciales, no obstante, al 2014 existían lotes sin construir.

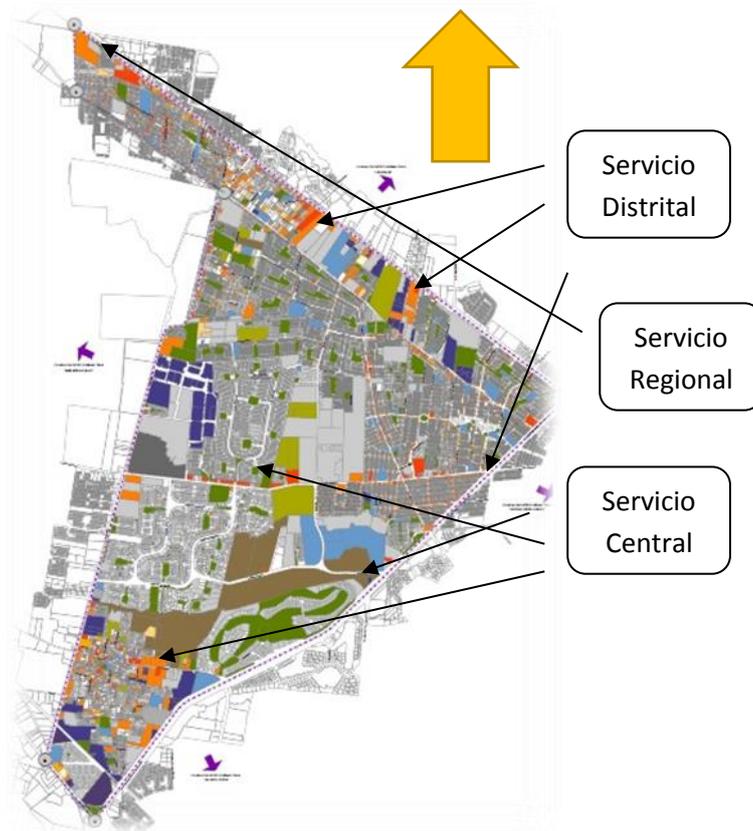


**Figura 9.** Estructura urbana de Fraccionamiento Valle Real, A.C. (periodo 2000-2014).  
Fuente: Elaboración propia con base en plano de estructura urbana de Zapopán, 2012.

El Fraccionamiento Valle Real A.C., tenía una extensión aproximada de 298 hectáreas, y estaba constituido por 12 cotos, cada uno diferente entre sí en el número y tamaño de terrenos, en términos generales los terrenos en "Valle Real" partían de los 300 m<sup>2</sup> a los 1,000 m<sup>2</sup>, con un valor promedio de \$7,990 hasta los \$13,500 pesos mexicanos por m<sup>2</sup>, valor actualizado a junio del 2013 (Fraccionamiento Valle Real A.C., 2004).

La estructura urbana en el área de aplicación se propuso mediante el establecimiento de directrices que orientaran e indujeran la conformación de áreas vecinales, la instauración de los centros barriales CB – Valle Real y CB-1, la implementación de corredores de comercio y servicios a nivel barrial y distrital; y la de un sistema vial basado en la operación de las vías municipales existentes y posibles de crear a fin de dotar de continuidad y eficiencia a la traza urbana del fraccionamiento (H. Ayuntamiento de Zapopán, 2003).

Con relación a el uso de suelo se menciona que, las áreas comerciales principales se encontraban en corredores formados por vialidades principales y regionales como lo eran: Anillo Periférico Manuel Gómez Morín, Carretera a Tesistán, Av. Federalistas, Av. Santa Margarita, Av. Aviación, Av. Ángel Leño, Av. Acueducto y cuentan con un nivel de servicios Distrital, Central y Regional (Figura 10).



**Figura 10.** Uso de Suelo Distrito Urbano ZPN-4.  
Fuente: H. Ayuntamiento de Zapopán, 2012.

A continuación, en la tabla 2, se presentan datos de vialidades de Valle Real y sus características.

**Tabla 2.** Extensión superficial de vialidades de Valle Real, A.C.

| <b>Tipo de vialidad</b>                    | <b>Superficie en metros lineales</b> | <b>%</b> |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|----------|
| Principales                                | 3,145                                | 14       |
| Vialidades colectoras y colectoras menores | 6,057                                | 27       |
| Vialidades subcolectoras                   | 8,905                                | 39       |
| Locales y tranquilizadas                   | 4,511                                | 20       |
| Total= 22,618                              |                                      |          |

Fuente: Elaboración propia con base en plano de estructura urbana de Zapopán, 2012.

Sobre el análisis de este fraccionamiento se señala que, los planes parciales de desarrollo urbano se elaboraron como producto de la necesidad de contar con una directriz urbana de común aceptación en el municipio, que armonizaran las actuaciones individuales o aisladas que se producen en la ciudad y que hicieran posible las actuaciones colectivas que fueran requeridas (H. Ayuntamiento de Zapopán, 2003).

Así que, por sus implicaciones múltiples, las decisiones urbanísticas comprometieron y afectaron áreas diversas como; dotación de suelo para viviendas, convenios con gobierno municipal, estatal y federal, protección de recursos naturales, cuidado del medio y patrimonio histórico, dotación para equipamiento de salud, educación, cultura, integración con la sociedad y esto a su vez, propició una estructura urbana consolidada.

De modo que, en términos de ordenamiento territorial, los municipios estaban facultados para expedir licencias y permisos de uso de suelo, subdivisiones, lotificaciones, de conformidad con los reglamentos competentes y con lo cual resultarían aplicables. Asimismo, se crearon programas de impulso al desarrollo de corredores metropolitanos y urbanos, dichos corredores albergaron comercios, área de servicios y zonas habitacionales.

Se menciona que las áreas comerciales principales se encontraban en corredores formados por vialidades principales y regionales como: Anillo Periférico Manuel Gómez Morín, carretera a Tesistán, Av. Federalistas, Av. Santa Margarita, Av. Aviación, Av. Ángel Leño, Av. Acueducto y cubren el nivel de servicio Distrital, Central y Regional. Para satisfacer las necesidades básicas de abasto diario del Distrito, además de dichos corredores y unidades urbanas (centros urbanos de nivel vecinal, barrial y distrital), existieron los denominados tianguis y mercados ambulantes (H. Ayuntamiento de Zapopán, 2003).

Como resultado del estudio se menciona que, las vialidades con más afluencia vehicular fueron; Anillo Periférico Manuel Gómez Morín, Av. Santa Margarita, Av. Acueducto y la carretera a Nogales principalmente, no obstante, Av. Aviación y la carretera a Tesistán son vialidades que se volvieron conflictivas por las industrias que se ubican en la zona, ya sea, con vehículos de transporte, de personal, de carga o particulares y que circulaban hacia las empresas, para laborar o como consumidores.

También se señala que, el Distrito Urbano ZPN-4 en el 2014, aún no se encontraba consolidado del todo, el detonar la industria en áreas estratégicas, potenciaría el desarrollo económico generando empleo para la población que habitaba en el distrito y zonas aledañas, además se correlacionaron con políticas aplicables. En cuanto al Equipamiento Urbano que presentó el Distrito ZPN-4 fue deficiente, sobre todo para cubrir las necesidades de Equipamiento Institucional de Educación Superior, al considerar que la población en el 2014 había

incrementado y las necesidades eran mayores por parte de los habitantes del distrito, además la creación de fraccionamientos nuevos propiciaría un mejor equipamiento urbano y una planeación urbana ordenada.

De manera que, el Fraccionamiento Valle Real se distinguió de los demás fraccionamientos por su consolidación, por ofrecer un nivel de exclusividad elevado, y una opción excelente de inversión para el patrimonio familiar, así como su cercanía al centro comercial Andares que era una de las áreas comerciales y residenciales más exclusivas de la zona; y de mayor desarrollo económico de Zapopán, Jalisco. También, Valle Real por sus características antes mencionadas, pasó a ser uno de los Fraccionamientos más importantes del municipio de Zapopán, su traza urbana en el periodo 2000-2014 no se modificó, solo existió variabilidad con la edificación de sus lotes, como un lugar donde los servicios centrales y distritales los tienen cerca, así como, tiendas departamentales, centros comerciales, industrias y manufactureras, hospitales, escuelas públicas y privadas.

El interior del fraccionamiento se compone de equipamiento comercio barrial, lo que demuestra el interés de los colonos por respetar lineamientos y cuidar la imagen visual del fraccionamiento, asimismo, mantener a Valle Real como una zona residencial de plusvalía alta.

Se menciona que, un factor que se apreció negativo sobre el Fraccionamiento Valle Real, A.C. fue la movilidad urbana, que resultó complicada por la densificación de comercios e industrias y la lotificación excesiva que se manifestó en el Distrito Urbano de la Tuzanía, no obstante, es necesaria la planificación e intervención de arquitectos y urbanistas junto con el municipio, para resolver los nodos viales que se crean en las avenidas de este distrito.

## **CONCLUSIONES**

La aplicación de la metodología descriptiva y explicativa ofreció datos confiables para la investigación que se llevó a cabo, por consiguiente, fue de utilidad analizar las variables involucradas que permitieran establecer criterios de reflexión y un sentido analítico de la transformación urbana de Barrio de Analco y Fraccionamiento Valle Real, A.C. en el periodo 2000-2014.

Los resultados mostraron que la estructura urbana de ambos lugares no tuvo cambios significativos en el periodo de estudio, sin embargo, existieron cambios socioculturales que marcaron una tendencia en el comportamiento del individuo y como grupo social.

Los cotos privados o residenciales señalaron una jerarquía en la utilización del suelo y en las clases aburguesadas, por un lado, la plusvalía alta y modo operando de la forma de vivir y, por otra parte, la discriminación a las clases bajas que quedan como marginadas y no interactúan con ellos a razón de crear un vínculo de amistad y de igualdad social.

Es importante señalar que la ciudad de Guadalajara apreció un crecimiento más enérgico hacia el norte y poniente de la ciudad, no obstante, la ciudad de Zapopán repercutió en mayor crecimiento hacia el norte y oriente de la misma, quizás la tendencia en Zapopán fue afianzar las áreas industriales y comerciales que han contribuido con el desarrollo económico de la zona.

Se apreció que la tendencia de los habitantes en Barrio de Analco de acuerdo a las condiciones sociales y económicas del lugar, así como la compatibilidad del uso de suelo, fue rentar o vender sus propiedades con fines de lucro comercial, a diferencia de Valle Real, donde

las personas deseaban adquirir un lote o vivienda por las características de Fraccionamiento Residencial y el confort que brinda este desarrollo de plusvalía alta.

Por otro lado, la traza urbana que se estudió en el periodo de catorce años no tuvo cambios significativos en Barrio de Analco por las mismas limitantes de sus vialidades, en Valle Real a partir de su instauración como Fraccionamiento, solo se modificó su lotificación baldía a lotes construidos, asimismo, se conservó su uso de suelo habitacional, lo que marcó un plus en beneficio de sus habitantes, no obstante el Distrito de la Tuzanía, donde pertenece Valle Real, ha transformado su tipo de equipamiento urbano de barrial a distrital sobre todo en sus franjas comerciales de avenidas importantes, esto mejoró condiciones de vida y bienestar de sus habitantes; y aumentó la demanda de adquirir un inmueble en esa zona.

Además, el estudio explicó que, a partir de la instauración del Fraccionamiento Valle Real, se crearon fraccionamientos nuevos con el prototipo de vivienda residencial y representó al aspecto inmobiliario de plusvalía alta como lo son; Jardín Real, Palma Real, Cima Real, Puerta Real, Vista Real, Puerta del Valle, Las Terrazas, Girasoles Elite y San Juan de Ocotán, esto reflejó el interés de invertir en inmuebles de tales características.

La creación de Valle Real propició mayor demanda de centros comerciales y lugares de atracción para visitantes, la consolidación de crecimiento urbano al 2014 se manifestó hacia el norte y oriente de la ciudad de Zapopán, en parte contribuido por la instauración de fraccionamientos residenciales nuevos.

Con base a los resultados obtenidos, se recomienda la realización de estudios similares por periodicidad de años, para tener registros pertinentes que permitan analizar e identificar estrategias para la proyección de mejoramiento de imagen urbana y creación de cotos o fraccionamientos nuevos, ya sea en la Zona Metropolitana de Guadalajara o de Zapopán, Jalisco.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aceves, J., De la Torre, R., y Safa, P. (2004). Fragmentos urbanos de una misma ciudad: Guadalajara. *Espiral Estudios sobre Estado y Sociedad*, XI(31), 277-320.
- Arias, P. (2002). Hacia el espacio rural urbano; una revisión de la relación entre el campo y la ciudad en la antropología social mexicana. *Estudios Demográficos y Urbanos*, (50), 363-380.
- Ayuntamiento de Guadalajara. (2015). Plan parcial de desarrollo urbano. Recuperado de [https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/grafico\\_du1-sd06-2015.pdf](https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/grafico_du1-sd06-2015.pdf)
- Bauman, Z. (2001). El desafío ético de la globalización. *Revista Colombiana de Sociología*, 6(2), 95-99.
- Borja, J., Castells, M., Belil, M., y Benner, C. (1998). *Local y global: La gestión de las ciudades en la era de la información* (Vol. 5). Madrid: Taurus.
- Fraccionamiento Valle Real A.C. (2004). Extracto del Reglamento interno de Fraccionamiento Valle Real A.C. Zapopan, Jalisco, México: s.n.
- Google Earth. (2014). Recuperado de <https://earth.google.com>

- H. Ayuntamiento de Guadalajara. (2007). Plan Municipal de Desarrollo de Guadalajara 2007-2009. p. 1-98. Recuperado de [https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/20070627\\_PMD\\_GDL\\_1.pdf](https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/20070627_PMD_GDL_1.pdf)
- H. Ayuntamiento de Zapopán. (2003). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano ZPN4/8 Valle Real, Zapopan, Jalisco*. México: s.n.
- H. Ayuntamiento de Zapopán. (2004). *Contrato de comodato de áreas verdes a la Asociación Civil de colonos del Fraccionamiento Valle Real A.C.* Zapopan, Jalisco, México: s.n
- H. Ayuntamiento de Zapopán. (2009). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano ZPN4/8 Valle Real, Zapopan, Jalisco*. México: s.n.
- H. Ayuntamiento de Zapopán. (2012). *Estructura urbana de Zapopán, Jalisco*. México: s.n.
- López, A., Aznar, J., Guijarro, F., y González, R. (2012). *Valoración inmobiliaria: Métodos y aplicaciones (España e Iberoamérica)*. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València
- López, E. (1992). *La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana, Guadalajara, México: estudio de la evolución morfológica de la traza a partir de la ciudad fundacional*. Guadalajara, Jalisco, México: Editorial Universidad de Guadalajara.
- López, E., e Ibarra, X. (1996). Diferentes formas de habitar el espacio urbano. Ciudades N 31. *Red Nacional de Investigaciones Urbanas*, 30-31.
- Lorenzo, J., e Iribas, B. (2006). Estimación espacial del precio de la vivienda mediante métodos de krigeado. *Estadística Española*, 48(162), 201-240.
- Normas Internacionales de Valuación. (2005). Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA) y Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV).
- Punina, Á. (2018). Globalización: Revolución industrial y sociedad de la información. *Ciencia*, 19(2).
- Shaw, E. (2021). Pensando la globalización: Globalización, posmodernidad, capitalismo tardío. *Coyunturas para Repensar hoy los Estudios Internacionales*, 13.