

Volteando hacia arriba y al exterior. Capital financiero y la industria inmobiliaria en Guadalajara

Rutilo Tomás Rea Becerra.

Docente investigador de la Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades, Zapopan, México. Doctor en Estudios Regionales, Universidad de Guadalajara, Guadalajara, México. Correo electrónico: tomas.rea@academicos.udg.mx

Ana Gabriela González Anaya.

Docente investigadora de la Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de los Altos, Tepatitlán de Morelos, México. Doctora en Educación, Universidad de Guadalajara, Guadalajara, México. Correo electrónico: ana.ganaya@academicos.udg.mx

Cándido González Pérez.

Docente investigador de la Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de los Altos, Tepatitlán de Morelos, México. Doctor en Educación, Universidad de Guadalajara, Guadalajara, México. Correo electrónico: cgonzalez@cualtos.udg.mx

Recibido: 20 de julio de 2024. | **Aprobado:** 20 de febrero de 2025. | **Publicado:** 8 de septiembre de 2025.

Cómo citar este artículo:

Rea, R., González, A. y González, C. (2025). Volteando hacia arriba y al exterior. Capital financiero y la industria inmobiliaria en Guadalajara. *Revista Ciudades, Estado y Política*, 12(1), 91-112. 10.15446/rcep.v12n1.115894

Resumen

En este trabajo, se analiza el papel que ha tenido el capital financiero en el desarrollo inmobiliario de Guadalajara, capital del estado de Jalisco y una de las tres ciudades más relevantes de México, tanto por su dinamismo económico como por sus tradiciones históricas y urbanísticas. En los últimos años, distintos puntos de la Zona Metropolitana han sido escenario de un crecimiento vertical acelerado, caracterizado por la construcción de plazas comerciales y grandes complejos habitacionales. Este proceso ha sido impulsado por la participación del capital financiero, que transforma el desarrollo urbano en un interés privado y mercantil, relegando al Estado a un papel secundario en la planeación y expansión de la ciudad. La distribución espacial se ve alterada al priorizar la edificación de viviendas y departamentos de lujo, mientras que las poblaciones con menores recursos quedan confinadas a zonas con infraestructura deficiente y servicios públicos precarios. Esta transformación se ha profundizado bajo los gobiernos estatales encabezados por el Partido Movimiento Ciudadano, lo que convierte el derecho constitucional a la ciudad en una declaración simbólica, frente a una realidad marcada por la segregación territorial y la desigualdad urbana.

Palabras claves: capital financiero, industria inmobiliaria, verticalización, especulación, gentrificación.

Looking Up and Outward: Financial Capital and the Real Estate Industry in Guadalajara

Abstract

This paper analyzes the role of financial capital in the real estate development of Guadalajara, the capital of the state of Jalisco and one of the three most important cities in Mexico, both for its economic dynamism and its historical and urban traditions. In recent years, various areas of the Metropolitan Zone have witnessed accelerated vertical growth, characterized by the construction of shopping malls and large residential complexes. This process has been driven by the involvement of financial capital, which transforms urban development into a private and commercial interest, relegating the State to a secondary role in the planning and expansion of the city. Spatial distribution has been altered by prioritizing the construction of luxury housing and apartments, while lower-income populations are confined to areas with inadequate infrastructure and poor public services. This transformation has deepened under state governments led by the Partido Movimiento Ciudadano, turning the constitutional right to the city into a symbolic declaration, in contrast to a reality marked by territorial segregation and urban inequality.

Keywords: financial capital, real estate industry, verticalization, speculation, gentrification.

Virando para Cima e para Fora. Capital Financeiro e a Indústria Imobiliária em Guadalajara

Resumo

Este artigo analisa o papel que o capital financeiro desempenhou no desenvolvimento imobiliário de Guadalajara, capital do estado de Jalisco e uma das três cidades mais importantes do México, tanto por seu dinamismo econômico quanto por suas tradições históricas e de planejamento urbano. Nos últimos anos, várias partes da Área Metropolitana têm experimentado um rápido crescimento vertical, caracterizado pela construção de shoppings e grandes complexos residenciais. Esse processo tem sido impulsionado pela participação do capital financeiro, que transforma o desenvolvimento urbano em um interesse privado e comercial, relegando o Estado a um papel secundário no planejamento e na expansão da cidade. A distribuição espacial é alterada pela priorização da construção de casas e apartamentos de luxo, enquanto as populações de baixa renda ficam confinadas em áreas com infra-estrutura deficiente e serviços públicos precários. Essa transformação se aprofundou sob governos estaduais liderados pelo Partido Movimento Cidadão, que transforma o direito constitucional à cidade em uma declaração simbólica diante de uma realidade marcada pela segregação territorial e pela desigualdade urbana.

Palavras-chave: capital financeiro, indústria imobiliária, verticalização, especulação, gentrificação.

Introducción

El objetivo del presente trabajo es analizar el papel que ha desempeñado el capital financiero en el proceso de construcción de una ciudad metropolitana como Guadalajara, así como su incidencia en la configuración del espacio y el desarrollo urbano. Este fenómeno ha modificado la distribución del territorio, ya que, al priorizarse los procesos de acumulación de capital, se fomenta la construcción de viviendas de lujo y la creación de plazas comerciales, lo cual provoca la expulsión de las clases menos pudientes o limita el acceso a la vivienda de los habitantes con menores recursos.

Guadalajara, como gran metrópoli, se encuentra actualmente inmersa en una dinámica de actividades relacionadas con los servicios financieros y bancarios. Desde las décadas de 1980 y 1990, comenzaron a establecerse, principalmente sobre la Avenida de las Américas, más de veinte bancos y casas de bolsa a lo largo de una hilera de nueve cuadras, lo que llevó a que esta franja fuera apodada el “Wall Street tapatío”. Además, junto con los municipios que conforman la zona metropolitana, ha acogido un gran número de empresas transnacionales, principalmente del ramo electrónico, convirtiéndose en una ciudad cuya producción se destina mayoritariamente a la exportación. Esto ha implicado una nueva configuración territorial, con lo cual se ha consolidado como una ciudad metropolitana alejada de su tendencia histórica tradicional. Actualmente, la producción del espacio está vinculada a procesos en los que los flujos de capital y del sector inmobiliario se convierten en los nuevos protagonistas del desarrollo urbano, transformando por completo el paisaje socioespacial de la ciudad.

En décadas pasadas, en México, la construcción de viviendas, los planes de desarrollo urbano y, en general, “la creación de la ciudad” eran responsabilidad del Estado. A través de organismos como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), se promovió el derecho a la vivienda. Los gobiernos municipales contaban con planes de desarrollo orientados al rescate de las tradiciones y la idiosincrasia de las localidades y regiones. Sin embargo, con la apertura comercial, el proceso de globalización y la liberalización del mercado y del capital, se dieron las condiciones para una afluencia masiva de dinero a través de los sistemas financieros. Como consecuencia, las ciudades comenzaron a descontextualizarse de sus necesidades locales y a experimentar procesos de segregación, desplazamientos migratorios, exclusión, acaparamiento del suelo, ruina de la vida rural, expulsión de residentes originales y generación de zonas marginadas por la falta de planeación o la carencia de servicios públicos fundamentales. Estos contenidos distan mucho de la ciudad que anteriormente se concebía.

En Guadalajara, el desarrollo urbano fue impulsado durante décadas principalmente por el Estado, aunque, de una u otra manera, existía un consenso con el sector priva-

do. Esta negociación mantenía un estilo muy característico en la toma de decisiones, marcado por una cultura regionalista, pero también por una forma de gestión que implicaba necesariamente el reparto del poder. De hecho, la figura de la vicepresidencia del Ayuntamiento de Guadalajara correspondía de forma automática al sector empresarial, a través del Consejo de Colaboración Municipal. Junto con la Junta General de Planeación y Urbanización, el Ayuntamiento delegaba las decisiones sobre inversión, ejecución y vigilancia de las obras, así como la recaudación y el manejo de los fondos, a un “sistema mixto”. Cuando no había suficiente presupuesto, se recurría a impuestos especiales denominados “contribución de mejoras”, aportados por los empresarios. La calzada Independencia y el parque Revolución, por ejemplo, fueron financiados principalmente con recursos privados.

Sin embargo, el crecimiento urbano explosivo desde los años noventa hasta la actualidad comenzó a estar regido principalmente por intereses privados —industriales, comerciales e inmobiliarios—, lo cual fue acompañado por un progresivo debilitamiento de las instituciones gubernamentales. En este sentido, cabe señalar que la metamorfosis urbana se encuentra estrechamente relacionada con los cambios en la configuración financiera, que implican nuevas formas de organizar la producción, el uso del suelo y su valorización. Así, es evidente que, bajo esta lógica de desarrollo, se consolidan procesos de reestructuración de ciertas zonas del paisaje urbano: en algunos sectores se produce una desconcentración, mientras que en otros se da una recentralización. Esto responde a un nuevo modelo de producción, circulación y consumo, en el que predomina el capital privado —especialmente el financiero e inmobiliario—, y en el que lo privado prevalece sobre lo público. De esta manera, se fomenta la aparición de barrios privados o urbanizaciones cerradas, hipermercados, megacentros de esparcimiento y los llamados *shopping centers*.

Para la generación de centros comerciales, se requiere la adquisición de grandes extensiones de suelo, y son tres los actores principales que intervienen en este fenómeno. En primer lugar, las empresas de inversión, responsables de adquirir el o los terrenos necesarios (capital financiero); en segundo lugar, los desarrolladores inmobiliarios, encargados del diseño de la plaza comercial y de los locales de venta; y, finalmente, los empresarios minoristas, quienes ofrecen bienes y servicios. El crecimiento de los centros comerciales desempeña un papel central en el nuevo régimen financiero de la producción urbana. A través de diversos mecanismos, como fondos de inversión e incluso instrumentos bursátiles colocados en el mercado de bienes raíces, estos actores llegan a liderar el desarrollo urbano y metropolitano. Esta influencia se manifiesta en la construcción de complejos hoteleros, edificaciones verticales, conjuntos residenciales, parques industriales, edificios inteligentes de diversa índole e incluso carreteras u otras infraestructuras promovidas por algunos gobiernos. El flujo de capital ha generado, a su vez, una mayor participación y competencia de inversiones extranjeras globales.

Las formas de inversión en la actualidad son tan diversas que incluyen consorcios de inversión en bienes raíces, aseguradoras, proveedores de hipotecas y múltiples modalidades de inversión bursátil, como los fideicomisos de inversión en bienes raíces (fibras)¹ y los certificados de capital de desarrollo (CKD)². Ambos instrumentos cotizan en la bolsa de valores y, al ser abiertos, permiten la participación de empresas desarrolladoras, inversionistas y operadores inmobiliarios. En ciertas ocasiones, los desarrolladores participan también como inversionistas, ya sea de forma directa o mediante la administración de fondos bursátiles. A su vez, ciertos inversionistas pueden actuar como arrendatarios, pues al poseer acciones en empresas comerciales o de inversión, tienen la posibilidad de acceder al uso de los inmuebles como parte de su participación en el capital.

En este artículo se parte del reconocimiento de que la producción del espacio metropolitano implica un nuevo patrón en el proceso de acumulación, mediante flujos de capital financiero dirigidos a la industria inmobiliaria. Sin embargo, a medida que disminuye la disponibilidad de suelo edificable, se recurre al “reciclaje” y la “reconversión” de zonas del centro histórico, donde proliferan nuevos productos inmobiliarios, como los *strip malls*, pequeñas plazas comerciales y tiendas de conveniencia orientadas al comercio minorista, que turistifican o gentrifican el espacio urbano. Este fenómeno genera una estructura socioterritorial desigual, que excluye o deja con una participación mínima a amplios sectores de la sociedad en los procesos de toma de decisiones relacionados con la gobernanza metropolitana.

El presente artículo forma parte de un proyecto más amplio, inscrito en el análisis de los estudios regionales. A través de este, se busca examinar cómo, en el marco de una nueva dinámica económica y de reestructuración territorial en la ciudad de Guadalajara, se configura un nuevo patrón de acumulación del capital, en el cual el capital financiero, en alianza con la industria inmobiliaria, ejerce una influencia predominante. Esta influencia se manifiesta en las formas de habitar la ciudad y en los cambios socioculturales observados en los últimos años.

El texto se estructura en tres apartados, seguidos de sus conclusiones. En el primero, se profundiza en la relación entre el capital financiero y la industria inmobiliaria a nivel global, abordando cómo el desarrollo urbano ha reestructurado el sistema financiero y cómo este se vincula con dos procesos fundamentales: la acumulación de capital y la urbanización. Como subtema de este apartado, se analiza la

1 Los fideicomisos de inversión en bienes raíces (Fibras) son instrumentos encargados de administrar y arrendar propiedades mediante un portafolio diversificado de activos inmobiliarios. Dentro de este portafolio pueden incluirse desarrollos residenciales, hoteles, centros comerciales, complejos de oficinas, hospitales, entre otros.

2 Por su parte, los certificados de capital de desarrollo (CKD) son instrumentos financieros emitidos a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Estos pertenecen al Mercado de Capital de Desarrollo y funcionan como vehículos para financiar actividades y proyectos en sectores con rendimientos a largo plazo, como la infraestructura, las comunicaciones y la minería.

reconfiguración urbana de Guadalajara, destacando la construcción de una serie de edificaciones en altura que rompen con la estructura tradicional de la ciudad. En el segundo apartado se aborda cómo la relación entre el capital financiero y la industria inmobiliaria genera fenómenos como la especulación sobre la vivienda y la llegada del *boom* inmobiliario. Se incluye una breve explicación destinada a quienes no están familiarizados con los temas económicos, con el propósito de hacer comprensibles estos procesos sin recurrir al simplismo ni tergiversar la realidad.

El tercer apartado se centra en cómo, en el marco de este andamiaje y reestructuración de la ciudad, los procesos de urbanización y metropolización —estrechamente vinculados a la industria inmobiliaria y a los intereses privados del capital financiero— provocan en Guadalajara un *boom* inmobiliario acompañado de una serie de protestas vecinales en defensa del derecho a la ciudad. Este fenómeno se encuentra estrechamente relacionado con procesos de despojo, exclusión y profundización de la desigualdad urbana. Finalmente, se presentan las conclusiones y se deja abierta la posibilidad de continuar profundizando en este tema dentro del proyecto de investigación en curso.

La industria mobiliaria y el capital financiero

En las últimas décadas, las grandes ciudades del mundo han experimentado profundos cambios como resultado de las dinámicas globales, especialmente aquellas relacionadas con la conectividad, las redes y la movilidad, estructuradas en torno al capital hegemónico predominante: el capital financiero.

Esta dinámica se evidencia en el impulso que muchos gobiernos han dado a los instrumentos y mecanismos que permiten la operación de este tipo de inversiones. De Mattos (2017) identifica algunos de ellos:

- Consolidación y modernización del sistema bancario, a fin de otorgarle mayor capacidad para generar y operar los flujos de capital a escala planetaria.
- Articulación y jerarquización de las bolsas de valores.
- Generación de amplia variedad de nuevos productos financieros (*swaps*, derivados, etc.) y de mecanismos para el funcionamiento de los mercados financieros a escala global.
- Introducción de nuevos tipos de inversores institucionales (fondos de pensiones, fondos de inversión, compañías de seguros, fondos mutuos, etc.).
- Establecimiento y multiplicación de diversos tipos de paraísos fiscales, aptos para cumplir con actividades relacionadas con la recolección y la colocación de capitales, incluyendo los procedentes del crimen organizado.

- Generación de un sistema bancario a la sombra [...] compuesto por un conjunto de entidades financieras [...], que promueven operaciones [...] que se realizan fuera del alcance de las entidades nacionales e internacionales de regulación. (pp. 47-48)

Es a través de estos mecanismos como la economía ha ido generando un nuevo patrón de acumulación a escala mundial, el cual permite absorber los excedentes de capital provocados por la crisis del modelo industrial fordista, logrando incluso superar las fases anteriores del capitalismo. Las áreas urbanas resultaron ser las más propicias para absorber esta sobreacumulación de capital, especialmente a través de los negocios inmobiliarios.

En América Latina, los estudios sobre el capital financiero y la industria inmobiliaria han cobrado importancia a partir de la transformación de los bienes inmobiliarios en activos bursátiles, lo cual ha dado lugar a formas inéditas de financiarización —como la titulización o *securitización*³— que han generado un incremento sustancial de las inversiones y una mayor capacidad para liderar los procesos de urbanización.

Para que ello sea posible, se requieren ciertos elementos articuladores, a saber: 1) la existencia de excedentes de capital en busca de valorización, que encuentren una respuesta en la industria inmobiliaria, donde convergen actores locales, nacionales y globales mediante la actividad financiera; 2) una sobreoferta de construcciones —ya sean residenciales, para actividades productivas o recreativas (como centros o plazas comerciales)— que responden tanto a una demanda real como especulativa (rentabilización de bienes inmuebles y reestructuración del espacio urbano), lo que desemboca en una metamorfosis de las ciudades y en procesos de expansión metropolitana; y 3) la aparición de nuevos elementos en los arreglos institucionales que profundizan la activación de instrumentos financieros innovadores, así como de nuevos agentes inversionistas, incluyendo diversas entidades financieras asociadas a múltiples formas de titulización de activos inmobiliarios.

En consecuencia, la actividad inmobiliaria, al integrarse al sistema financiero, ha profundizado la desregulación de los mercados y ha otorgado al sector privado la capacidad de decidir sobre los planes de urbanización —como desarrollos inmobiliarios e infraestructura—, además de impulsar innovaciones en los sistemas de cómputo financieros.

La financiarización inmobiliaria ha generado profundas transformaciones en las relaciones socioespaciales y ha acelerado la mercantilización del desarrollo urba-

3 La titulización o *securitización* (término anglosajón) es el proceso mediante el cual un activo financiero no líquido, o de baja liquidez —como una vivienda—, se transforma en un título de renta más líquido. A través de este mecanismo, el banco transfiere el riesgo de crédito asociado a la cartera crediticia a otra contraparte, mediante derivados financieros de dicho crédito.

no. Esto ha contribuido, como ya se ha señalado, a mayores niveles de desigualdad social, fragmentación y segregación en las ciudades, expresadas en una marcada dualidad: por una parte, residencias de lujo en espacios cerrados, con áreas exclusivas de recreación y abundantes servicios para las clases más pudientes —lo que Cabrera Montiel (2021) denomina *privatópolis inmobiliaria*—; y por otra, viviendas estandarizadas, con espacios reducidos, ubicadas en torres de alta densidad poblacional en las periferias urbanas, muchas veces sin acceso a servicios básicos, conformando lo que se ha llamado la *precariópolis estatal*.

La reconfiguración de Guadalajara

La ciudad de Guadalajara no ha escapado a estas lógicas de desarrollo urbano. El paisaje urbano se ha reconfigurado, sustituyendo los espacios tradicionales de convivencia y recreación. El centro de la ciudad, o el llamado primer cuadro, ha quedado como un espacio preferencial para las clases populares, destinado a la convivencia y el esparcimiento. Esto ha generado una suerte de “gentrificación voluntaria invertida”, ya que los jóvenes de clases medias altas y altas han comenzado a preferir las plazas comerciales de Puerta de Hierro o Andares, los llamados *shopping centers*, o los espacios exclusivos para la diversión —como bares, antros, etc.—, donde el costo de consumo es elevado y donde personas “morenas, chaparras o gorditas” no son bien vistas o incluso se les niega la entrada.

En esta reconfiguración del paisaje urbano destacan las torres de edificios, que rompen con la estructura tradicional y horizontal que caracterizaba a la “Perla Tapatía”. Por una parte, los constructores de vivienda económica unifamiliar impulsaron el desarrollo de colonias con torres de departamentos en la antigua periferia de la ciudad, llegando incluso a traspasar las fronteras municipales y estimulando la creación de la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG). Esta zona integró originalmente, además de Guadalajara, a los municipios de Zapopan, Tonalá y Tlaquepaque, y posteriormente se ampliaron sus límites para incluir los ayuntamientos de Tlajomulco de Zúñiga, El Salto, Ixtlahuacán de los Membrillos y Juanacatlán.

Llama la atención que, durante el gobierno de Enrique Alfaro, se han construido en la ciudad de Guadalajara numerosos inmuebles verticales de carácter habitacional, así como conjuntos de edificios de varios pisos destinados a oficinas, en distintos puntos del llamado primer perímetro de la ciudad. Esto ha generado procesos de gentrificación y reurbanización de zonas residenciales, especialmente en una parte importante del Centro Histórico. Como resultado, han surgido nuevos “artefectos” para el consumo, como pequeñas plazas comerciales o nuevos centros de reunión y recreación. Este fenómeno ha transformado la cultura urbana previa, generando procesos de exclusión y segregación, dado que la capacidad económica de los habitantes recurrentes de estas zonas es muy limitada. Esto deri-

va en una “privatización de la gestión urbana municipal”, ya que la administración pública se subordina a los intereses mercantiles.

La verticalización

Es sabido que el desarrollo de construcciones verticales no es un fenómeno reciente, ya que varias colonias populares en Guadalajara se edificaron sobre la base de complejos multifamiliares. Sin embargo, es evidente que, en los últimos años, este tipo de construcciones se ha intensificado y expandido, no solo en colonias de estrato humilde o de clase media, sino también en zonas exclusivas y “pudientes”. Esto obedece, en parte, a la falta de espacio disponible, que impide una expansión horizontal, por lo que ahora se tiende a mirar hacia arriba. Tal vez se trate de promover un nuevo estilo de vida, en el que “vivir con otros” genera, al menos psicológicamente, una mayor sensación de seguridad ante la violencia estructural que afecta a la ciudad. O quizá se deba a que, ante el aumento exorbitante de los precios de venta y renta en estas zonas, ya no es posible acceder a la tradicional casa-habitación con jardín, alberca o espacios de descanso y recreación.

Desde la lógica financiera, este fenómeno responde a la valorización del suelo. Los promotores inmobiliarios realizan compras masivas de terrenos en la periferia —que pudieron haber sido ejidales o agrícolas— a precios bajos, y esperan pacientemente el desarrollo urbano de la zona. A partir del acaparamiento del suelo, se imponen posteriormente precios monopólicos, lo que influye en la política urbana de la ciudad.

Álvaro Leaño Espinoza, director del Grupo DMI (Desarrollo Mixto Inmobiliario)⁴, considera que la verticalización es un fenómeno que se presenta en muchas ciudades del país, y Guadalajara no es la excepción. Según él, muchas personas están viendo en estos departamentos una nueva forma de “calidad de vida”, sobre todo por las amenidades que ofrecen este tipo de viviendas (Real Estate, 2024). En su deseo de permanecer en las mismas colonias en las que vivieron sus padres, pero ante la falta de terrenos y el alza en los precios de las viviendas, las generaciones que disfrutaron de esas moradas junto a sus familias ven como opción convertirse en inquilinos de estos nuevos edificios verticales. A continuación se establecen algunos ejemplos de este nuevo asentamiento.

4 Los desarrolladores de complejos inmobiliarios de uso mixto en el país —es decir, aquellos que integran comercio, hotelería, corporativos y vivienda vertical interconectados— “proyectan el futuro de las ciudades”: Oficinas corporativas, negocios, niveles destinados a zona comercial y residencias distribuidas en nueve torres con un total de 188 departamentos forman parte de los complejos mixtos que rodean la Plaza Andares. El hotel Hyatt Regency, Plaza Acueducto y otras edificaciones similares también hacen parte del grupo DMI.

Serena Hábitat

Edificio de seis pisos ubicado en la colonia Providencia, una zona lujosa en la esquina de Brasilia y La Serena. Cuenta con 78 unidades habitacionales, lobby, *business center*, terrazas panorámicas abiertas, salón de usos múltiples, sala de televisión y de juegos, cuatro elevadores y estacionamiento para bicicletas. Se trata de una combinación de conjunto habitacional y espacios de amenidad (figura 1).

Figura 1. Imágenes del proyecto Serena Hábitat



Fuente: LaHaus (2024).

Nove-Providencia

Ubicada también en la colonia Providencia, zona enfocada en la vida nocturna y el entretenimiento, esta edificación ofrece una atractiva oferta gastronómica y una excelente ubicación dentro de la Torre Nove Providencia. Dispone de nueve unidades con acabados de lujo, dos *penthouses* y un *roof garden* con vista panorámica al Country Club y al corredor gastronómico de Punto Sao Paulo⁵ (figura 2).

Figura 2. Imágenes del proyecto Nove Provincia



Fuente: Inverstormx (2024).

Desarrollo Zuno

Este complejo se encuentra ubicado en la colonia Americana, sobre la calle José Guadalupe Zuno (Torre Zuno). Cuenta con cuarenta unidades habitacionales y ofrece diversas alternativas viales, al estar situado entre la Glorieta Minerva y la Glorieta de los Niños Héroes, lo que garantiza un acceso ágil a centros comerciales como Plaza Galerías, Andares, La Gran Plaza y Fórum Tlaquepaque. Todas las unidades están destinadas a uso habitacional.

Arga Vertical

Este es un desarrollo vertical que consta de 85 departamentos distribuidos en once niveles. Se ubica en el Barrio de Mexicaltzingo, sobre la calzada Independencia, lo que le permite estar cerca de servicios de salud, universidades y lugares de entretenimiento. Entre sus amenidades, se incluyen *lobby*, jardines, gimnasio, *roof*

⁵ Este edificio está conformado, en su mayoría, por locales comerciales ubicados cerca de Punto Sao Paulo, una zona que ofrece desde puestos de comida rápida —como Carl's Jr., especializado en pollo frito— hasta restaurantes de lujo o de cocina especializada.

garden, sky garden y pista de *jogging*. Aunque es un lugar destinado a la habitación, cuenta con diversas comodidades para sus residentes (figura 3).

Figura 3. Imágenes del proyecto Arga Vertical



Fuente: Arga Vertical (2024).

Stratto Americas

Este proyecto está principalmente enfocado en la renta de vivienda y cuenta con 230 unidades, que varían de una a tres habitaciones. Se encuentra ubicado en la colonia Country Club y ofrece diversas amenidades, como salón de usos múltiples, gimnasio, alberca, jacuzzi, además de un *business center* y espacio de *coworking* (Inmueble 24, 2021).

La especulación inmobiliaria y financiera

La generación de grandes edificios de forma vertical, construidos al interior de la ZMG y, en particular, en lo que actualmente se conoce como la “Ciudad de las Rosas”, ha generado sin duda un *boom* inmobiliario que nos permite hacer referencia a la especulación inmobiliaria. Esta narrativa se puede constatar en el hecho de que la vivienda ya no se percibe como una necesidad humana, sino como un simple instrumento financiero. Según Escoffié (2023):

la especulación inmobiliaria disminuye la oferta real de vivienda, la centraliza en los sectores con mayor capacidad económica, aumenta el número de inmuebles desocupados, recrudece la deforestación ambiental y eleva los precios de la venta y renta de la vivienda. (p. 41)

El acaparamiento del suelo para la especulación convierte la necesidad y el derecho a la vivienda en un bien económico, en manos privadas, inaccesible para la mayoría de los tapatíos. Se prioriza la inversión (sobre todo privada) y la especulación, por encima de las necesidades de un hogar. Además, esta especulación conlleva consigo el costo del suelo, los materiales, la construcción de infraestructura y servicios, así como su mantenimiento, lo que convierte a la vivienda en una divisa gracias a la financiarización.

Es por ello que podemos definir la financiarización de la vivienda como un “proceso por el cual la vivienda deja de ser un espacio para habitar y se convierte en un producto financiero de especulación, priorizando la plusvalía sobre las condiciones de vida de las personas” (Escoffié, 2023, p. 42). Por tanto, los edificios vacíos o semivacíos no deben ser vistos necesariamente como una inversión fallida, sino como un activo reservado para que su valor se multiplique con el tiempo y genere una mayor plusvalía indirecta, y, en consecuencia, una mayor ganancia para su dueño. Esta ganancia, en muchos casos, proviene de los recursos públicos, ya que el gobierno participa en la creación de la infraestructura y los servicios necesarios para las nuevas viviendas. De este modo, el sector público y el sector privado participan en un contubernio sobre el reparto de la plusvalía.

Una explicación sencilla

De acuerdo con la teoría monetarista, cuando circula más dinero o existe una mayor oferta monetaria que la demanda, se genera inflación. En este proceso también influye el efecto psicológico de la incertidumbre, lo que provoca el aumento de los precios de los bienes y servicios en el país. De manera similar, se puede hacer una analogía con la actividad inmobiliaria:

Lo que muchos inversionistas han hecho con la vivienda (es): si los inmuebles son un activo financiero que incrementa constantemente su valor, se “imprimen”-construyen- más de ellos y se ponen en marcha todo un aparato bancario, mediático y gubernamental para hacer que el precio aumente cada vez más y más rápido. (Escoffié, 2023, p. 43)

A fin de ofrecer una explicación sencilla y entendible, pero al mismo tiempo precisa, sin caer en simplificaciones, imprecisiones o distorsiones de la realidad (como a menudo ocurre en los medios informativos), la especulación inmobiliaria puede aterrizar, concluir o finalizar convirtiéndose en una burbuja inmobiliaria. Esta se da cuando un bien, tangible o intangible, se compra no para ser utilizado, sino para

ser revendido; es decir, no se vende para su uso, sino para acumular una ganancia extraordinaria (plusvalía). En este proceso de especulación, si se mantiene esta forma de negocio, puede terminar por generar una burbuja inmobiliaria. Sin embargo, es importante aclarar lo siguiente: toda especulación conlleva una burbuja económica, pero no toda especulación se convierte necesariamente en una burbuja. Como explica Escoffié (2023), “una burbuja económica es la deformación de un mercado debido a que la demanda de especulación es mayor que la demanda de personas que piensan darle uso a un producto” (p. 44).

Para ilustrar este concepto, supongamos que en una final del balompié mexicano se enfrentan las Chivas del Guadalajara y las Águilas del América, y la venta de boletos se realiza a través de internet. Esto generaría una “enorme fila de compradores virtuales”, y los boletos podrían agotarse en cuestión de horas. Sin embargo, los revendedores —aquellos que no asistirán al estadio porque no les interesa gritar el tan anhelado “¡*goooo!*!”— compran los boletos para la reventa, con la intención de venderlos luego a un precio mucho mayor al de los canales oficiales. Este fenómeno es precisamente lo que denominamos *especulación*.

Ahora bien, en otro caso hipotético, imaginemos la venta de un paquete de videos con escenas inéditas y nunca vistas de alguna serie estadounidense como *Dr. House* o de una serie coreana como *Wow, abogada extraordinaria*. Supongamos que las temporadas transmitidas hayan tenido una enorme demanda, hasta el punto de que sus capítulos finales fueron vistos por más de sesenta millones de televidentes en todo el mundo. Además, por cuarenta segundos de publicidad durante la transmisión se cobraron tres millones de dólares. Ahora, imaginemos que se vende un paquete con escenas inéditas junto con todas las temporadas emitidas, a un precio de colección (por ejemplo, 900 pesos), y que, naturalmente, tenga una gran demanda. Es probable que un grupo de revendedores compre los llamados *set box* de edición limitada y los revenda cuando se agoten en el mercado. Si estos revendedores lo hicieran a través de internet, podría convertirse en un gran negocio al ponerlos a disposición de aquellos dispuestos a pagar una cantidad superior a la del mercado. Si este “negocio” prosperara, posiblemente más personas querrían comprar los paquetes, no para coleccionarlos, sino para revenderlos también. Aun, si el precio inicial fuera de 900 pesos, tal vez en la reventa llegaría a venderse por 2000 pesos, y luego, con otra reventa, a 2500 pesos, y así sucesivamente. Ante este aumento acelerado de precios, se genera una especulación. Sin embargo, imaginemos ahora que este paquete, junto con las escenas inéditas, empieza a ser transmitido en alguna plataforma virtual como Amazon o en otra similar. ¿Qué sucederá con los precios de reventa? Es posible que, si alcanzaron un precio tope de 5000 pesos o más, nadie esté dispuesto a comprarlos, ni siquiera a 100 pesos. En ese caso, ¡*boom!*!, la burbuja económica explotaría. Con base en estos argumentos, debemos aclarar que las burbujas económicas no son esquemas fraudulentos, como los de las pirámides o los artículos milagrosos. No

se trata de una mentira ni de un engaño malintencionado. Tal como señala Escoffié (2023): “Una burbuja económica [...] se sostiene sobre una euforia especulativa generalizada. Es un fenómeno tanto psicológico como económico” (p. 47).

Lo anterior no implica que no existan especuladores fraudulentos o malintencionados, como ha ocurrido en ocasiones con la especulación inmobiliaria, donde se ha argumentado que incluso dinero proveniente del narcotráfico o del crimen organizado ha sido utilizado para lavar dinero. El asesinato de quien fuera secretario de Turismo del estado de Jalisco durante el gobierno de Aristóteles Sandoval, y que también fue líder del grupo inmobiliario Jenga⁶, parece confirmar este argumento, aunque no se haya comprobado la veracidad de todo este galimatías. Es por ello que en una burbuja inmobiliaria el análisis se vuelve aún más complicado, ya que se trata de un mercado turbio, donde no existen datos consolidados ni accesibles para todos.

Otro elemento que debe ser visibilizado es que la construcción de estos grandes complejos inmobiliarios puede provocar desplazamientos migratorios de los habitantes originales⁷ o, incluso, transformar esas áreas en verdaderos búnkeres de zonas exclusivas de segregación urbana, donde, culturalmente, se fomente o se promueva el racismo.

Una de las primeras conclusiones que podemos ir revelando en este trabajo es que las ciudades y las metrópolis urbanas se caracterizan actualmente por una serie de elementos negativos, tales como la falta de planificación, que provoca problemas ambientales, contaminación, carencia de servicios en algunas zonas, desigualdad, exclusión social y destrucción del paisaje natural. Todo ello está ligado a políticas cómplices del poder político, la corrupción y la falta de regulación del capital financiero.

6 Jegal Project and Construction Management, la empresa de Gallegos, fue la encargada de la construcción de La Tranquila, en Puerto Vallarta. Jesús Gallegos Álvarez, quien fue secretario de Turismo durante el gobierno de Aristóteles Sandoval, fue asesinado. Se especuló ampliamente sobre la procedencia ilícita del dinero que invertía, y detrás de su asesinato circulan historias de extorsión, casinos, lavado de dinero e incluso homicidios (Reporte Indigo, 2013).

7 Aunque no se trata del caso de un complejo inmobiliario, cabe recordar la construcción del aeropuerto Benito Juárez en Tlajomulco de Zúñiga, que implicó la destrucción de varios ejidos y la migración de sus habitantes. Además, en su momento, esos ejidos fueron adquiridos a precios muy bajos. Actualmente, de hecho, continúa la demanda de los ejidatarios contra el Gobierno por esta construcción.

El despojo del *boom* inmobiliario en el Área Metropolitana de Guadalajara

En Guadalajara, varias organizaciones vecinales, formaciones políticas y algunos diputados de oposición, como Cecilia Márquez, han denunciado y demandado al gobierno de Enrique Alfaro y su posible sucesor⁸, Pablo Lemus, por su presunta vinculación con el llamado “cartel inmobiliario”. Señalan que existe una conexión entre las autoridades locales, estatales y las empresas inmobiliarias para tomar espacios públicos y construir grandes desarrollos de departamentos sin consulta pública, lo que afecta los derechos de las poblaciones que habitan en esos lugares. Esta situación se ha intensificado con la llegada de E. Alfaro y se prevé que, si Movimiento Ciudadano continúa en el gobierno de Jalisco, estos problemas seguirán (Gómez, 2024).

Una de las luchas más intensas ha sido protagonizada por un grupo de vecinos en la colonia Jardines de la Paz. Durante más de siete años, han luchado contra el proyecto inmobiliario Gran San Rafael (impulsado por el Grupo San Carlos) por su impacto en la zona, ya que vulnera el derecho a la vivienda y al agua. Los vecinos denuncian que se construyó un colector pluvial en el parque San Rafael, supuestamente para evitar inundaciones, aunque los habitantes de la colonia no han experimentado este problema. La verdadera intención, según los vecinos, es aprovechar los espacios de recreación, como el parque, para construir edificios verticales. Paradójicamente, en esas mismas fechas se comenzó a anunciar la preventa de varios departamentos en un complejo de dos torres con más de 1500 viviendas, en un predio que anteriormente formaba parte de un club deportivo. Los permisos de construcción y el cambio de uso de suelo fueron autorizados tanto por el gobierno de Enrique Alfaro cuando fue presidente municipal de Guadalajara, como por Pablo Lemus, el actual gobernante de la entidad (Gómez, 2024).

Además, el Grupo San Carlos logró que se llevara a cabo un reordenamiento territorial en el parque San Rafael y que se concesionaran espacios públicos a privados. Ahora, para hacer deporte en varias de las canchas del parque, los usuarios deben suscribirse previamente para poder hacer uso de ellas, lo que ha dado lugar a procesos de gentrificación, ya que deja de ser un espacio público para la recreación. Otro caso es el de los vecinos del Bosque El Nixticuil, en Zapopan, quienes desde 2005 luchan por salvaguardar un área de protección hidrológica. Desde entonces, han generado denuncias a través de diversos grupos vecinales. En este contexto,

8 Todavía persiste una demanda relacionada con el fraude electoral ocurrido el 6 de junio de 2024, en el que el Partido Político Morena en la entidad llevó el caso ante el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana (IEPC) de Jalisco. Al parecer, esta instancia propuso un recuento de votos, pero, debido a la pérdida de boletas durante el traslado y al hallazgo en bolsas negras de un número adicional de boletas que supuestamente favorecían a Morena, la demanda fue trasladada al Tribunal Electoral de la Federación. Además, el Partido de Regeneración Nacional solicitó la renuncia de la presidenta del IEPC por un presunto conflicto de interés (ya que es cuñada de uno de los diputados de Movimiento Ciudadano). Como resultado, Morena exige la anulación de la elección y la convocatoria a un nuevo proceso electoral.

se considera que tanto Alfaro como Lemus han priorizado en el Área Metropolitana de Guadalajara “un crecimiento urbano desordenado y sin planeación”, teniendo como principales beneficiados a la industria inmobiliaria (Gómez, 2024).

Asimismo, ante la Fiscalía General de la República, la diputada federal de Morena denunció a Pablo Lemus, a sus padres, José de Jesús Lemus y Amanda Navarro de Anda, y a tres empresas constructoras: Terla, Alquimia y Compira. Esta última ha sido considerada una empresa fantasma, ya que su registro público se localiza en León, Guanajuato, en una colonia marginada y de terracería, donde el número del inmueble no se encuentra. La denuncia fue por defraudación fiscal y recursos de procedencia ilícita, relacionados con la construcción de tres torres de departamentos de lujo valoradas en \$ 250 millones de pesos mexicanos, en la colonia Providencia. Los trámites fueron gestionados a través de la madre de Pablo Lemus cuando él era presidente municipal de Zapopan.

El argumento de la diputada Cecilia Márquez es que, en 2015, la madre de Pablo Lemus adquirió un terreno por un valor de \$ 6.6 millones de pesos mexicanos, cuando su ingreso anual era de solo 52 mil pesos mexicanos. Los trámites para la licencia de construcción fueron realizados en 2019 por la madre de Lemus, y ese mismo año la empresa Compira s. a. de c. v., considerada una empresa fantasma, compró el terreno y otros dos adicionales. Posteriormente, Compira vendió el terreno a Terla, que construyó los edificios de lujo, en un terreno que originalmente estaba destinado a uso agrícola, pero que Lemus cambió a uso urbano. Estas operaciones, al parecer, se han realizado de manera constante bajo los gobiernos del partido Movimiento Ciudadano.

La ciudad, algo más que construcciones verticales y acumulación

Las ciudades y metrópolis son hoy, posiblemente, los espacios más importantes de acumulación de capital, especialmente a través de la especulación inmobiliaria, la construcción de grandes complejos habitacionales, torres de oficinas y lugares de recreación (plazas, centros comerciales e incluso centros de amenidades exclusivos). Sin embargo, se debe entender que la ciudad es algo más que calles y edificios, centros comerciales y residencias pudientes. Es mucho más que la generación de valor a través de industrias y comercios, de métodos y técnicas para la extracción de plusvalía y de procesos para la acumulación de capital. La ciudad también es convivencia, relaciones entre individuos, expresiones artísticas, un entorno significativo, un espacio de identidad, cultura y memoria acumulada, además de ser un punto fundamental para la cohesión social.

Es la ciudad la que permite generar ciudadanía, pues no se puede ser ciudadano sin la convivencia y la relación con los otros que habitan en ella. Precisamente, el acceso y la participación en la vida política, social y económica, el derecho a la

movilidad libre y el ser reconocidos por los demás, junto con la posesión de derechos y deberes, es lo que realmente nos convierte en ciudadanos. Sin embargo, el derecho a la ciudad no está proclamado en la Constitución ni en ninguna ley urbana, por lo que el marco jurídico-político es limitado en este sentido. Además, en varios aspectos de la vida cotidiana, el derecho constitucional es más de carácter normativo que positivo, es decir, más teórico que práctico. Es verdad que existe el derecho a una vivienda digna, pero, en muchos casos, esto se limita a una norma más que a una realidad. En este sentido, el derecho a la ciudad parece un sueño futuro, ya que las políticas públicas no han sido lo suficientemente adecuadas para satisfacer las crecientes demandas de la población. Los múltiples problemas urbanos actuales ponen de manifiesto la necesidad de reflexionar y actuar de manera distinta en el desarrollo de los derechos a la ciudad.

El derecho a la ciudad implica necesariamente el derecho a una vivienda digna. Este derecho, como propuesta jurídica, fue reconocido desde 2016 por las Naciones Unidas. Sin embargo, en dicha declaración inicial no se exige a los gobiernos el cumplimiento de esta obligación, aunque es fundamental para su reconocimiento legal. A partir de esa fecha, el derecho a la ciudad ha avanzado poco a poco en distintos lugares del planeta, pero cada vez se vuelve más urgente vincular este derecho con el derecho a una vivienda. Entonces, ¿qué es el derecho a la ciudad? Según Escoffié (2023) es el:

Derecho a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar y disfrutar ciudades, pueblos, asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna; bajo los principios de justicia social, democracia, participación, no discriminación, igualdad de género, sustentabilidad y respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente. (p. 215)

Indudablemente, queda mucho por hacer, pero, de una u otra manera, se está avanzando. Ya en la Constitución política de algunos estados del país se ha reconocido el derecho a la ciudad. La primera de ellas fue la Ciudad de México, y la segunda, Nuevo León. Sin embargo, en esta última aún no se reconoce el derecho a la vivienda, no se especifica qué autoridad garantiza ese derecho ni se presentan los mecanismos para hacerlo posible.

En el caso de Jalisco, se aprobó, en sesión del Pleno, la inclusión del derecho a la ciudad como un derecho humano dentro de la Constitución del Estado. Este derecho se entiende como “el uso y goce pleno y equitativo de los espacios, bienes y recursos públicos, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente” (Lxiv de la Legislatura del Congreso de Jalisco, 2023). Como puede apreciarse, el derecho a la ciudad en Jalisco parece ser una réplica de lo establecido a nivel general, pero parece que este derecho solo queda bien plas-

mado en la escritura constitucional de la entidad. Como se ha podido observar en el modesto desarrollo de esta investigación, son los intereses privados de las grandes inmobiliarias, junto con las operaciones financieras, los que predominan en el quehacer de la ciudad.

Esta reestructuración de la ciudad, visualizada a través de grandes complejos inmobiliarios, torres verticales, plazas comerciales y pequeños comercios en el primer perímetro de la ciudad, da lugar a la crítica de que los cambios de uso de suelo y los permisos de construcción no solo se están desarrollando en zonas “pudientes”, sino también en diversas partes de la ciudad, incluida la periferia, el centro de la capital y su zona metropolitana (principalmente en Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga).

Conclusiones

Guadalajara ha experimentado un proceso de urbanización acelerada que, según algunos autores, data desde 1970, aunque otros lo sitúan a partir de 1980. Independientemente de la década que se considere como el inicio del proceso de expansión, lo cierto es que, a comienzos de los años 2000, Guadalajara ya superaba en densidad poblacional los límites municipales, los cuales empezaban a desdibujarse. Los servicios públicos (agua, alcantarillado, recolección de basura, etc.) eran fuertemente demandados, y administrativamente comenzaba a ser necesaria la intermunicipalización. Así, se fue configurando lo que hoy conocemos como un área metropolitana, la cual fue decretada oficialmente por el Congreso del Estado el 10 de diciembre de 2009, con el nombre de Área Metropolitana de Guadalajara (AMG). Este decreto incorporó no solo a Zapopan, Tonalá y Tlaquepaque, sino también a Tlajomulco de Zúñiga, El Salto, Ixtlahuacán de los Membrillos y Juanacatlán (Instituto Metropolitano de Planeación [Imeplan], 2015).

Considerada una de las tres ciudades más importantes del país, junto con Monterrey y la Ciudad de México, Guadalajara se ha convertido recientemente en un importante centro de desarrollos inmobiliarios, debido a la acelerada apreciación de su plusvalía, especialmente en segmentos como el residencial, el llamado “residencial plus”, el de uso mixto y el comercial. De este modo, la ZMG se está transformando en una gran metrópoli vertical, impulsada por el auge de grandes, y en ocasiones exclusivos, complejos inmobiliarios. Específicamente, Guadalajara está transitando de ser una ciudad tradicional, caracterizada por construcciones pequeñas, de pocos niveles, baja densidad y una geografía horizontal, a una ciudad que alberga grandes proyectos residenciales, corporativos y comerciales de estructura vertical.

Es indudable que, en la “Perla Tapatía”, existe un actual éxtasis por el cemento, el asfalto y el suelo, los cuales, de una u otra manera, han generado efectos ambientales, económicos, políticos y sociales. Entre estos efectos se encuentran la

modificación de áreas verdes, la contaminación visual, el aumento de los precios de la vivienda y la renta, así como las protestas sociales, como las que se registran en algunas colonias de la ciudad. Todo este cóctel de factores es el principal motor de la especulación inmobiliaria que actualmente caracteriza a la ciudad.

En este contexto, se privilegia el interés económico del capital financiero y el de los promotores inmobiliarios, quienes en ocasiones cuentan con terrenos baratos, poco urbanizados, ubicados en zonas periféricas. Estas áreas, donde se desarrollan nuevas construcciones, generan escasa interacción social y propician el desarraigo de sus habitantes, ya que muchos de estos lugares se utilizan esencialmente como dormitorios. Además, la falta de coordinación institucional y los actos de corrupción han provocado un desorden en el otorgamiento de permisos para el cambio de uso de suelo. Esto ha permitido la instalación de actividades comerciales y de servicios, como restaurantes, moteles, bares e incluso centros nocturnos (*table dance*) en zonas habitacionales, lo que resulta en una expansión desordenada de “giros restringidos” en áreas donde el reglamento municipal lo prohíbe. A esta situación se suman problemas como la indigencia y la delincuencia en ciertas zonas, incluso en áreas cercanas a la zona céntrica de Guadalajara.

Referencias

- LXIV de la Legislatura del Congreso de Jalisco. (2023, 11 de mayo). *Diputados integran en la Constitución el derecho a la ciudad*. <https://www.congreso.jalisco.gob.mx/boletines/diputados-integran-en-la-constitucion-el-derecho-la-ciudad>
- Arga Vertical. (2024). *Arga Vertical* [Fotografía]. <https://argavertical.com/avance-de-obra/>
- Cabrera Montiel, L. (2021). Verticalización como efecto del capital financiero y la mercantilización del desarrollo urbano en Puebla. En J. Gasca Zamora y P. E. Olivera Martínez (coords.), *La ciudad en la era de la financiarización. Una geografía de la urbanización desde las inversiones inmobiliarias* (pp. 199-221). Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ciccolella, P. (2017). Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización. En A. Sánchez Almanza. *Economía de las metrópolis* (pp. 63-86). Siglo XXI Editores y Biblioteca Básica de las Metrópolis.

- De Mattos, C. A. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Revista Sociologías*, 18(42), 24-52. <https://www.redalyc.org/pdf/868/86846760003.pdf>
- De Mattos, C. A. (2017). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. En A. Sánchez Almanza, *Economía de las metrópolis* (pp. 41-62). Siglo XXI Editores y Biblioteca Básica de las Metrópolis.
- Escoffié, C. (2023). *País sin techo. Ciudades, historias y luchas sobre la vivienda*. Editorial Grijalbo.
- Gasca Zamora, J. y Olivera Martínez, P. E. (2021). *La ciudad en la era de la financiarización. Una geografía de la urbanización desde las inversiones inmobiliarias*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Gómez, N. (2024, 20 de junio). El Gran negocio naranja. Alfaro y Lemus avalaron el boom inmobiliario sin consulta y con despojos, acusan vecinos. *Sin Embargo*. <https://www.sinembargo.mx/4515737/alfaro-y-lemus-avalaron-boom-inmobiliario-sin-consulta-y-con-despojos-acusan-vecinos/>
- Hernández Águila, E. y Morales Márquez, J. J. (2009). Metrópolis en transición. La Zona Metropolitana de Guadalajara: su desarrollo económico y sus empresarios. En C. Barba Solano y E. Hernández Águila (coords.), *El desarrollo económico y social de la Zona Metropolitana de Guadalajara. Oportunidades y restricciones para el futuro* (pp. 69-97). Universidad de Guadalajara.
- Inmueble 24. (2021, 10 de febrero). Top 5 de desarrollos inmobiliarios en Guadalajara. *Noticias Inmuebles 24*. <https://www.inmuebles24.com/noticias/ranking-i24/top-5-de-desarrollos-inmobiliarios-en-guadalajara/>
- Instituto Metropolitano de Planeación (Imeplan). (2015). Área Metropolitana de Guadalajara. Expansión urbana. Análisis y Prospectiva; 1970-2045. Gobierno del Estado de Jalisco.

- Investormx. (2024). *Nove Provincia* [Fotografía]. <https://investormx.mx/project/stratto-amicas/>
- LaHaus. (2024). *Serena Hábitat* [Fotografía]. <https://www.lahaus.mx/ed/guadalajara/serena-habitat>
- Reporte Índigo. (2013). Negocios de alto riesgo. *Reporte Índigo*.
- Rojas, F. (2023). Las ciudades son ecosistemas. En F. Rojas (comp.), *La ciudad como sistema. Metabolismo, resiliencia y sustentabilidad* (pp. 17-45). Irradia Red y Aviña.
- Sassen, S. (1998). Las ciudades en la economía global. En E. Rojas y R. Daughters (eds.), *La ciudad en el siglo XXI. Experiencias exitosas en gestión del desarrollo urbano en América Latina* (pp. 21-30). Banco Interamericano de Desarrollo.
- Vázquez-Piombo, P. (2015). El desarrollo urbano en Guadalajara. En F. L. Cruz González (coord.), *Historia de la arquitectura y el urbanismo mexicanos* (vol. IV. *El siglo XX*. Tomo II. *En la antesala del tercer milenio*) (pp. 329-340). FCE, UNAM. <https://rei.iteso.mx/handle/11117/5055>