

Metodología para identificar los asentamientos de origen irregular consolidados en Guadalajara¹

Introducción

Para el proyecto “La renovación de asentamientos irregulares consolidados. En busca de una nueva ‘generación’ de políticas públicas”, se ha trabajado con una base de datos actualizada de los asentamientos irregulares en cuatro municipios del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG): Guadalajara el municipio central, Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá. La base de datos contiene 460 campos (de colonias originalmente irregulares) definidas por diez variables.²

Este estudio se refiere principalmente a asentamientos o colonias que se originaron en gran parte con viviendas precarias, auto-producidas, sin atender las normas de planeación y edificación, con carencia de servicios, problemas en su tenencia, probablemente ubicados en áreas vulnerables a fenómenos físicos o tecnológicos. A esta base inicial, se le han asociado las áreas geostatísticas básicas (AGEB) que maneja el XII Censo General de Población y Vivienda 2000 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), de manera tal que se han podido perfilar las principales características socio-económicas y habitacionales de los asentamientos que se originaron como irregulares antes de 1985 (con más de 25 años de antigüedad), que son el objeto central del análisis. Esto nos sirve como contexto para posteriormente estudiar con mayor detalle tres colonias: Echeverría, Rancho Nuevo y Jalisco.

Los estudios que utilizamos como base³ parten de la sistematización, análisis, cruzamiento y depuración de datos y cartografía de distintas fuentes, principalmente dependencias de los cuatro distintos municipios, la Secretaría de Desarrollo Urbano del gobierno del estado de Jalisco, la delegación regional de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), la Procuraduría de Desarrollo Urbano de Jalisco. Se trataba de información constituida con diferentes objetivos, metodologías, alcance, tecnología, en fin, datos no automáticamente comparables ni compatibles y en no pocos casos, dudosos.

Formas de producción de vivienda y etapas de crecimiento urbano

Técnicamente, la informalidad en la construcción de vivienda en Guadalajara se presenta desde las primeras décadas del siglo XX, cuando varios promotores inmobiliarios construyeron varias colonias y fraccionamientos populares que se iniciaban sin los correspondientes permisos de la autoridad, además que muchos de ellos ofertaban lotes sin servicios y permanecían así durante años. Sin embargo, para este proyecto nos enfocaremos en la masiva proliferación de asentamientos irregulares –la mayoría de ellos

¹Documento preparado por Adriana Fausto Brito. Vicente Meza Gutiérrez y Antonio Ávila Rojo estuvieron a cargo del tratamiento de la información y las elaboraciones cartográficas, bajo la supervisión de Heriberto Cruz y Adriana Fausto.

² Las variables son las siguientes: 1) Municipio donde se localiza la colonia. 2) Nombre de la colonia. 3) Fecha de inicio. 4) Superficie ocupada –medida en cartografía posterior al año 2005. 5) Clave de identificación en planos temáticos. 6) Tipo de propiedad (social, privada, ambas). 7) Nombre del ejido o comunidad, si se construyó en propiedad social. 8) Situación respecto a la regularización de la colonia. 9) Observaciones complementarias. 10) Fuentes principales de información.

³ Las bases de datos del *Inventario de asentamientos irregulares en la Zona Metropolitana de Guadalajara* (Fausto, 1999) y la del *Atlas de la producción de suelo urbano en el área metropolitana de Guadalajara* (Jiménez, Cruz y Rábago, 2004) se actualizaron y depuraron con la información obtenida por asistentes de investigación y maestrantes, entre ellos Alejandra Núñez Villalobos, Ampelia E. Montoya Montoya, Belén E. Zárate Sierra, Francisco Durán Mata.

sobre terrenos ejidales- que coincide con la década de los años ochenta, si bien su gestación ocurrió una década antes. La proliferación de estos asentamientos está íntimamente ligada a las formas históricas de producción de vivienda y a los agentes que participaron en ellas, los que a su vez ayudan a perfilar etapas de crecimiento o expansión de la metrópoli.

Los cortes de tiempo que utilizamos para la investigación, responden en primera instancia al material cartográfico e imágenes de satélite disponibles para determinar el crecimiento de la ciudad⁴. Sin embargo, como anticipamos, también es posible asociarles una connotación morfológica e histórica basada en las formas de producción de la ciudad, pues en cada uno de ellos destaca un mecanismo de producción de vivienda caracterizado por los agentes que intervienen, por los tipos de urbanización resultantes y por la velocidad de crecimiento. Los períodos que distinguimos son los siguientes:

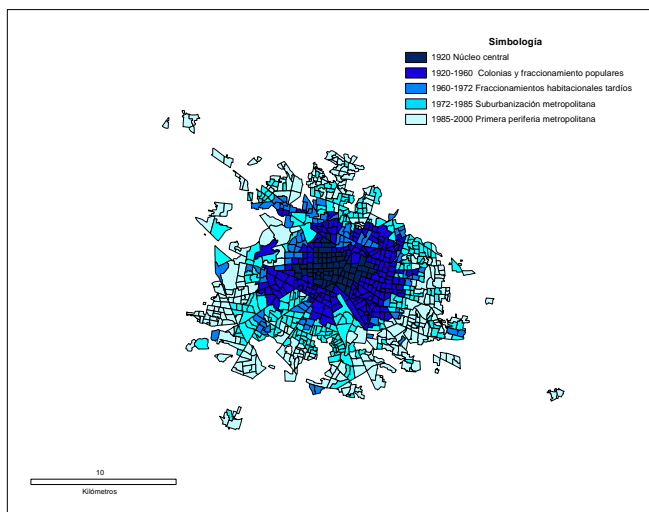


Figura 1. Etapas de crecimiento del área metropolitana de Guadalajara, según áreas geoestadísticas básicas, 1920-2000

- a) 1920. El núcleo central o centro histórico
- b) 1920-1960. Las colonias y fraccionamientos populares
- c) 1960-1972. Los fraccionamientos habitacionales tardíos
- d) 1972-1985. La suburbanización metropolitana
- e) 1985-2000. La primera periferia metropolitana (Ver figura 1)

El centro histórico

El núcleo central de 1920 contiene las más importantes áreas consideradas patrimonio histórico edificado, que incluyen los barrios más antiguos y tradicionales, que crecían casa por casa, acorde a las necesidades de los habitantes y, por lo general, organizados en torno a una plaza o iglesia. También en este núcleo de crecimiento se encuentran las primeras *colonias*, nueva forma de producción habitacional donde la ciudad se expande ya no de casa en casa, sino a través de la acción de incipientes promotores inmobiliarios que incorporan toda un área urbanizada con varias viviendas tipo chalet⁵.

Colonias y fraccionamientos populares

En el segundo período, entre 1920 y 1960, las colonias paulatinamente se ven substituidas por la construcción de fraccionamientos (urbanización de un terreno a partir de lotes o fracciones para construir casas individuales). Desde los años cuarenta hasta los setenta, la

⁴Material inicialmente elaborado para el ya mencionado *Atlas de la Producción del Suelo en el AMG*, que a su vez fue desarrollado a partir de las cartas topográficas F13-D65 y F13-D66 de los años 1971-1972 y 1993 escala 1:50,000; fotografía aérea de los años 1984-1985 escala 1:37,000; Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), imagen de Satélite Landsat 2000.

⁵Entre los barrios típicos tenemos Mexicaltzingo, Analco, El Retiro, etc. Como ejemplo de las colonias, mencionaremos la Americana, la Francesa, la Moderna, Oblatos, Agua Azul, La Perla. Aunque muchas colonias son para clases populares, son diferentes el tipo de viviendas y la trama urbana que caracterizan a los barrios y a las colonias, así como los mecanismos y agentes que las construyen. Para mayor detalle ver López Moreno (1996).

venta de lotes en fraccionamientos se vuelve la forma predominante de producción de vivienda. Como en el caso de las colonias, también se trata de lotes y viviendas producidas por promotores inmobiliarios, sólo que ahora de manera más tecnificada, masiva, con espacios y confort que van en función de la capacidad de pago de la demanda. Por ello, en su momento se clasificaron como fraccionamientos populares, de tipo medio, residenciales, jardín o campestre. Hasta antes de los años setenta predominaron los fraccionamientos populares construidos principalmente al oriente de la ciudad⁶.

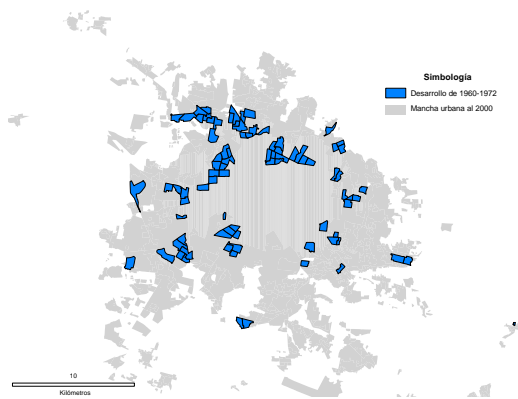


Figura 2. Crecimiento de Guadalajara, según área geoestadística básica, 1960-1972

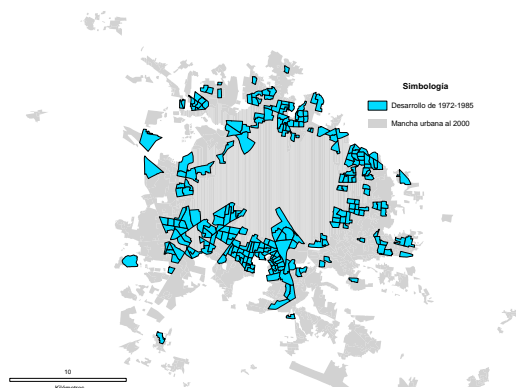


Figura 3. Crecimiento de Guadalajara, según área geoestadística básica. 1973-1985

Fraccionamientos habitacionales tardíos

En el siguiente período (1960-1972) la oferta de vivienda para clases populares se fue agotando, pues se hacían más fraccionamientos de tipo medio, alto y campestres. Estos últimos aparecieron a finales de los años sesenta-comercialmente bautizados *country club*, algunos contaban con campo de golf, entre ellos Santa Anita, Bosques de San Isidro, Rancho Contento, Bugambilias, El Palomar. A finales de ese período 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.

Suburbanización metropolitana

A principios de los años setenta, los promotores inmobiliarios prácticamente abandonan la construcción a partir de lotes por los fraccionamientos populares, a la par que el Estado irrumpe en la cuestión habitacional. Esto se evidencia no sólo cuando en 1972 surge INFONAVIT y con esta institución, nuevos sistemas de financiamiento de vivienda, sino también porque en esa década el mismo municipio de Guadalajara construye y oferta departamentos en unidades habitacionales.⁷

En todo caso, se trata de oferta de vivienda insuficiente e inalcanzable para los habitantes de escasos recursos, que ven agravada su situación por las crisis económicas de las décadas de los años setenta y ochenta. No es entonces coincidencia que ésta última década se caracterizó por la proliferación de asentamientos irregulares en el AMG, donde la mitad de la expansión urbana –unas 4,700 hectáreas- de ese período se dio sobre suelo ejidal (Fausto, 1998). El contexto inmediato de análisis para este estudio se concentraría en el “anillo” de crecimiento de 1973 a 1985 y en particular, los asentamientos o colonias de origen irregular que existían hasta entonces, es decir, unos 177 asentamientos informales que en 2000 cubrían 5,860 hectáreas, casi el

⁶ Si bien algunos fraccionamientos populares seguían llamándose colonias, como la Atlas, la Federacha, Santa Elena, etc. Entre los fraccionamientos de tipo medio están Alcalde Barranquitas, Independencia; entre los de tipo residencial están Chapalita, Arcos Vallarta, Ladrón de Guevara, etc. la mayor parte ubicados al poniente.

⁷ Casi 5,000 viviendas en nueve unidades habitacionales construidas entre 1971 y 1975 (López Moreno, 1996: 395).

15% de las 35,120 hectáreas con que contaba el área metropolitana de Guadalajara (AMG) en esa fecha.

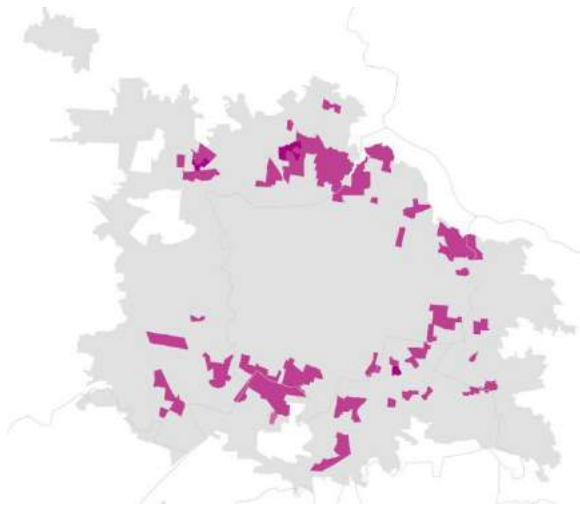


Figura 4. Asentamientos originalmente irregulares surgidos entre 1972 y 1985

Antes de 1972 ya existían 34 asentamientos irregulares en la metrópoli, que se extendían sobre unas 907 hectáreas. Sin embargo, es en las siguientes dos décadas cuando prolifera este tipo de ocupación irregular: entre 1973 y 1985 surgieron 143 nuevos asentamientos y entre 1986 y 1993 se agregaron otros 155.

Muchos de los 177 asentamientos, desarrollados hasta 1985 (ver figura 4) han sido beneficiados con programas de regularización de la propiedad, por lo que probablemente ya no están en registros oficiales como irregulares. Aquellos que han pasado por procesos de regularización podrían ser ahora

catalogados de varias formas, como colonias o fraccionamientos populares, asentamientos precarios, polígonos de pobreza urbana, etc., según la terminología y los criterios que emplean distintas autoridades o instituciones.

Las colonias de origen irregular (COI): criterios para su identificación

Para identificar el período en que se desarrollaron las COI, se sobrepuso el plano de todas las colonias irregulares de la base de datos a un plano que muestra los períodos de crecimiento del AMG. Parte de esta identificación basada en información geográfica se pudo verificar con los datos obtenidos directamente de los expedientes de colonias y asentamientos que manejan las dependencias públicas municipales, pues en algunos casos se consignaba tentativamente la fecha o año de inicio del asentamiento. De los expedientes también se extrajo la información del tipo de propiedad sobre el que se construyeron.

Hay que subrayar que la estimación de superficies, la delimitación de los asentamientos y la caracterización socioeconómica que elaboramos, corresponde aproximadamente al año 2000, es decir, refleja una imagen contemporánea de las COI. Si bien podemos afirmar que entre 1973 y 1985 surgieron 143 asentamientos irregulares, es claro que en ese entonces no cubrían todavía 4,953 hectáreas, pues muchos de ellos no habían alcanzado la extensión máxima que delimitamos para el año 2000.

Esto nos plantea la primera disyuntiva metodológica: ¿las COI deberíamos clasificarlos en el período en que se detecta sus primeros orígenes o en el período en que se desarrollaron y expandieron? Como se muestra en la figura 5 siguiente, en el período señalado muchos asentamientos son apenas incipientes, detectables sólo como un pequeño punto de urbanización que agrupaba unas cuantas manzanas. Por ello, para este ejercicio tomamos la segunda opción, no sin dudas aún sobre qué criterio utilizar para considerar un asentamiento lo bastante desarrollado como para incluirlo en uno u otro período. Por el momento, para el anillo de asentamientos irregulares de los años ochenta, visualmente se seleccionaron aquellos cuya extensión era de al menos la tercera parte de la que tienen al año 2000. Los resultados que aquí se presentan servirán para discutir si es un criterio válido o si debería ser más exigente con respecto al grado de desarrollo, por ejemplo incluyendo sólo aquellos cuya magnitud era más de la mitad de la extensión actual.

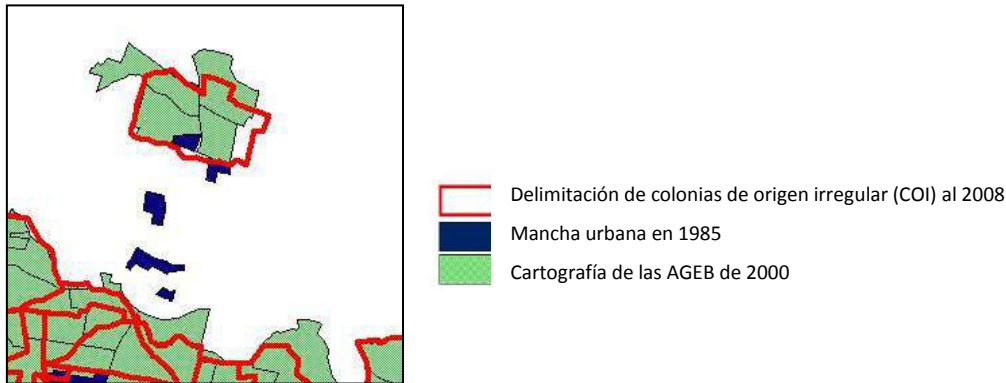


Figura 5. Sobreposición de la mancha urbana 1985, las COI y las AGEB

El anillo de las COI existentes hasta 1985 se conforma por 153 AGEB. Para identificar estas AGEB, con el programa Arc View se superpuso el plano de las etapas de crecimiento de la metrópoli con un plano de la división por AGEB del AMG, a partir de lo cual se seleccionaron todos los que intersecan la mancha urbana de 1985. El plano resultante se comparó con el plano del anillo de COI, evidenciando así las AGEB que albergan áreas irregulares; a través de una depuración visual se seleccionaron sólo aquellos que presentan una proporción significativa de estas áreas.

Como en el caso anterior, aquí también surge el punto de discusión sobre los criterios para determinar cuando un AGEB es significativo o representativo con respecto a un asentamiento irregular. Pues estamos trabajando con dos unidades territoriales que no coinciden en su tamaño y delimitación. En la misma figura 5, se aprecia una colonia de origen irregular compuesta por cuatro AGEB, englobando completamente dos de ellos pero sólo parcialmente los otros dos. De hecho, la parte derecha del asentamiento que no se muestra empalmada con ningún AGEB, en realidad se sobrepone a otros dos que no fueron incluidos aquí precisamente porque sólo una mínima parte de ellos concierne este asentamiento irregular.

Aún tratando de seleccionar estrictamente las AGEB que mejor se empalman con las COI, debido a estas discrepancias entre unidades territoriales de análisis, el área urbanizada que cubren las AGEB no coincide exactamente con el área que ocupan las COI en el año 2000 (8,292 y 5,860 hectáreas, respectivamente). Por la misma razón, probablemente la población que habita en el anillo que analizamos está sobreestimada.

Bibliografía

Fausto, Adriana (coord.) (1999), *Inventario de Asentamientos Irregulares en la Zona Metropolitana de Guadalajara*, Centro de Estudios Metropolitanos, Universidad de Guadalajara, Cuaderno de trabajo.

____ (1998), *Políticas y estrategias sobre suelo urbano*, Guadalajara, CONACYT, Universidad de Guadalajara.

Jiménez, Edith; Cruz, Heriberto; Rábago, Jesús (2004), *Atlas de la zona metropolitana de Guadalajara*, <http://udg.mx/atlasdelsuelodeguadalajara>

López Moreno, Eduardo (1996), *La vivienda social: una historia*, Universidad de Guadalajara, RNIU, UCL, ORSTOM, México.