BREVE REPORTE

URBANO-TURÍSTICO

Núm. 3, 21 de diciembre, 2021

Basilio Verduzco Chávez

FALTAN POLITICAS DE VIVIENDA FOCALIZADAS EN LAS NECESIDADES DE LOS BARRIOS

El caso de la Colonia Providencia y la Colonia Country Club en Guadalajara, Jalisco.

En el México contemporáneo, no es común encontrar políticas de vivienda que hagan frente a los procesos de transición urbana y demográfica por los que atraviesan barrios que fueron construidos varias décadas o incluso siglos atrás. Más allá de planes de zonificación de usos de suelo, algunas obras de mantenimiento urbano y de infraestructura para resolver problemas coyunturales de movilidad, el gobierno local, prácticamente, carece de una agenda para atender las múltiples necesidades de sus habitantes. Así que, es el mercado de vivienda y suelo el que se encarga de resolver a su estilo, lo que necesitan estos barrios.

En Guadalajara, un buen ejemplo de esto es lo que se observa en el distrito formado por las colonias Providencia y Country Club, en donde, se ha registrado una acelerada transformación.

Las imágenes siguientes, tomadas del libro Extraterrenal, cómo hacerse de una casa con o sin ayuda del gobierno (*), publicado por la Academia Jalisciense de Ciencias A.C. en 2021, muestran algunos rasgos clave de la transformación y sugieren las necesidades futuras del distrito.

Capítulo 4 Lecciones desde Nueva York



Figura 4.5. Punto Sao Paulo en Guadalajara, Jalisco. Una versión tropicalizada y reducida de Rockefeller Center. Vistas de Plaza central y Hotel NH. Fuente: fotografías tomadas por el autor, otoño de 2019.

Punto Sao Paulo, en la Colonia Providencia es un proyecto ubicado en Avenida Américas. Uno de los proyectos de usos mixtos más exitosos que abarca un Hotel NH, un corredor gastronómico, oficinas bancarias y corporativas como Banco HSBC, Casino Providens y empresas tequileras. A su alrededor está ganando fuerza el crecimiento vertical Guadalajara, lo cual implica demoliciones de fincas habitacionales que datan de los orígenes de esta colonia. Este tipo de proyectos incrementan la demanda de infraestructura, lo cual incluye electricidad, saneamiento, banquetas caminables y otras obras de movilidad urbana.

Fuente: Verduzco Chávez, Basilio. 2021. *Extraterrenal, cómo hacerse de una casa con o sin ayuda del gobierno*. Academia Jalisciense de Ciencias, A.C.





Figura 4.10. Edificios regularizados en Guadalajara, Jalisco, con un programa de captura de plusvalía de muy bajo impacto positivo para la ciudad. Izquierda, oficinas corporativas de banco en la colonia Providencia. Derecha, edificios de uso mixto en la colonia Country Club.
Fuente: fotografías tomadas por el autor, primavera de 2018.

Hoteles y Sedes Financieras. En las inmediaciones de la Glorieta Colon y del nuevo centro comercial Midtown Jalisco, poco a poco, se está consolidando una aglomeración de hoteles, sedes financieras y oficinas corporativas y soluciones de vivienda en renta para ejecutivos que ya incluye a firmas como New York Life, Stratto Américas, así como los Hoteles AC Marriott, JW Marriott, Hilton, City Express Plus. Este desarrollo fusiona en un solo panorama urbano el cambio observado en la Colonia Providencia y la Colonia Country Club, ambas con una fuerte dinámica de construcción de condominios verticales de alto valor comercial. Acá es común encontrar restaurantes como Brick SteakHouse, Vicente Asador de Brasa o D'Franck

Fuente: Verduzco Chávez, Basilio. 2021. *Extraterrenal, cómo hacerse de una casa con o sin ayuda del gobierno*. Academia Jalisciense de Ciencias, A.C.



Figura 8.3. Decisiones contrastantes de uso de suelo en dos predios vecinos ubicados en la colonia Providencia de Guadalajara, Jalisco, en una manzana aledaña al complejo de usos mixtos Punto Sao Paulo. Arriba, izquierda, casa estilo californiano en la esquina de la calle Asunción y avenida Providencia; derecha, proceso de demolición y proyecto de edificación en el mismo predio. Abajo, casa en calle Asunción y Valparaíso, con edificio construido al fondo a la derecha. Fuente: fotografías tomadas por el autor en otoño de 2016, verano de 2017 e invierno

Viviendas estilo california un estilo en proceso de desaparición. Construidas en las décadas de los años 1960s y 1970s, las viviendas unifamiliares estilo californiano están desapareciendo tanto de la Colonia Providencia como de la Colonia Country Club Guadalajara. Dichas fincas sucumbiendo ante la presión de los nuevos negocios inmobiliarios que enfatizan los usos mixtos, los departamentos en torres con múltiples amenidades. Las familias de aquella época ya no necesitan este tipo de viviendas, y el incentivo de capitalizar la plusvalía del terreno es un fuerte magnetismo para los herederos más jóvenes. Empresas como Mutuo, en Leben Providencia, que ofrecen soluciones de coworking son apenas uno de los protagonistas de esta historia, en la que participan otras como el corporativo BanBajío, ScotiaBank, y grandes firmas de constructores.

Fuente: Verduzco Chávez, Basilio. 2021. *Extraterrenal, cómo hacerse de una casa con o sin ayuda del gobierno*. Academia Jalisciense de Ciencias, A.C.



inadecuadas para familias contemporáneas. Tanto en la Colonia Providencia como en la Colonia Country Club es común encontrar evidencias del proceso de demolición constante en este tipo de barrios. Incluso los propietarios de estas grandes mansiones, encontraron que tal vez pusieron demasiado mármol, pues gracias al crecimiento de la plusvalía, el valor del terreno rápidamente superó el valor de la construcción. Vender como terreno una finca que fue habitada por una familia grande y con recursos, se ha convertido en una tendencia que parece imparable. La reconfiguración de la American School, para acomodarse a esta tendencia es destacada porque no

sucumbió a la tentación de mudarse a la periferia de la ciudad.

Fuente: Verduzco Chávez, Basilio. 2021. *Extraterrenal, cómo hacerse de una casa con o sin ayuda del gobierno*. Academia Jalisciense de Ciencias, A.C.

Mientras esta transformación urbana sigue su curso de la mano de un mercado inmobiliario pobremente regulado, el gobierno local, los vecinos de las colonias en cuestión y los grandes inversionistas siguen enfrascados en una tensión socio-urbana permanente y no se dan tiempo para instaurar un proceso negociado estructurado capaz de dar lugar a un plan parcial acorde a las necesidades de esta transición. Ni los antiguos habitantes de las colonias Providencia y Country Club, muchos de ellos personas de la tercera edad, ni los nuevos usuarios de las soluciones traídas por el crecimiento vertical, en su gran mayoría jóvenes profesionales, y menos aún la inmensa mayoría de trabajadores que laboran en este distrito de negocios en constante crecimiento, encuentran políticas de vivienda dirigidas a su edad, capacidad de pago y tipo de familia en el que ahora habitan. De esa manera quedan sin resolverse, no solo los problemas propios del proceso de sustitución de fincas y la conciliación entre valor de uso y valor de cambio de las casas, sino otro tipo de necesidades como la integración de este distrito a los servicios de la línea 3 del tren ligero, la seguridad y aseo del barrio, el mejoramiento de las rutas peatonales, el cuidado de los espacios públicos y la imagen urbana en general.

Las deficiencias aquí citadas son todavía más relevantes porque si gobierno, ciudadanos y empresarios no pueden encontrar soluciones urbanísticas innovadoras y políticas de vivienda adecuadas en este tipo de colonias, en donde la disponibilidad de recursos es un problema menor que en el resto de la ciudad, otros barrios de Guadalajara como ciudad central seguramente enfrentarán un camino todavía más espinoso.

(*) Para una deliberación más amplia de este tipo de retos, se recomienda consultar el libro siguiente: Verduzco Chávez, Basilio. 2021. Extraterrenal, cómo hacerse de una casa con o sin ayuda del gobierno. Academia Jalisciense de Ciencias, A.C.





Cudad de Metris.

Fremen: fiongrafia tornada por el autor, inoserra de 2010-2011.

vertical y a los rascacielos como la mejor forma de utilizar un predio urbano (Figura 1.14).

De esa manera: cada cusien puede escontrar o construir la



VERSIÓN DIGITAL EN AMAZON



VERSIÓN IMPRESA EN
MERCADO LIBRE

