

## **Sin éxito, hasta el momento, la repoblación del Centro Histórico de Guadalajara**

La falta de herramientas que permitan regular los precios de los terrenos, las altas rentas y la presión de la burbuja inmobiliaria han sido las limitantes de este plan

Desde el año 2018, el Instituto Municipal de Vivienda, con el apoyo de la Dirección de Ordenamiento del Territorio, publicaron el denominado “Programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara”, mismo que ha sido refrendado por gobiernos actuales sin éxito, según expertos.

Este plan, de manera muy general, consiste en apoyar a los constructores de vivienda con descuentos para los derechos en licencias, así como en ofrecer rapidez en las diversas gestiones que giran en torno a la construcción, siempre y cuando cumplan con una serie de parámetros técnicos y que el costo de la vivienda no fuera mayor a 750 UMAS (Unidades de Medida de Actualización), equivalentes a aproximadamente 84 mil 877 pesos mexicanos.

“El programa es optativo, pues el sector inmobiliario interesado en desarrollar proyectos podría, o no, optar por ser parte del programa. Aunque sí han existido proyectos bajo esta figura, no ha sido tan exitosa, principalmente por el precio de la tierra. Pablo Lemus quiso retomar dicho programa y hablaba en sus muchos discursos sobre impulsar el repoblamiento del Centro Histórico, pero no se documentan trabajos efectivos, si acaso algún proyecto de venta de predios públicos en alianza con el sector privado”, comentó el doctor y arquitecto José Luis Águila Flores, Jefe del departamento de Proyectos Urbanísticos del [Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño](#) [1] (CUAAD) de la UdeG.

Datos del doctor Águila Flores, avalados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), señalan que el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) ha crecido en población 120 por ciento en los últimos 35 años, al pasar de 2 millones 371 mil 278 habitantes en 1980, a 5 millones 268 mil 642 en 2020. No obstante, el caso específico del municipio de Guadalajara ha sido distinto, pues desde el año 1990 la población pasó de 1 millón 650 mil 205 habitantes a 1 millón 385 mil 629 habitantes en 2020; es decir, ha perdido 264 mil 576 habitantes; es el único municipio del AMG con esta situación de pérdida de habitantes.

“Mucha de esta pérdida está concentrada en el centro del municipio, también considerado el Centro metropolitano. Factores como los costos de las fincas y rentas, la delincuencia, los cambios de uso de

suelo (cambios residenciales a comerciales y servicios), han propiciado la migración de las personas hacia otros municipios. Y aunque no está habitado como tal, por las mañanas recibe a más de 3 millones 500 mil de población flotantes, es decir, personas que sólo acuden a laborar, comprar, ir a la escuela, etcétera”, agregó Águila Flores.

Entre estos factores, según encuestas y artículos publicados, el que más afecta a la repoblación del Centro Histórico tapatío es el aumento desmesurado en el costo de la vivienda, convirtiéndolo en una zona privilegiada y alejada de la posibilidad de habitar para muchas personas.

“Existen diversas fuentes que ofrecen datos sobre un salario promedio en Guadalajara, el cual debe rondar los 13 mil 500 pesos. Evidentemente, un gran porcentaje está muy por debajo de ello. Difícilmente, la clase baja o media, puede acceder a la compra de una vivienda (en cualquiera de sus modalidades) con el privilegio de la ubicación central del área urbana. Dichas viviendas rondan desde los 2 millones 500 mil hasta los 6 millones en el Centro Histórico. Sólo como ejemplo, alguien con salario promedio necesitaría pagar durante 15 años el 100 por ciento de su salario para una vivienda de 2 millones 500 mil; prácticamente imposible”, destacó el investigador.

La presión del patrimonio arquitectónico por la burbuja inmobiliaria (incremento excesivo e injustificado de los bienes inmuebles o bienes raíces), es otro factor que desfavorece el éxito de este plan de repoblamiento, puesto que, en muchos casos, prohíbe la intervención de viviendas o lotes en estado de abandono, dijo Águila Flores.

“Debe existir un equilibrio entre el desarrollo y cuidado de lo material. Cerca de 40 mil fincas se encuentran dentro de los denominados perímetros de protección al patrimonio, representando 10 por ciento de las fincas del municipio. Un poco más de 21 mil fincas están clasificadas con algún nivel de valor patrimonial (histórico o artístico), por lo tanto, el proceso de intervenirlas es más complejo aún”, resaltó.

“Se tiene conocimiento de propietarios que van dejando en el abandono sus fincas por lo caro que representa mantenerlas, y más aún, cuando el gobierno estatal cuida en extremo la intervención de las fincas y predios dentro de los perímetros, aun cuando no tienen un valor histórico. Una variable más, y muy cuestionable, son los criterios que tiene dicha autoridad para reglamentar sus peticiones; donde regulan alturas, formas arquitectónicas o materiales de construcción sin reglamentos claros y públicos”, añadió Águila Flores.

Estos diversos motivos han desfavorecido el éxito de este programa que, bajo una premisa de repoblación y restauración de viviendas, continúa prometiendo ser lo que el Centro Histórico de

Guadalajara “necesita”.

“Mientras no existan herramientas jurídicas que permitan regular los precios de la tierra, y las formas en que se ‘reglamentan’ las intervenciones de las fincas en el Centro Histórico, será difícil ver un verdadero repoblamiento. Ahí deben entrar los tres ámbitos de gobierno de manera coordinada para lograr un verdadero cambio, no sólo para nuestra ciudad, sino para el país entero. Por otro lado, y como variable complicada, está la renta turística: el Airbnb; que se ha demostrado, en muchas ciudades del mundo, que suben los precios de renta y, por lo tanto, se van formando una especie de guetos turísticos en la ciudad”, concluyó.

**Atentamente**

**“Piensa y Trabaja”**

**“1925-2025. Un Siglo de Pensar y Trabajar”**

**Guadalajara, Jalisco, 29 de julio de 2025**

**Texto: Anashely Fernanda Elizondo Corres**

**Fotografía: Abraham Aréchiga**

**Etiquetas:**

[José Luis Águila Flores](#) [2]

---

**URL Fuente:**

<https://comsoc.udg.mx/noticia/sin-exito-hasta-el-momento-la-repoblacion-del-centro-historico-de-guadalajara>

**Links**

[1] <https://cuaad.udg.mx/>

[2] <https://comsoc.udg.mx/etiquetas/jose-luis-aguila-flores>