



**Fraccionamientos cerrados y privatización del espacio público.
Caso de estudio en Nogales, Sonora.**

**Tesis que para obtener el grado de Maestro en Ciencias Sociales
Especialidad Estudios Urbanos y Ambientales**

Presenta

Jesús Martín Rosas Molina

**Director de tesis:
Dr. Eloy Méndez Sáinz**

Agradecimientos

Al CONACYT por el apoyo sin el cual no se habría concretado este proceso de preparación de maestría, que hoy llega a su término.

A El Colegio de Sonora por la oportunidad de acercarme al conocimiento y la investigación social, con los que seguramente no volveré a ser el mismo.

Especialmente al Dr. Eloy Méndez, por todo ese capital de conocimiento; por su apoyo, recomendaciones y cuestionamientos sobre el presente trabajo.

A la Dra. Gloria Ciria Valdéz, por sus comentarios certeros, apoyo y confianza. A Jesús Enríquez, por la lectura y comentarios al presente trabajo. A Isabel Chumillas y Liliana López Levi, compañeras en el proceso de esta investigación y ejemplo de trabajo.

A todo el personal académico, administrativo, de biblioteca y del centro de cómputo del Colegio de Sonora por sus apoyos, tanto institucionales como personales.

A todos aquellos que logran hacer que esto funcione y sin los cuales El Colegio sería otro Colegio.

A Mariana Castillo por brindarme su amistad y apoyo inconmensurables.

A Isabel Rentarí por estar siempre donde debe de estar, a Rosario Estrella por su sonrisa eterna. A todos aquellos que durante dos años nos cruzamos por estos pasillos y nunca sonrieron.

A todos los compañeros de la X generación, que por dos años compartimos las mismas angustias. A mis compañeros y amigos de la especialidad en Estudios Urbanos y Ambientales, especialmente a El Cooper, Víctor, Brenda, Glenda, Marisol, Jesús, Brisa, Saúl y Rigo; por las eternas discusiones y compartir los mejores momentos de estos dos años.

A Emilia Velázquez, por su solidaridad y apoyo. A Gerardo López por su ayuda para concluir este trabajo.

A mis amigos, Gabriel, Jorge, Mauricio y César, por tolerarme cuando tuvieron que hacerlo.

A mi padre, Jesús Rosas; a mi abuela, Isabel Vázquez; a mi gran amigo Alberto Robles. Dondequiera que estén.

A mis hermanos. A mi familia en general.

A mi madre, María Elena Molina.

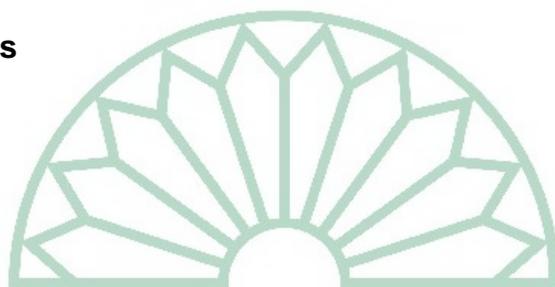
A Sandra Oliver, y por supuesto, a Roberto Oliver.



**EL COLEGIO
DE SONORA
BIBLIOTECA
GERARDO CORNEJO MURRIETA**

Índice	Pág.
Agradecimientos	
Introducción	
Capítulo I	
Marco Teórico. La privatización del espacio público. Metodología.	
1.1- Las ciudades en el contexto de la globalización	8
1.2- La ciudad y la industria	12
1.3- Crecimiento de las ciudades y el mercado inmobiliario.	14
1.4- La ciudad y El espacio público.	17
1.5- El debate teórico.	20
1.6- Lo público y lo privado.	21
1.7- El espacio público.	24
1.8- Lugares públicos.	26
1.2- El espacio público: ciudad y ciudadanía. “Nosotros y los otros”	29
Definiendo el concepto de exclusión.	
1.2.1- Espacio público, ciudad y proyectos urbanos.	32
1.2.2- Espacio público y participación ciudadana.	35
1.2.3- Espacio público y desarrollo de las regiones	36
1.2.4- Espacios públicos y accesibilidad.	38
Personas discapacitadas o con capacidades especiales.	
1.2.5- El miedo a la ciudad abierta.	41
Capítulo II	
2.0- Fraccionamientos Cerrados en Estados Unidos, Europa y Latinoamérica.	43
Estados Unidos y Europa.	
2.1- Las “gated communities” en EE. UU.	45
2.2- Las “gated communities” en Europa.	46
2.3- El caso Latinoamericano.	47
2.4- Fraccionamientos cerrados en México.	51
Capítulo III	
3.1- La ciudad de Nogales, Sonora. Datos socioeconómicos –monografía-	54

Capítulo IV	
4.1- Metodología	78
4.2- Descripción de los fraccionamientos cerrados en Nogales	83
Los casos de estudio.	
4.2.1- Real del Arco	96
4.2.2- El Paseo	105
4.2.3- La Riviera	114
Conclusiones	120
BIBLIOGRAFÍA	125
Índice de imágenes	
Anexos	



EL COLEGIO
DE SONORA
BIBLIOTECA
GERARDO CORNEJO MURRIETA

Introducción

A partir de que surgen en el mercado inmobiliario los fraccionamientos cerrados, el temor y la inseguridad toman nuevas dimensiones: la solución se convierte en un producto domesticado, en un objeto más de consumo: los ghettos defensivos, las comunidades cercadas, las *gated communities*, los fraccionamientos cerrados.

Con ello, la ciudad se fragmenta, abandona viejas formas de interacción social y recrea formas de identidad y sociabilidad novedosas. Por otra parte, al negarse el acceso mediante bardas y rejas se permite que la privatización del espacio público avance.

Planteamiento del problema e hipótesis

Como en otras ciudades de México y del mundo, los fraccionamientos cerrados en Nogales, Sonora privatizan el espacio público con bardas, rejas, casetas de control y guardias de seguridad privados. Las hipótesis que nos proponemos investigar en este trabajo podrían formularse de la siguiente manera:

la consecuencia socio-espacial más importante del surgimiento de los fraccionamientos cerrados es la privatización del espacio antes público, ahora exclusivo de los residentes de estos enclaves urbanos; por ende, sus efectos sociales y urbanos son la segregación-autosegregación (exclusión social), así como la fragmentación espacial y el rompimiento con la trama urbana; de esta manera, los fraccionamientos cerrados conforman células independientes con reglamentos internos propios, que los vuelven autogobernables al administrarse por ellos mismos. Los gobiernos municipales relajan la aplicación de leyes para adecuarse al modelo de fraccionamiento cerrado, el cual no está previsto en los planes municipales de Desarrollo Urbano, ni en los Institutos de Planeación Municipal (IMPLAN), ni en las diferentes leyes relacionadas con el diseño y construcción de fraccionamientos.

Objetivos de la investigación

Conocer el proceso mediante el cual se ha privatizado el espacio público en los fraccionamientos cerrados de Nogales, Sonora, es decir, cómo se implanta el modelo de fraccionamiento cerrado en la ciudad.

Estructura del trabajo

En el Capítulo 1 se plantean generalidades socioeconómicas y urbanas sobre las ciudades en el contexto de la globalización. Cómo es que algunos agentes inciden y transforman la fisonomía de las ciudades; cómo es que el crecimiento o decrecimiento de las ciudades es influenciado por el vaivén de la industria y el mercado inmobiliario. Todo lo anterior permite preparar el terreno para que el modelo de fraccionamiento cerrado llegue para quedarse.

Con ello las ciudades se transforman no nada más físicamente, sino que los agentes sociales cambian (reflexividad de los agentes). Uno de los elementos que ayudan a ello es la inseguridad que se vive en las ciudades. Si a ello le agregamos que nuestro caso bajo estudio se ubica en la ciudad de Nogales, Sonora, en la frontera norte de México, las cosas se extrapolan. El modelo de fraccionamiento cerrado es la respuesta social y urbana hecha a la medida.

Ya con el contexto de la ciudad en el mundo globalizado, se analizan los referentes conceptuales que permiten tener la referencia del marco teórico; para ello, introducimos el concepto de espacio público: ¿qué es el espacio público y cómo es que éste se privatiza en los fraccionamientos cerrados mediante el cierre con bardas, rejas, casetas de control y guardias de seguridad privados que tienen a su disposición tecnología electrónica de punta? Para ello se traen a la discusión los conceptos de lo “público” y lo “privado” y sus fronteras. Se revisan algunos trabajos de autores como Janoska y Glaze (2002); Margaret Khon (2004) con el concepto de “los comunes” plantea el espacio público como un bien común, como un derecho ciudadano; diferencias entre lugares y espacios públicos Vs. Privados; Jordi Borja y Zaida Muxi (2003) y las cualidades del espacio público, porque es importante el espacio público; Begoña Pernas (1998), lo público-

privado desde un enfoque de género; Rabotnikof (2003)_los cambios socio-espaciales referidos a las nuevas interacciones entre los agentes sociales. Gil Villa (2002) y la exclusión social.

Al final de este capítulo, se revisan temas tales como la participación ciudadana, los megaproyectos, el desarrollo regional, y las personas con discapacidad, todos ellos en su relación con el espacio público.

En el Capítulo II se revisa el trabajo de algunos autores que han escrito sobre el fenómeno de los fraccionamientos cerrados en Estados Unidos, Europa y Latinoamérica, el caso mexicano. La forma en que han aparecido los Fraccionamientos cerrados.

Se hará una revisión de algunos autores que han escrito sobre el fenómeno de las “gated communities” en Estados Unidos y Europa así como también una revisión de autores que han escrito sobre el fenómeno en Latinoamérica y México. La revisión de estos autores nos permite tener la visión generalizada de la manera en cómo se ha presentado el fenómeno en éstos, similitudes y diferencias con el caso Mexicano, la forma en que han marcado el espacio de incursión, cuáles son sus contribuciones, cómo se presenta en nuestro caso de estudio en la ciudad de Nogales, Sonora en la frontera norte de México.

Como consecuencia de la implementación de este modelo en un mundo globalizado, la imagen de la ciudad es amenazada como espacio de interacción social, de encuentros y desencuentros, de las diferencias, donde la privatización de la ciudad y la privatización del espacio público avanzan; destruyen y construyen nuevas formas de identidad y sociabilidad a partir de los fraccionamientos cerrados.

Se analizan trabajos de autores como Blakely y Snyder, (1999); Low, (2003), Charmes (2003), Blandy and Lister (2003) entre otros, quienes han escrito sobre las “Gated communities” en Estados Unidos y Europa. Para el caso latinoamericano, se retoman los trabajos en Argentina de Svampa, (2001) y Roitman (2003), quienes para el caso, analizan los llamados countries o barrios cercados. En Brasil los trabajos de Sorbazo (2002); Geraiges de Lemos. (2002); Rodrigues-Soares (2002); Chile Borsdorf (2002); Rovira-Pinto (2002). Para el caso mexicano, fraccionamientos cerrados o vecindarios defensivos, Los trabajos de

Cabrales (1996) Méndez (2000, 2001, 2002, 2003); Rodríguez-Chumillas (2002); López L. Y Rodríguez CH. (2004).

En el Capítulo III el caso de estudio. Nogales, Sonora forma parte de las ciudades fronterizas del norte de México, caso especial ya que la conformación de las ciudades en este contexto tan paradigmático les confiere particularidades y similitudes muy especiales.

Es común encontrar fraccionamientos de alto valor económico junto a barrios paupérrimos o invasiones muy precarias, lo cual viene a formar la hipótesis de que ante la pérdida de capacidad de los poderes locales, son los fraccionadores o promotores inmobiliarios los que están influyendo de alguna manera en la conformación de la ciudad actual.

La permisibilidad de las autoridades y vacíos legales, les ha permitido a diversos agentes inmobiliarios reproducir el espacio para construcción y aumentar así el número de viviendas. Todo ello bajo la ley y el régimen de condominio, construyen el doble o triple del número permitido de casas habitación y con ello construcciones de medidas mínimas, a veces menores a las propuestas por los reglamentos de construcción y leyes referidas a este apartado.

En el Capítulo IV se describen los fraccionamientos cerrados de Nogales, se plantea la metodología y el porqué de los casos de estudio. Se retoman tres fraccionamientos cerrados por cuestiones que se describen detalladamente en la metodología, se analizan y plantean algunas interrogantes.

EL COLEGIO
DE SONORA
BIBLIOTECA
GERARDO CORNEJO MURRIETA

“Uno de los rasgos en verdad desoladores de nuestra sociedad es la uniformidad de las conciencias, los gustos y las ideas, unida al culto a un individualismo egoísta y desenfrenado.”

Octavio Paz...

Capítulo I

Marco Teórico: La privatización del espacio público.

1.1- Las ciudades en el contexto de la globalización

Formas en que se introduce el modelo de fraccionamiento cerrado.

El nuevo paradigma científico-técnico vinculado a nuevas tecnologías de información y de producción, ha provocado una liberación económica, y con ella cambios en el mundo entero en las últimas dos décadas. Esto hace suponer una transición hacia una nueva fase del capitalismo, la globalización, diferenciando en esta nueva etapa todas las manifestaciones socioculturales, económicas y políticas de la anterior, las cuales varían entre sí tanto cualitativa como cuantitativamente.

Para nuestro estudio de caso localizado en la frontera norte de México, las manifestaciones son más evidentes al cohabitar las clases sociales establecidas con un gran número de población flotante producto de la migración de los últimos años. Esto es importante resaltar ya que los contrastes socioeconómicos son más que evidentes en el contexto urbano de la ciudad, ya que sugiere que el mencionado fenómeno de la globalización, se hará más evidente en la frontera por ser ésta una región de intercambio entre los dos países.

Como parte de las manifestaciones económicas de la globalización, las aglomeraciones urbanas crecen o decrecen, esto adjudicado al crecimiento o decrecimiento de la industria. A partir de los 80's la desindustrialización o postindustrialización¹ han estado asociados al proceso de desurbanización o

¹ “La estructura de una economía se puede analizar comparando la participación de sus tres sectores principales —sector agropecuario, industria y servicios— en la producción total del país y en el empleo². Al principio, el sector más importante de una economía en desarrollo es el agropecuario, pero, a medida que el ingreso per cápita aumenta, este sector va perdiendo terreno, en primer lugar frente a la industria y más adelante frente a los servicios. Estos dos cambios consecutivos se denominan **industrialización** y **postindustrialización** (o "desindustrialización"). Es probable que todas las economías en crecimiento atraviesen estas etapas, que se pueden explicar por los cambios estructurales en la demanda de los consumidores y en la **productividad** relativa de la mano de obra de los tres sectores principales de la economía.”

contraurbanización², lo cual es fácil percibirlo en la ciudad de nuestro estudio de caso Nogales, Sonora. En los últimos 20 años la ciudad ha tenido un crecimiento notable, pero también su población en cierto momento decreció al salir la industria maquiladora de la ciudad; en los últimos años se ha estado estableciendo de nuevo y el fenómeno de atracción de población y crecimiento de la ciudad se hace patente en la oferta inmobiliaria en la ciudad. Parte de esta oferta inmobiliaria son los fraccionamientos cerrados (nuestro tema de estudio) ante la demanda constante de seguridad, por otra parte la oferta de casas para trabajadores de bajo salario son impresionantes. Ver proyecto de “La Bellotas”.

“... Nogales es una ciudad que está creciendo constantemente... ... primero por laa, la maquila, la maquila, la industria maquiladora, en segundo por el desplazamiento de los migrantes que con miras de cruzar al otro lado, ya no pueden ir y se quedan aquí en Nogales oooo y otra por la maquila, por la industria maquiladora no, atrae mucha población pues del estado y fuera del estado...” E. 13. pp. 1³

De esta manera se evidencia la crisis urbana, sobre todo en regiones que habían sido industrializadas⁴. Lo anterior, aplicado a la ciudad de Nogales Sonora, ha traído como consecuencia que la ciudad crezca y decrezca de acuerdo a este vaivén de la industria maquiladora; por otra parte, el crecimiento de la ciudad ha sido sin crear un proyecto de ciudad, acorde al incremento poblacional como resultado del desarrollo económico, lo cual es evidente en el caos urbano que se percibe en la ciudad.

“... a raíz de la maquiladora que se dio un incremento de población en esa época muy fuerte... **no hubo o no existían los candados de planeación, no**

Ver trabajo en línea en: Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento/BANCO MUNDIAL <http://www.worldbank.org/depweb/beyond/beyondsp/chapter9.html>. Consultado el día 23 de junio de 2005

² Por contraurbanización se entiende como el proceso en el cual se ha descrito anteriormente como esa etapa de abandonar la parte central de los centros urbanos para alojarse en las periferias o los ámbitos rurales, particularmente en EE.UU. y parte de Europa. Avila, Héctor (2001) « Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América” en Investigaciones Geográficas. Boletín del Instituto de Geografía. No. 45. UNAM-Instituto de Geografía.

³ Trabajador del H. ayuntamiento de Nogales

⁴ Mattos, Carlos de (1998). “Reestructuración, crecimiento y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas”, en *economía, sociedad y territorio*, No. 4. Toluca: El Colegio Mexiquense, pp. 723-754

se conocía la planeación urbana, Nogales no tenía gente capacitada en ese, en ese tiempo... ... como se dice, creció la ciudad pues anárquicamente, sin traza, sin control, si pues, todo lo que se ve no?" **E. 13. pp. 2⁵**

Otro de los efectos que ha provocado el cambio económico y la globalización, sobre todo en los países con economías emergentes, entre ellos los Latinoamericanos, ha sido la entrada de estos países en una dinámica por buscar la competitividad para lograr el desarrollo regional y nacional, pensando que con ello lograron su inserción a las economías globales.

Los procesos de modernización capitalista, asociados a la globalización han generado un desarrollo nacional, regional o local de manera desigual; sumado a ello, la localización de las actividades productivas (referidas a la concentración de industrias), han formado y expandido los mercados de trabajo, provocando con ello un crecimiento de las redes urbanas donde es necesario lograr una distribución territorial más adecuada de la población así como la recuperación del crecimiento metropolitano de manera más acorde y sostenible.⁶ La manifestación de esto ha sido el reacomodo espacial de los parques industriales como consecuencia de la división del trabajo; por otra parte, estos procesos de modernización han provocado que muchos espacios industriales queden abandonados y se generen nuevos, reconfigurando la imagen urbana de estas ciudades. El caso de Nogales no es la excepción, hay que sumar el crecimiento poblacional producto de la migración al vecino país y la local.

Paralelamente a lo anterior, las áreas urbanizadas van en aumento, generalmente echando mano de los predios agrícolas cercanos a las urbes⁷, creando así una serie de fenómenos urbanos como la *periurbanización*, nuevas coronas periféricas, o bien la *contraurbanización*,⁸ generando cambios en la

⁵ Trabajador del H. ayuntamiento de Nogales

⁶ Caravaca Inmaculada & Méndez Ricardo (2003). "Trayectorias industriales metropolitanas: nuevos procesos, nuevos contrastes" en *Revista Eure*, No. 87, pp. 37-50.

⁷ La caída de la contribución de la agricultura al PIB —en algunas regiones está a la baja, sobre todo en estas regiones de reestructuración económica e industrial-, caen los precios, pierden valor las tierras y el interés de sus propietarios se ve disminuido.

⁸ Se entiende el fenómeno de la *Periurbanización*, como la extensión continua de la ciudad, a la absorción paulatina de los espacios rurales; se trata del espacio donde se desarrollan prácticas

distribución territorial y los focos de crecimiento “natural”, para finalizar en una nueva mancha urbana o bien, agregando un nuevo anillo o corona a la ciudad. Como parte de los fenómenos urbanos referidos anteriormente, el caso de la ciudad de Nogales es especial en el sentido que los agentes locales le han impreso un sello particular: el acaparamiento de tierras y la falta de reservas territoriales por parte del municipio, los cuales se suman a los ya anteriormente mencionados.

“... construimos un parque industrial, donde esta Chamberlaine es de nosotros... es de nosotros... lo construimos, yo les vendí a Chamberlaine veintidós hectáreas y todas las maquiladoras que están en ese parque, a ellos les vendí no les construí,, a Chamberline no le construí tampoco, le construyó una empresa de Tijuana...” E. 14. pp. 11⁹

La historia productiva de cada territorio o región le da ciertos atributos a las ciudades que están en ellas, los cuales le otorgan cierto atractivo para nuevas inversiones (*externalidades* positivas); creando así estructuras territoriales jerarquizadas o diferenciadas. Entre ellas se encuentran la mano de obra calificada, el tejido industrial adecuado, la infraestructura y comunicaciones del lugar, capital social y humano.

Estas particularidades, le permitirá crear un proceso acumulativo, una cadena de cualidades para la atracción de capitales; es decir, los que tienen más atraen más, lo que le proporcionará las características para generar así un crecimiento endógeno. Pero, por otro lado, existen también las ciudades o *regiones perdedoras*, aquellas donde la inversión es un riesgo o bien no tienen las cualidades mencionadas anteriormente, razón por lo cual dicho desarrollo será difícil de alcanzar.

De acuerdo a lo anterior, las ciudades entran en una competencia por tener y ofrecer ciertas ventajas –como infraestructura, terrenos, etc.- y así ser “competitivos” ante el capital que busca donde invertir; otra manera de verlo es

agrícolas (agricultura urbana y periurbana) y pecuarias ligadas a los mercados urbanos y donde se incorporan otras actividades productivas, no necesariamente de carácter primario.

Avila, Héctor (2001) « Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América” en Investigaciones Geográficas. Boletín del Instituto de Geografía. No. 45. UNAM-Instituto de Geografía.

⁹ Ex presidente municipal, empresario industrial y de la construcción

saber exactamente qué ofrecen las ciudades al capital especulativo de libre mercado. Una de las características de las ciudades en la actualidad, es la gran inversión económica y de recursos que se están invirtiendo en infraestructura urbana -de estas ciudades- para competir en la atracción de capitales. Otra de las características más es el abandono de ciertas colonias o áreas urbanas a las cuales no se les invierte infraestructura ni equipamiento, así como también el poco reciclaje urbano y la gran cantidad de vacíos en las ciudades, lo cual hace suponer un mercado inmobiliario de “engorda” de dichos espacios.

Es lugar común el paisaje de abandono de espacios arquitectónicos que fueron dedicados a la industria y hoy se encuentran desmantelados, grandes fábricas o espacios que podrían reciclarse para otros usos, que forman parte de la historia del lugar así como también son lugar de referencia en la ciudad. Es por ello la importancia que tiene la industria para la ciudad, no sólo en el aspecto económico, sino también el papel importantísimo que tiene en la imagen y configuración de las ciudades y la sociedad. En la ciudad de Nogales existen espacios industriales y del ferrocarril que en la actualidad están abandonados, que son parte de la historia urbana y de la memoria colectiva de la ciudad.

1.2- La ciudad y La industria

Dentro de la relación ciudad-industria existen varias etapas de transición antes de llegar a la instalación final de la industria en una ciudad, las cuales son determinadas no sólo por procesos económicos locales -mercados urbanos de trabajo y de capital- donde la dinámica económica de capitales se mueve no hacia los lugares *desregulados* (en el sentido de que autoridades locales les permiten ciertos beneficios fiscales o pasan por alto ciertas irregularidades) o bien, regiones donde el salario es más bajo; sino a aquellos lugares que representen menos riesgos y sean más rentables o seguros para la inversión.

En la actualidad la división del trabajo industrial ha desarrollado *empresas-red* o *clusters*¹⁰ (concentración espacial de las cadenas de producción), las cuales generan procesos de *externalización* (positivas y negativas), se da con ello la intensificación del uso de suelo en el sector industrial, a manera inmediata y

¹⁰ Empresas que se localizan a corta distancia una de otra y que generalmente están asociadas por los productos que producen. Unas pueden ofrecer servicios complementarios para las demás.

posterior a éste se genera un incremento demográfico como resultado de dicha locación ya que ofrecen empleos ¹¹ y esto atrae población de otras regiones.

Las empresas transnacionales o globalizadas, necesitan tener una ciudad o cierto espacio que sea el centro de operaciones o bien, como le han llamado algunos autores especialistas en el tema: *Ciudades mundiales*¹²; *Ciudades globales*¹³ o *Ciudades sede*¹⁴; donde la ciudad es usada por el capital como lugar base, estas ciudades pueden ser locales, nacionales o internacionales. Parte de la importancia de la frontera norte es la función que realiza en este proceso de producción global; la ciudad de Nogales es el vínculo más fuerte entre el estado de Sonora y el estado de Arizona y la conexión económica inmediata a los EE. UU. .

Este tipo de ciudad global, es tomada como parte de una organización central, estratégica, de la cual dependen para la toma de decisiones, es de suma importancia que contenga ciertas características urbanas y espaciales como la infraestructura y su capacidad de conexión con otras ciudades o regiones del mundo.

Por lo general, sólo los centros metropolitanos ofrecen las cualidades necesarias para lograrlo, ya que cuentan con infraestructura para el intercambio de comunicación, proximidad con otras empresas similares o complementarias, servicios como los ya mencionados anteriormente, proximidad del mercado o la materia prima, movilidad de mercancías y de pasajeros (aeropuerto, redes de comunicación física y virtual de comunicación, carreteras, entre otras).

El análisis de estas *ciudades globales o sedes* ha planteado que las ciudades adecuadas para esta finalidad, son las *ciudades medias*, las cuales pueden crecer en forma razonable y cuentan con los requerimientos adecuados para este tipo de desarrollo. Entre los factores de tipo tecnológico están el uso del automóvil, las nuevas tecnologías de información y comunicación –lo cual permite acortar distancias-, la televisión por cable y satelital, entre otras¹⁵. En este sentido la

¹¹ La terciarización del aparato productivo aumenta, esto es, crecen los servicios a la producción como son los servicios bancarios, financieros, servicios contable y legales, así como otros servicios profesionales.

¹² Tomado por Caravaca & Méndez de Taylor y Catalano, (2002).

¹³ Delgadillo lo toma de Saskia Sassen (1991) y John Friedmann (1995).

¹⁴ Mattos, Carlos de (1998).

¹⁵ De acuerdo a datos de la CONAPO (Consejo Nacional de Población) entre el año 2000 y el 2030, el 56.8% de la población urbana se concentrará en 15 ciudades grandes (más de 1 millón de habitantes) , el 30.8% en ciudades medias (entre 100 mil y un millón de habitantes) y el 12.4%

ciudad de Nogales cumple los requisitos básicos para ser una ciudad de conexión global.

El crecimiento de las ciudades y su adecuación para atraer capitales y competir ante un mundo globalizado permite a los capitales transnacionales imbuirse en mercados antes locales -que no pueden competir ante la capacidad de éstos-, por lo cual desplazan a los capitales locales, o se asocian con ellos y se apropian del mercado. Es así como entonces pueden importar e implantar cualquier modelo.

1.3- Crecimiento de las ciudades y el mercado inmobiliario.

De acuerdo a lo planteado anteriormente, el fenómeno económico se apropia del mercado inmobiliario, las empresas constructoras más grandes y mejor establecidas, asociadas a capitales extranjeros –ver caso URBI- logran desplazar a constructores locales, ya que cuentan con mayor capacidad económica, de construcción y las redes sociales y políticas que establecen son de más alto nivel. Es entonces que pueden bajar precios de su oferta inmobiliaria, ofrecer facilidades de pago y otros planes que los vuelven atractivos al consumidor o demandante de viviendas, sin embargo, el bajo costo trae como consecuencia – casi siempre- poca calidad en la construcción o en los materiales con los cuales se construye la vivienda.

“...me ha tocado verlas en San Carlos no sé, le llaman “vivienda económica” y no te entregan... te entregan casi como pié de casa, no te entregan ni con emplastes, pisos de concreto, digo, oye, pobre gente...” E.1. pp. 6¹⁶

“...por lo que estamos un poco ¿qué le diré? tristes se puede decir es por los problemas que la construcción, cuando uno saca... o sea... una

restante, en ciudades pequeñas “Seis ciudades alcanzarán el millón de habitantes entre 2000 y 2030” trabajo en línea. Consultado el día 22 de junio de 2005 en: <http://www.conapo.gob.mx/prensa/2004/42.pdf>

¹⁶ Arquitecto especialista de Nogales

fuga de agua... ve uno la manera en que se construyó: barata, rápido y pues... caro.” **E.11. pp. 18**¹⁷

Otra consecuencia de lo anterior es el estilo arquitectónico usado en la vivienda, estilo que desplaza a la arquitectura local; a pesar de que existen varias tipologías que se repiten incansablemente en la oferta inmobiliaria, casi siempre es o hay una remembranza a los estilos californianos, al parecer es el estilo más demandado o más construido en la oferta inmobiliaria.

“...este tipo de desarrollo y el pionero en este tipo de desarrollo es URBI... entonces cuando la gente le dice oye una cerrada... luego ubican el estilo, el estilo californiano y ese tipo de cosas no?...” **E. 16. pp. 7**¹⁸

En este sentido, el papel que juegan los agentes inmobiliarios así como también las autoridades municipales es de vital importancia; al parecer, el fenómeno de la globalización le imprime a las ciudades ciertas características similares a todas ellas, en este sentido y en relación al crecimiento de las ciudades Mattos plantea que:

“Los negocios inmobiliarios, con la complicidad de la población urbana, juegan un papel fundamental en las tendencias actuales de la expansión metropolitana por la vía de la suburbanización”¹⁹.

“ la corrupción de las autoridades y a los grupos que han prevalecido en el poder aquí en Nogales que nada mas se han enriquecido ellos y tienen dominada a la ciudad...” **E. 9. pp. 15**²⁰

“... dentro de ese anarquismo ha tenido un... una fuerte participación el ayuntamiento, justamente al permitir eso.” **E. 16. pp.11**²¹

¹⁷ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁸ Arquitecto especialista de Nogales

¹⁹ Mattos, 1998:749

²⁰ Residente de fraccionamiento cerrado

²¹ Arquitecto especialista de Nogales

“Si lo existe, existe... el problema es que no lo quieran aplicar... precisamente por los intereses que hay es difícil que un presidente municipal se quiera pelear con alguien que tenga poder...” **E. 13. pp. 4-5**²²

La red de agentes sociales (inmobiliarios, redes de familiares, políticos y demás agentes urbanos) permiten un negocio totalmente desregulado en el sentido que hay vacíos legales e influencias políticas y económicas que les permiten acceder a información privilegiada y ofertar materia prima para el libre mercado inmobiliario.²³ Pareciera que es imposible controlar este tipo de acciones que trascienden al mercado inmobiliario y afectan el crecimiento de las ciudades, esto ha sido una de las características de las ciudades en los últimos años: el especular sobre la ciudad, así como también el libre mercado de tierras rurales y urbanas establecido por las compañías inmobiliarias y otros agentes sociales.

“... son gente... son inversionistas grandes... a lo mejor no quieren tomar decisiones para no afectar una inversión que llega a Nogales...” **E. 13. pp. 8**²⁴

“...por eso es que se ha inundado tanto Nogales aquí en estos últimos años... por los asentamientos irregulares que ha habido, las autoinvasiones que él mismo, el Ayuntamiento los provoca...” **E. 9. pp. 25**²⁵

Para el caso de estudio, la ciudad de Nogales en Sonora, basta decir que los presidentes municipales de los últimos 10 años han sido del mismo partido: el PRI. Uno de ellos se reeligió. Algunos de ellos tienen o han tenido relación con el

²² Trabajador del H. ayuntamiento de Nogales

²³ ...“Habida cuenta del alcance de las estrategias, tanto empresariales como familiares, que producen espacio metropolitano, es lógico inferir que cualquier intento por regular el funcionamiento de estas ciudades y atenuar su expansión exigiría un esfuerzo deliberado, orientado a controlar a un sinnúmero de actores y a restringir (y/o a impedir) una infinidad de negocios. Esto, obviamente, además de un enorme poder político e ideológico, requeriría de un manejo altamente autoritario. De allí que las perspectivas de una gestión urbana racional y efectiva aparezcan cada día más lejanas, cuando menos mientras perduren los criterios por los que actualmente se rige la gestión pública.” Ibid.

²⁴ Trabajador del H. ayuntamiento de Nogales

²⁵ Residente de fraccionamiento cerrado

mercado inmobiliario de la ciudad y algunos con la construcción de fraccionamientos tanto abiertos como cerrados.

De acuerdo a la investigación central del presente trabajo, lo cual se verá ampliamente en otro capítulo, parte de los agentes inmobiliarios de la ciudad de Nogales, Sonora han estado vinculados con el poder municipal, estatal y a veces nacional, ya sea de manera directa o indirecta.

“... Al presidente de la republica le estaba urgiendo que se hiciera un conjunto habitacional cuando menos de quinientas viviendas porque ya empezaba a desarrollarse la industria de la maquila... yo lo vi, yo lo estaba viviendo el desarrollo de la maquila, entonces le dije al licenciado yo no soy constructor, no soy ingeniero, nunca he construido, no se nada de eso... entonces me dijo <mire amigo Monrroy, antes de hablar yo ya pedí informes de usted... yo se que usted lo que se propone lo hace y a por favor Ayúdeme con esto.... dinero no le va a faltar y si alguien lo muerde me avisa>...” **E. 14. pp. 4²⁶**

1.4- La ciudad y El espacio público

La incursión de los empresarios en la vida política del país es innegable, esto le ha conferido a algunas ciudades ciertas características, como lo es el caso de estudio en la ciudad de Nogales, Sonora. La ciudad no cuenta con espacios públicos de calidad y como pretexto se antepone el valor del suelo; es muy caro para dedicarlo a ello. Sin embargo, el costo social es más alto²⁷. Parte de la investigación sobre fraccionamientos cerrados es conocer la manera en la cual se privatiza el espacio antes público, algunas de las razones encontradas ante la carencia de espacio público en la ciudad fueron los altos precios del libre mercado de tierras en la ciudad. Durante administraciones pasadas se construyeron canchas de básquetbol con una sola canasta por toda la ciudad, hasta en los cerros... sobre todo en terrenos intersticiales, tratando de compensar con ello esta carencia de la ciudad; esto sólo evidenció más la falta de espacio público, aunque

²⁶ Expresidente municipal, empresario industrial y de la construcción

²⁷ A manera hipotética, y sin que en el presente trabajo se intente comprobar ésta, las relaciones entre la ciudad y *su capital social y humano*, las relaciones e interacciones entre estos conceptos son muy estrechos. Bien valdría la pena relacionar el capital urbano (equipamiento, mobiliario, **espacios públicos** con los que cuenta una ciudad) con la calidad y cantidad de producción del capital social y humano que aporta a la sociedad.

para el presidente municipal de esa administración le sigue pareciendo una muy buena decisión y buena solución ya que automáticamente se convertía en un espacio de usos múltiples...

“Pues donde construimos las canchas de básquetbol, eso se convertía en una plaza, ahí hacían las familias las reuniones de las... de las áreas donde estaban las canchas, entonces tenía varios... varias formas de servir.” E. 14. pp. 26²⁸

Una de las consecuencias socio-espaciales de los *fraccionamientos cerrados* (y la hipótesis principal del presente trabajo) es la privatización del *espacio público*, sus efectos sociales y urbanos²⁹, las cuales acotaremos y desarrollaremos más adelante. Para ello, haremos una revisión del estado del arte de los principales autores que han tratado el tema del *espacio público* de acuerdo a distintos fines.

Autores como Nerea Morán y Jordi Borja³⁰, plantean que los espacios públicos y sociales a los cuales se pueda acceder libremente son necesarios, ya que existen lugares donde se nos hacen sentir el poder, ese poder que ordena, limpia y vigila. De acuerdo a Nerea Morán, los tipos de espacios pueden ser: no reconocibles, no controlables, hostiles o inseguros. Pero también espacios rebeldes, libres, espacios sociales, creados y vividos colectivamente en los cuales hay lugar para la sorpresa, en los que NO se está de paso, y donde es posible

²⁸ Expresidente municipal, empresario industrial y de la construcción

²⁹ Méndez Sáinz, Eloy. 2002. “Urbanismo y arquitectura del miedo”. Reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México.en: *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. Vol. XXXIV. Tercera época. No.133-134, otoño-invierno. México.

-Méndez Sáinz, Eloy. 2003. protocolo de investigación SEP-CONACYT.

-Méndez Sáinz, Eloy. 2003. *Espacio Físico y Espacio Social en la Frontera México-USA*, en: V Coloquio Internacional de Geocrítica. “La vivienda y la construcción del espacio social de la ciudad”. Barcelona, En página Web : <http://www.ub.es/geocrit/menu.htm> . consultado el día 23 de junio de 2003

Morán, Nerea. La participación ciudadana en la intervención urbana.

En: http://es.geocities.com/laboratorio_urbano/textonerea.htm . Consultado el 18 de Nov. De 2004.

³⁰ Morán, Nerea. La participación ciudadana en la intervención urbana.

En: http://es.geocities.com/laboratorio_urbano/textonerea.htm . Consultado el 18 de Nov. De 2004.

Jordi Borja y Zaida Muxi. El espacio público: ciudad y ciudadanía. Ed. Electa, Barcelona, primera edición en castellano, 2003. 415 p. Capítulos 3 y 4 (pp.55-99); Capítulos 5 y 6 (pp.103-131)

poner los pies en el suelo, o como dice la autora –*poner el culo en el suelo*-, y hacer lo que uno quiera.

En cuanto a la forma de hacer ciudad, en las últimas décadas, es común ver como la ciudad se fragmenta³¹ y se vuelve excluyente; grandes áreas de la ciudad, antes públicas se privatizan o se restringe el acceso a los indeseables. En esta nueva forma de hacer ciudad, los fraccionamientos cerrados³² llaman nuestra atención como fenómeno de estudio por la forma en que están transformando las ciudades social y espacialmente así como la **privatización del espacio público** que en ellos se lleva a cabo y la cual es la razón del presente trabajo.

Las características principales que definen a un fraccionamiento cerrado o barrio cerrado o bardeado es que están cercadas o cerradas por muros y barreras, que cuentan con vigilancia las 24 horas del día, a veces son monitoreados con cámaras de video. **La privatización del espacio urbano** - anteriormente público- como calles y plazas, principalmente, es lo que los distingue como un nuevo fenómeno urbano.

Se localizan cerca de vías rápidas de circulación para facilitar el desplazamiento desde el lugar de residencia hacia las áreas centrales de la ciudad, lo cual forma parte de la oferta inmobiliaria como un valor agregado. Anteriormente eran los barrios de los grupos sociales de menores ingresos, los que se ubicaban en la periferia de la ciudad.³³

³¹ Méndez Sáinz, Eloy. 2000. "Hermosillo en el siglo XX. Urbanismos incompletos y arquitecturas emblemáticas", ColSon / UniSon / ISC, Hermosillo.

³² "Fraccionamiento cerrado es un término adoptado del urbanismo operativo, con el cual se designa a las unidades habitacionales residenciales que privatizan el espacio público de calles y plazas en el solo acto de amurallar los conjuntos y controlar los accesos. Es el objeto de estudio y punto de partida para el análisis de la arquitectura y el urbanismo involucrados en la obtención de esta forma urbana, sugiriendo el empleo y formulación de tipologías. Dicho estudio nos impone la revisión de la idea de *espacio habitable*, esto es, de las arquitecturas y franjas de ciudad que son requeridas para obtener el *estilo* y calidad de vida demandado por los segmentos sociales de mayor capacidad adquisitiva. No es, entonces, asunto de calidades estéticas y estilos arquitectónicos consagrados, sino de conjunción de factores culturales que garantizan (por lo menos tentativamente) seguridad y distinción. De modo que se ha echado andar un proceso de representación del espacio imaginado y construido en términos de *simulacro*, es decir, de dislocamiento de la forma y la función arquitectónicas. La forma se independiza de tal manera que niega, contradice y aún "olvida" el sustrato material utilitario."

Méndez Sáinz, Eloy, protocolo de investigación CONACYT. México, (2003).

³³ Roitman, Sonia. "Barrios cerrados y segregación social urbana", en Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Vol. VII, núm.146(118), agosto de 2003. España: Universidad de Barcelona. ISSN:1138-9788

URL: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm)

Así, los dispositivos de seguridad funcionan también como símbolos de status y distinción, los ambientes son homogéneos, el tamaño de los lotes varía de acuerdo al nivel socioeconómico al cual está dirigido el proyecto y al tipo o modelo de fraccionamiento. Los hay para ingresos muy altos, donde los terrenos son grandes y el área de contacto de la construcción permite tener un jardín muy amplio. Los reglamentos de este estilo de vida no sólo se refieren al diseño de las viviendas y al entorno, sino también al comportamiento individual y social dentro del barrio. Esto ha generado un cambio en los patrones de comportamiento social y en el uso del suelo urbano, los cual es necesario estudiar para prever trastornos en cuanto al desarrollo, diseño y función de las ciudades en un futuro cercano así como las sociedades y comunidades que viven en ellas.

Esta privatización se garantiza con una legislación ajustada o muy relajada, que le permite al modelo de fraccionamiento cerrado establecerse en cualquier ciudad. Otra característica generalizada es que la mayoría de estos fraccionamientos o barrios cerrados están situados en las áreas suburbanas o en las periferias, donde hay tierra disponible –sobre todo a bajo precio- para la realización de este tipo de proyectos.

1.5- El debate teórico

Antes de entrar directamente al tema en cuestión, traeremos a discusión los conceptos de lo público y lo privado, una vieja discusión todavía en ciernes que nos arrojará luz sobre el tema delicado del espacio –público-privado-, hasta donde es público y hasta donde es privado? Para ello, nos basamos en el trabajo de varios autores como Janoshka y George Glaze, la dicotomía público-privado; Margaret Khon, el bien de los comunes, con esto se intentará plantear el espacio público como un bien común, de todos, como un derecho ciudadano; y la diferenciación entre lugares y espacios públicos Vs. Privados, ya que en la actualidad se confunde constantemente los espacios públicos y los lugares privados; Jordi Borja y las cualidades del espacio público, porque es importante el espacio público?; Begoña Pernas, la discusión público-privado desde un enfoque de género; Rabotnikof los cambios socio-espaciales referidos a las nuevas interacciones entre los agentes sociales, entre otros.

Para nuestra investigación retomaremos los planteamientos sobre lo público y lo privado a los cuales hace referencia Margeret Khon y los

planteamientos de Jordi Borja como referencia más cercana a nuestra concepción. La autora aborda el tema relacionando los bienes públicos con los bienes de una comunidad, entre otras cosas, y diferencia los lugares públicos de los espacios públicos; lo cual es vital para nuestro trabajo de investigación. Por su parte Borja reafirma nuestra concepción del espacio público, sus cualidades espaciales y sobre todo, lo que aporta a las sociedades.

1.6- Lo público y lo privado

El estudio y problematización de la privatización del *espacio público* en los *fraccionamientos cerrados*, nos lleva a la necesidad de definir qué es lo público y qué es lo privado. Sin embargo, en este sentido y por cuestiones de acotar nuestro problema de estudio, autores como Michael Janoska y Georg Glaze (2002) analizan la dualidad o dicotomía *público-privado* en el espacio público de los fraccionamientos cerrados, desde el punto de vista de varios autores y diferentes disciplinas; concluyen que para estudiar “la dicotomía [*público contra privado*] no es apta para describir y explicar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas.”³⁴

De acuerdo a lo planteado por estos autores, la dicotomía público-privado no nos sirve para definir nuestro problema de estudio; sin embargo, creemos que es necesario definirlo, en principio, para delimitar claramente esta dualidad conceptual que confunde los límites entre estos dos conceptos.

Algunos autores como Margaret Khon³⁵(2004) traen a la discusión el tema de “*los comunes*”, figura jurídica que ha quedado olvidada desde hace muchos años en nuestras leyes. Khon introduce el tema de los comunes como aquellos propietarios de bienes y recursos (que pueden ser tangibles e intangibles; el concepto es similar al concepto de patrimonio cultural³⁶), que pertenecen a una colectividad ciudadana; a la población de una comunidad o de un país; que son

³⁴ Consultar Janoska, Michael y Glaze, Georg. (2002). “*Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico*”, en : Revista CIUDADES # 59. p. 9-20. revista de RNIU. Puebla. México.

³⁵ Khon, Margaret. 2004. *Brave New Neighborhoods*. Routledge, new York and London.

³⁶ “Conjunto de bienes culturales, tangibles e intangibles, valorados histórica y socialmente como importantes y propios. Este conjunto está determinado a partir de un proceso histórico. Abarca zonas, monumentos, sitios paleontológicos, arqueológicos e históricos, obras de arte, así como las costumbres, conocimientos, sistemas de significados, habilidades y formas de expresión simbólica.” Consultado el día 7 de octubre de 2005. En: www.mejoramambiente.com.mx/informacion/glosarios/glosario_turistico.htm

bienes del dominio público; ejemplo: los bienes federales como playas y litorales; las tradiciones, el folklore y el conocimiento pertenecientes a una cultura específica. A pesar de ello, en la actualidad, la privatización de bienes y el robo de conocimiento es cada vez más frecuente en aspectos nunca pensados. Es frecuente encontrar playas que son privatizadas por cadenas hoteleras nacionales e internacionales, fraccionamientos residenciales a orilla de playas, etc. A pesar de todo, la privatización del mundo parece paulatina e inminente.

Retomando la idea central, el concepto de los comunes, los fraccionamientos cerrados, en su intento de crear comunidad, relacionan los bienes comunitarios en un sentido muy similar. Sin embargo, en los fraccionamientos cerrados, los comunes son todos aquellos residentes o personas similares, pertenecientes a su misma esfera social o económica, excluyendo a todos aquellos que no pertenecen al fraccionamiento o a su clase social.

La discusión entre especialistas dedicados al urbanismo prosigue hasta llegar a la dicotomía *público-privado* desde un enfoque de género, en el que se analiza y critica el papel otorgado a la mujer en esta dualidad donde: “En el reparto espacial, la mujer es asociada hasta tiempos recientes con el hogar en un gran confinamiento que produce una figura histórica nueva: el ama de casa. Lo femenino se asimila a lo privado, pero lo privado tiene un sentido muy distinto para hombres y mujeres: para los hombres es un refugio y una posibilidad de creación, ocio, expansión individual. Para las mujeres se convertirá en un destino.”³⁷

En esta discusión sobre lo público y lo privado, Rabotnikof (2003), propone que hay que “...aceptar el desafío de pensar las nuevas formas de articulación entre lo público y lo privado en las distintas esferas de la vida social (en la economía, en la política, en las experiencias de la vida cotidiana>). En cualquier caso, el precio de esta omnipresencia conceptual de la dicotomía público-privado es, como ocurre con la mayoría de los conceptos relevantes, su creciente

³⁷ Pernas, Begoña. “Redefiniendo el espacio”. Artículo publicado en el número 30 de la *Revista 8 de Marzo*, editada por la Dirección General de la Mujer de la CAM. Historiadora. Colectivo de Mujeres Urbanistas. Madrid (España), julio de 1998

indeterminación: lo público parece poder decirse de varias maneras.”³⁸ De acuerdo a Rabotnikof, las interacciones entre agentes urbanos están cambiando constantemente las formas de conceptualizar al espacio público, así como también la manera en que los agentes se apropian o hacen uso de él. Los límites entre lo público y lo privado son cada vez más difusos e indefinidos.

Para distinguir lo público de lo privado, Rabotnikof propone tres sentidos o criterios heterogéneos asociados al ámbito público-privado:

1.- La distinción entre público y privado.

Lo público, lo que es de utilidad o de interés común a todos, lo que atañe al colectivo, lo que concierne a la comunidad (similar al que plantea Khon, el concepto de los comunes); en oposición a lo privado, entendido como aquello que refiere a la utilidad, interés o ámbito individual. Lo público designa lo “pertenciente o concerniente a todo un pueblo” y de ahí su referencia a la autoridad colectiva...”³⁹. Lo privado esta referido a lo singular y que se sustrae, o lo intenta, del poder público o colectivo.

2.- Lo visible y lo oculto

Visibilidad contra ocultamiento. Lo público se plantea como lo que se ostenta y es manifiesto; lo que es visible contra lo que es secreto. Lo público se manifiesta a la luz del día y lo privado como “aquello que se sustrae a la mirada, a la comunicación y al examen y que parece conectar históricamente con lo sacro.”⁴⁰

3.- Lo abierto y lo cerrado

Apertura o clausura. Lo abierto es accesible a todos y para todos y se opone a lo privado, lo que se aparta de la mirada de los demás, de “los otros”⁴¹.

De acuerdo a lo anterior, el espacio público y su apropiación, ya sea por particulares (lo cual sería entonces privatización de acuerdo a la discusión central) o por las masas de una sociedad, es la vieja discusión que especialistas urbanos

³⁸ Rabotnikof, Nora. 2003. Pensar lo público desde la ciudad. En: Ramírez Kuri, Patricia(coord.). Espacio público y reconstrucción de ciudadanía. FLACSO. Miguel Ángel Porrúa Editor. México. P. 17

³⁹ ibid. p. 19

⁴⁰ ibidem. P. 20

⁴¹ “...Lo que es accesible, abierto a todos, en oposición a lo privado, entendido como aquello que se sustrae a la disposición de otros. (la autora aclara en nota al pie que esto no siempre es explícito, ya que en ocasiones aparece como una derivación del primero. Para otras reconstrucciones, en cambio, éste parece el significado original de la distinción. En este sentido, un uso del *publicare* significa confiscar, sustraer al uso particular)”ibidem. P. 20

han debatido y escrito acerca del espacio público y sus cualidades. La importancia del espacio público para la ciudad y sus habitantes es que según *Kevin Lynch*⁴² (1976) el espacio real se experimenta, en relación con sus contornos, con las secuencias de eventos que llevan a ello, con el recuerdo de experiencias anteriores; la memoria colectiva, he aquí su importancia. La percepción de la ciudad virtual y espacios públicos virtuales, los cuales están por discutirse en ámbitos más amplios; éstos se relacionan con flujos de información, con los espacios construidos a partir del deseo, el placer, el juego y las sensaciones.

1.7- El espacio público.

Cuando nos referimos al *espacio público*, nos estamos refiriendo al *espacio público* urbano; es decir, aquel que la ciudad otorga formalmente, oficialmente, como calles, parques, jardines, plazoletas, etc.. Sin embargo, por cuestiones académicas expondremos las diferencias o similitudes en cuanto a la forma en que algunos autores definen y enfocan el problema del *espacio público*.

Habermas se refiere a *el espacio público* desde el punto de vista de la teoría política, lo cual está estrechamente relacionado con cuestiones y conceptos, tales como democracia, libertad, derechos ciudadanos y participación social. Es de suma importancia el hecho de que Habermas⁴³ no se refiere sólo al *espacio público físico*, sino al *espacio público de la comunicación* el cual puede ser virtual, otro aspecto importante de su enfoque es la importancia a la parte social que le otorga.

Los encuentros y desencuentros (nos referimos a los encuentros no amables, no agradables) en lugares y espacios públicos son de lo más común y cotidiano; los espacios públicos son lugares de sociabilidad o de hostilidad, donde

⁴² Kevin Lynch. 1976. *La imagen de la ciudad*. Ed. Infinito, Buenos Aires.

⁴³ Habermas se refiere a la garantía que poseen los espacios públicos como espacios autónomos, lo cual le otorga cierta garantía de soberanía popular. Que los espacios públicos de comunicación se liberen entre sí y que interaccionen de manera libre. Donde además: "...Estos espacios públicos tienen, ciertamente, que estar protegidos en términos de derechos fundamentales en lo tocante a al ámbito que han de conceder al libre procesamiento de opiniones, de pretensiones de validez y de posicionamientos frente a esas pretensiones, pero no pueden venir organizados en conjunto como organismos." Habermas, Jürgen. 2001. *"Facticidad y validez"*. Tercera edición. Editorial TROTTA, S. A. Madrid. P. 239

los actores se manifiestan o plantean demandas en defensa de sus derechos⁴⁴. De aquí que algunos ciudadanos han planteado la posibilidad de restringir el acceso a ciertos espacios públicos o calles, argumentando el tránsito de vehículos que no son del barrio, de personas no deseables o posibles delincuentes, el aumento de delitos en su colonia. En algunos casos se ha llegado al cierre de calles, de parques o jardines argumentando lo ya referido anteriormente⁴⁵.

De acuerdo a Margaret Khon, quien diferencia entre *lugares públicos* y *espacios públicos*, donde los *lugares públicos* pueden ser malls, restaurantes, cafés, bares, discotecas entre otros. *Los espacios públicos* como aquellos lugares que generalmente otorga el municipio a la ciudad y comunidad como parques, plazas, calles, jardines, camellones, mercados, etc.⁴⁶.

A pesar de la discusión en el apartado anterior, es innegable la confusión en cuanto a los límites entre lo público y lo privado; hasta donde es espacio o lugar públicos; espacio o lugar privados; hasta donde llegan los derechos y obligaciones de los ciudadanos o de los propietarios. En el mismo sentido, Ramírez Kuri (2003) plantea que: "... lo público, lo colectivo o de la ciudadanía se entiende, *generalmente*, como lo opuesto a lo individual o privado, sin embargo, coexisten de manera muy cercana y a veces no se diferencia la separación entre uno y otro".⁴⁷ Khon plantea la siguiente tabla para diferenciar *los lugares* de *los espacios públicos*:

EL COLEGIO
DE SONORA
BIBLIOTECA
GERARDO CORNEJO MURRIETA

⁴⁴ Ramírez Kuri, Patricia. (2003). "El espacio público: ciudad y ciudadanía. De los conceptos a los problemas de la vida pública local". En Patricia Ramírez Kuri coord. *Espacio público y reconstrucción de ciudadanía*. FLACSO. Miguel Ángel Porrúa Editor. México. P. 37

⁴⁵ ver trabajo de Giglia Angela. 003. "Gated communities" in Mexico City. "Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?" Department of Urban Studies, University of Glasgow. 18th and 19th September 2003.

⁴⁶ Khon, Margaret. 2004. *Brave New Neighborhoods*. Routledge, new York and London. P. 12.. Traducción libre del autor.

⁴⁷ *ibid.* p. 35

Tabla 1

Dos dimensiones del espacio público			
Accesibilidad	Sin Restricción	Cuota por Servicio	Sólo Miembros
Propietarios			
➤ Individual		Café, bar	Casa
➤ Corporativo Cooperativa	Centros comerciales, Malls	Parque temático, cine, teatro	Club, iglesia, comunidad residencial, edificios de oficinas
➤ Gobierno	Calles, plazas y parques	Parques nacionales	Edificios de gobierno, bases militares.

Tabla tomada de: Khon, Margaret. 2004. *Brave New Neighborhoods*⁴⁸

1.8 - Lugares públicos

Es este tipo de lugares o establecimientos donde la dualidad en cuanto a lo público-privado no se define, hasta donde son públicos o hasta donde son privados, en algunos de ellos se reservan el derecho de admisión, violando con ellos las garantías establecidas en la constitución mexicana. Rabotnikof plantea que no se desarrolla mediante la dicotomía público-privado, sino por medio de las interacciones sociales que en estos lugares se establezcan⁴⁹, pero a pesar de ello se siguen higienizando y tratando de mantener cierto control en los espacios públicos.

Por otra parte, estos lugares que son públicos en el sentido que ofrecen un servicio a cambio de un precio establecido y cualquiera -o casi cualquiera- puede tener acceso, finalmente son privados y no todos pueden acceder a ellos. Tienen uno o varios propietarios, los cuales tienen, al igual que los consumidores, ciertas

⁴⁸ Khon, Margaret. 2004. *Brave New Neighborhoods*. Routledge, new York and London. P. 12.. Traducción libre del autor.

⁴⁹ "...la relación público-privado inherente a la estructura social urbana no se desarrolla en forma dicotómica, sino a través de los cruces, interacciones y prácticas de los actores sociales que asignan usos y significados a los lugares, transformándolos en el transcurso del tiempo..." y que "... constituyen lugares de trayectorias y de experiencias cotidianas de la gente." Rabotnikof, Nora. *Pensar lo público desde la ciudad*. Introducción al libro. En: Ramírez Kuri, Patricia. (2003). coord. *Espacio público y reconstrucción de ciudadanía*. FLACSO. Miguel Ángel Porrúa Editor. México. P. 35

obligaciones y derechos. Cada vez es más frecuente que se establezca el “nos reservamos el derecho de admisión” a pesar de que esto contradiga las leyes.⁵⁰

Khon expone diversos estudios de caso de varias ciudades de EE.UU. y Canadá, lo común entre estas ciudades son los desencuentros en lugares y espacios públicos, los cuales han llegado hasta las Cortes Federales, donde se ha dado el fallo a favor tanto a los usuarios particulares como a los propietarios de estos lugares.⁵¹

La importancia del *espacio público* es la posibilidad del poder comunicativo⁵², la acción y el hecho de ejercer los derechos fundamentales del ciudadano⁵³, los cuales se adquieren “in statu nascendi” (es decir se adquieren por simple hecho de nacer en ese país), pero se materializan al momento de socializar y politizar sus acciones. Khon refiere el espacio público como un vínculo entre democracia, diversidad, heterogeneidad e igualdad y que la desaparición del espacio público sería negativo para las políticas democráticas de la ciudad⁵⁴, con lo cual estamos por completo de acuerdo.

Existe la creencia de que es el estado el que otorga la identidad y cohesión social, sin embargo en este sentido Habermas dice: “...es inaprensible y, sin embargo, bien denso lazo es <<el que mantiene unidos a los miembros de la sociedad civil; la vida civil y no la política es un vínculo real. Es esto y no el estado, (es)⁵⁵ la *polis*, lo que mantiene unidas a los miembros de la sociedad civil. Sólo la superstición política se sigue imaginando hoy en día que la vida civil hubiera de recibir del estado su consistencia y cohesión. Sucede más bien que es el estado el que recibe su cohesión de la sociedad civil...”⁵⁶

En el sentido de las relaciones sociales que se establecen con el uso de tecnologías –el espacio público virtual-, según John Keane “una esfera pública es un tipo particular de relación espacial entre dos o más personas, usualmente

⁵⁰ Cada vez es más común ver las filas de adolescentes -y no tan adolescentes- en las discotecas de moda, donde un X personaje escoge -de acuerdo a quien sabe qué clase de consideraciones o parámetros- si alguien entra o no al establecimiento.

⁵¹ Khon, Margaret. 2004. *Brave New Neighborhoods*. Routledge, new York and London

⁵² Habermas, Jürgen. “*Facticidad y validez*”. Tercera edición. Editorial TROTТА, S. A. Madrid. 2001. P. 214.

⁵³ Ibid p. 199

⁵⁴ Khon, Margaret. 2004. *Brave New Neighborhoods*. Routledge, new York and London. P. 3

⁵⁵ cit op. El paréntesis es mío.

⁵⁶ ibídem. P. 40

conectada por ciertos medios de comunicación (televisión, radio, satélite, fax, teléfono, etcétera), en la cual irrumpen controversias no violentas, por un período de tiempo breve o más extendido, referidas a relaciones de poder que operan dentro de su medio de interacción y/o dentro de medios más amplios de estructuras sociales y políticas en las cuales los disputantes están situados”⁵⁷.

Para autores como Castells, Lefebvre y Sassen⁵⁸, el espacio se ha trastocado ha partir de las innovaciones tecnológicas y en las telecomunicaciones; herramientas como el Internet han creado toda una serie de nuevas posibilidades y formas de interacción socioespacial nunca antes realizadas. El espacio virtual - paralelo al espacio real- de la web y los “no lugares”, espacios de paso, vías rápidas que no crean identidad ni sentido de pertenencia: “Si un lugar puede definirse como lugar de identidad, relacional e histórico, un espacio que no puede definirse ni como espacio de identidad ni como relacional ni como histórico, definirá un < no lugar>.”⁵⁹ Estos “no lugares” han repercutido en las nuevas maneras de crear los espacios y con ello, las nuevas configuraciones de la ciudad. Con todo esto, hay que repensar y renombrar estas nuevas actividades que están produciendo nuevas formas de socializar y de hacer ciudad y de apropiarse de ella en la actualidad. “la sobremodernidad es productora de no lugares ...”⁶⁰

Robotnikof resume espacio público como:

“...los lugares públicos (calles, plazas) son así lugares abiertos a todos, mientras que el símbolo más ostensible de la privacidad entendida como apropiación es la clausura, la cerca”⁶¹. Y en este sentido estricto, los fraccionamientos cerrados estarían entonces entre lo privado, que se separa de lo público, de los demás , por la barda y la reja; que excluye a “los otros” del espacio público al que debiera tener acceso y derecho de acuerdo a las leyes nacionales.

57 (Keane, 8) citado por García Canclini Néstor en: “Introducción Público-privado: la ciudad desdibujada” ALTERIDADES, 1996. 6 (11): Págs. 5-10. Consultado el día: 28/11/04. En: página web.

<http://www.uam antropologia.info/alteridades/alt11-introduccion.pdf>

58 citado por Hiernaux Nicolas, Daniel. (1996). En: “Nuevas tecnologías y apropiación del territorio”. Artículo en la Revista Ciudades # 32. p.3-9 revista de RNIU. Puebla. México.

59 Auge, M. (1994), Los “no lugares”. Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad, Gedisa, Barcelona. Pp. 22

⁶⁰ ibid.

⁶¹ Rabotnikof, Nora. (2003). “Pensar lo público desde la ciudad”. En: Ramírez Kuri, Patricia(coord.). *Espacio público y reconstrucción de ciudadanía*. FLACSO. Miguel Ángel Porrúa Editor. México. P. 20

Lo planteado anteriormente es importante en el sentido de apego a derecho que tiene toda sociedad, derecho que se adquiere por el hecho simple y llano de ser un ciudadano, al cual se le imputan sus derechos civiles al poner una barda de por medio entre él y las calles de la ciudad y otros espacios públicos antes libres; se le corta el libre tránsito el cual está referido ampliamente en las leyes mexicanas. La importancia del espacio público en las ciudades está estrechamente relacionada con el concepto de ciudadanía, participación ciudadana y derechos civiles, los cuales están estrechamente relacionados a temas como democracia y libertad, éstos se verán más ampliamente en páginas posteriores.

1.2- El espacio público: ciudad y ciudadanía. “Nosotros y los otros”

Definiendo el concepto de exclusión

Antes de iniciar el presente apartado, es necesario plantear que el “nosotros y los otros” trae a discusión el tema de la exclusión social, Gil Villa lo define como “...<<un proceso social de separación de un individuo o grupo respecto a las posibilidades laborales, económicas, políticas y culturales a las que otros si tienen acceso y disfrutan>>”⁶².

Conseguir que una sociedad no sea excluyente, no es tarea fácil. Deben conjuntarse diversas cualidades, tanto de los gobiernos locales y de la sociedad, como también otras características tales como: participación ciudadana, nivel de educación, cultura local y sobre todo ganas de involucrarse. La exclusión Social, de acuerdo a Gil Villa, es una consecuencia de la *falta de voluntad política* por parte de los gobiernos y de solidaridad ciudadana⁶³. En este sentido, hay en la actualidad programas internacionales, federales y municipales, que incentivan la participación ciudadana, lo cual traería como consecuencia –en teoría- una sociedad más incluyente, responsable y participativa. Una Sociedad democrática.

Es dentro de las ciudades, comúnmente dentro de los espacios públicos, donde se da de manera cotidiana la exclusión, asociada a cuestiones de clase, de temor -provocado por la inseguridad- que se vive en las ciudades de hoy en

⁶² Gil Villa, Fernando. 2002. La exclusión social. Editorial Ariel, S. A. Barcelona. P. 21. tomado de: Giner, S. Espinosa, E. L. Y Torres, C. (editores): diccionario de sociología, Ariel, Barcelona, 1988.

⁶³ Gil Villa, Fernando. 2002. La exclusión social. Editorial Ariel, S. A. Barcelona. P. 11

día y el cual es acrecentado por los medios de comunicación. Hay un temor al *espacio público*, que ha sido ocupado por los "otros", la "otredad" de la que se habla con varios nombres; las "clases peligrosas" de la sociedad: inmigrantes, pobres o marginados, "los que tienen otro fenotipo", homosexuales, sexoservidoras, discapacitados o ancianos, entre muchos otros. Jordi Borja, plantea que algunas clases sociales, en ese afán de protección se auto segregan y padecen agorafobia, una enfermedad donde los espacios abiertos, públicos les causan terror.

La ciudad es el lugar de conflictos y de encuentros, es cierto, pero también de desencuentros, para Borja la ciudad es: "...este producto físico, político y cultural complejo, europeo y mediterráneo, pero también americano y asiático, que hemos caracterizado en nuestra ideología y en nuestros valores como concentración de población y de actividad, mixtura social y funcional, capacidad de autogobierno y ámbito de identificación simbólica y de participación cívica. Ciudad como encuentro, intercambio, ciudad igual a cultura y comercio. Ciudad de lugares y no simple espacio de flujos."⁶⁴ así entonces, en todo lugar donde se realice interacción social tendrán lugar los encuentros y desencuentros, pero sobre todo en los espacios públicos, ya que al ser público son espacios de todos y todos sienten y tienen el derecho de apropiarse de ellos.

Gil Villa define la exclusión en los siguientes términos: "*Exclure es lo contrario de incluir, significa dejar fuera... ..se refiere a dejar a un individuo fuera de algunos aspectos del juego social, no dejándole participar en el mismo...*"⁶⁵. De acuerdo al autor, las desigualdades, generadas por la exclusión, traen consecuencias sociales más allá de la mera y simple exclusión, ya que: "...Una sociedad muy excluyente será una sociedad injusta, poco democrática. O dicho de otra forma, si no hay igualdad de oportunidades, no se logra la democracia plena y se da la exclusión social."⁶⁶ De ser así, estamos en un círculo vicioso donde la exclusión genera a su vez, más exclusión y sociedades injustas y antidemocráticas, que éstas a su vez serán también excluyentes.

⁶⁴ Borja Jordi, Zaida Muxi. 2003. *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Ed. Electa, Barcelona. P. 62

⁶⁵ Gil Villa, Fernando. 2002. *La exclusión social*. Editorial Ariel, S. A. Barcelona. P. 16

⁶⁶ Gil Villa, Fernando. 2002. *La exclusión social*. Editorial Ariel, S. A. Barcelona. P. 16

La exclusión tiene dos caras; una *excluyente* -se excluye sin dar oportunidad a la interacción- y otra *incluyente* -cuando se da la oportunidad después de excluirlo- de aportar sus conocimientos. En este sentido, el extraño aporta novedad, innovaciones enriquecedoras de adaptación al medio y otras formas de ver los problemas y solucionarlos.⁶⁷ Otra forma de ver la exclusión es cuando el o los sujetos se autoexcluyen, es en este sentido que cobra importancia el estudio de los *fraccionamientos cerrados*, donde los residentes de este tipo de vida se autoexcluyen y autosegregan del resto de la ciudad y la sociedad en general como es el caso de los residentes de fraccionamientos cerrados.

Para el caso de la exclusión social en el espacio público, la representación de “los otros” son todas aquellas personas que no son como nosotros, todos aquellos que rompen con el esquema de “normalidad”, Gil Villa los define como los posibles agentes que podrían ser excluidos y los separa en tres 3 grados:⁶⁸ Para nuestro trabajo de investigación, estos grados o niveles de exclusión se presentan de manera cotidiana en el espacio público, ya sea alguno de ellos o varios.

El primer grado de exclusión es cotidiano en los cruces de avenidas, los limpiaparabrisas, mendigos e indigentes. En el caso de la frontera son los migrantes. El segundo y tercer grado de exclusión se presentan de manera regular y son invisibles para la mayoría de la población, ya que estamos acostumbrados a la higiene social, donde los espacios públicos se mantienen limpios de todo lo que nos han acostumbrado que no se debe de ver en estos espacios: todos los grados de exclusión. Si bien es cierto que la exclusión es a veces literal, de manera física, también es cierto que se puede presentar de otras maneras más discretas e invisibles, pero no por eso menos dolorosa.

En los fraccionamientos cerrados la primera exclusión (exclusión de primer grado) se presenta al momento de separarse de los demás e intentar diferenciarse social y espacialmente de los pobres o marginales; en la búsqueda de cierto estatus, diferenciarse de los demás o bien tener cierto grado de seguridad, por medio de la barda o la cerca.

⁶⁷ Gil Villa, Fernando. 2002. La exclusión social. Editorial Ariel, S. A. Barcelona. P. 52

⁶⁸ *ibid.* p. 30

- **Primer grado:** La pobreza extrema (donde “La pobreza es el paradigma de la exclusión social...”⁶⁹), los sin techo, la infancia desprotegida.
- **Segundo grado:** Desempleados, personas mayores, habitantes de pueblos rurales, emigrantes, enfermos de SIDA, discapacitados, hermafroditismo, deformes corporales, personas maltratadas, minorías étnicas.
- **Tercer grado:** Homosexualidad, prostitución, drogodependientes (sic), alcohólicos, reclusos.

En los fraccionamientos cerrados la exclusión es más evidente con la privatización del espacio público, privatización que se lleva a cabo ante el temor de ser posibles víctimas de algún delito, del miedo a la ciudad abierta, este temor les crea el terror ante “los otros”, cualquier persona que no sea como ellos, que no sea residente o que rompa con esa homogeneidad que suponen los fraccionamientos cerrados.

1.2.1- Espacio público, ciudad y proyectos urbanos

En la ciudad, las infraestructuras de comunicación no se diseñan con la finalidad de crear centralidades ni lugares similares, con ello fragmentan el territorio y polarizan las relaciones sociales. Borja cuestiona la ciudad, respecto de los espacios públicos y la manera de apropiación por parte de algunos actores sociales, los empresarios y su idea de ciudad, así como también su manera de “hacer ciudad”.

Cada vez es más frecuente que los espacios públicos desaparezcan y se privatice absolutamente todo. La participación de capital privado en la creación y transformación de las ciudades ha permitido que los espacios públicos se diferencien en cuanto al tipo de comunidad al cual van dirigidos; proyectos sectoriales ya sean urbanos, residenciales, habitacionales, de cultura, o algún proyecto económico, entre otros. Así entonces, la creación de espacios públicos de calidad, referenciados a la población o a un sector de ella, es cada vez menos frecuente. Si bien es cierto que en la actualidad pareciera que se produce mayor cantidad de espacio público, éste está relacionado con proyectos económicos de

⁶⁹ Gil Villa, Fernando. 2002. La exclusión social. Editorial Ariel, S. A. Barcelona. P. 32

gran magnitud (megaproyectos), donde el “no lugar” es la referencia más inmediata y acorde a su definición.

En este sentido, este tipo de proyectos con grandes avenidas y jardines no tienen ningún tipo de relación con las colonias cercanas y los habitantes de ellas no encuentran ninguna conexión de pertenencia o referencia espacial que los una a este tipo de espacios. La justificación es meramente económica y de adorno para la ciudad o el entorno urbano al cual se intenta dar otro estatus económico, y vender estos espacios de acuerdo al nuevo valor creado artificialmente.

Los *megaproyectos*, generalmente vinculados a grandes inversiones de capital público y privado, crean nuevos patrones de exclusión social y espacial, la ciudad se fragmenta como consecuencia de estos *megaproyectos* y *fraccionamientos cerrados* con altas y largas bardas, que se insertan en cualquier parte de la ciudad. Los cambios en las formas de hacer ciudad como consecuencia de la globalización y los cambios económicos que trae consigo, así como la participación mayor del sector privado en los proyectos urbanos son ya lugar común en el tema de las ciudades.

La *privatización del espacio público* aumenta la exclusión social y racial, ya que los más desprotegidos y las zonas o colonias donde éstos residen carecen de espacios públicos de calidad, colonias olvidadas y con el estigma social de ser colonias peligrosas; mientras tanto, se crean facilidades de recreación para las clases medias y altas, sobre todo para los vecinos o residentes de *fraccionamientos cerrados*, como albercas, parques, y grandes extensiones ajardinadas; clubes sociales vinculados a elementos de recreación, hípicas o deportivos, marcando con ello aún más la distancia social y espacial.

Khon plantea que: “es difícil sentir solidaridad hacia los extraños si nunca convivimos en esos lugares para compartir con gente diferente. La privatización del espacio público elimina gradualmente el sentimiento de la gente a las clases y culturas diferentes que viven en el mismo mundo”⁷⁰. Es decir solidarizarnos, aceptar las diferencias, reconocer que tenemos cosas en común y que no somos tan diferentes como creemos.

⁷⁰ Khon, Margaret. 2004. *Brave New Neighborhoods*. Routledge, new York and London. P. 8 traducción libre del autor.

Jordi Borja sostiene que la ciudad es el lugar ideal para estudiar las crisis urbanas, ya que es el punto sensible para actuar si se pretende impulsar políticas de "*hacer ciudad en la ciudad*". Y que las nuevas realidades urbanas, las que se dan en los márgenes de la ciudad plantean retos novedosos al *espacio público*: la movilidad individual generalizada, la multiplicación y la especialización de las "nuevas centralidades".

El *espacio público* también tiene una dimensión socio-cultural. Es un lugar de relación y de identificación, de contacto entre las gentes, de animación urbana, a veces de expresión comunitaria. Un espacio sometido a una regulación específica por parte del gobierno quien tiene la facultad de control del suelo y de garantizar el acceso para todos. En teoría.

"El espacio público es más que los parques, las plazas y banquetas, es para compartir un mundo donde los individuos se puedan identificar los unos con los otros y ver a través de los ojos de los otros"⁷¹.

El *espacio público* supone pues, dominio público, uso social colectivo y multifuncionalidad. Se caracteriza físicamente por su accesibilidad, lo que le hace un factor de centralidad. La calidad del *espacio público* se podrá evaluar sobre todo por la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su capacidad de mezclar grupos y comportamientos y estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración culturales, "*fuerza mixturante*" le llama Borja⁷².

Existen cualidades formales del *espacio público* como la continuidad del diseño urbano y la facultad ordenadora, la generosidad de sus formas, su imagen, sus materiales, la adaptabilidad a nuevos y diversos usos a través del tiempo; cualidades que se pierden al condicionarlos y privatizarlos en los fraccionamientos cerrados.

Siguiendo con Borja: "la globalización económica y la revolución de los medios de comunicación, tienen efectos contradictorios sobre los espacios urbanos. La ciudad se convierte en un elemento nodal de sistemas de intercambios regionales y mundiales, se divide en grupos "*in*" y "*out*". Como consecuencia, el tejido urbano se fragmenta, se especializa funcionalmente y la

⁷¹ ibidem. P. 8

⁷² Borja Jordi, Zaida Muxi. 2003. *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Ed. Electa, Barcelona.

segregación social consolida la desigualdad en las regiones metropolitanas⁷³. Con lo anterior, la exclusión social y la fragmentación socioespacial es más evidente en las ciudades donde el modelo de fraccionamiento cerrado está delineando esta nueva forma de intervención urbana.

Los proyectos urbanos monumentales (léase megaproyectos) caracterizan el urbanismo actual, éstos no tendrán valor estratégico como proyectos constructores de ciudad si no forman parte de una política y una visión de conjunto, que sea además coherente con la vida pública; que eleve la escala de la ciudad y la articule con el resto de la ciudad. Esta política global requiere instrumentos que integren varias dimensiones, entre ellas el sector al cual va dirigido el proyecto; el total de la sociedad, sin dejar de tomar en cuenta elementos como transporte y circulación, medio ambiente urbano y otros.

La consideración de los *espacios públicos* en los grandes proyectos urbanos es un factor clave de su capacidad creadora de ciudad dentro de la ciudad, pero también en los nuevos espacios periurbanos. Borja plantea que se necesitan por lo menos tres condiciones del espacio público:

- ✓ Que facilite la multifuncionalidad.
- ✓ Garantizar la calidad relacional de un proyecto urbano.
- ✓ Articular el barrio o conjunto urbano.

1.2.2- Espacio público y participación ciudadana.

El espacio público es el espacio de la participación ciudadana, que plantea demandas y propuestas, deberes y responsabilidades para *criticar y ofrecer alternativas*; pero también para ejecutar y gestionar programas y proyectos sociales, culturales, de promoción económica o de solidaridad. En resumen, *el espacio público* puede contribuir a proporcionar sentido a nuestra vida social y urbana.

El *espacio público* es indispensable, necesario para desarrollar el proceso de socialización e integración de marginados, niños, viejos y discapacitados; de los excluidos de la sociedad por la razón que sea. Una ciudad que funciona exclusivamente con el automóvil privado, con centralidades especializadas y cerradas, jerarquizados social, espacial y económicamente, sin espacios públicos

⁷³ Ibid.

polivalentes y de poca calidad, tiende a la segmentación, la segregación, al individualismo y a la exclusión. A la antidemocracia.

Lo anterior está ligado estrechamente con la posibilidad, real, de producir capital social y humano de calidad, aportar un elemento casi invisible: el espacio público de calidad, además de generar procesos económicos, los cuales son necesarios para el desarrollo de las regiones.

1.2.3- Espacio público y desarrollo de las regiones

Los desafíos que enfrenta el regionalismo económico ante el fenómeno de la globalización, inducen a las regiones a orientarse y competir por el desarrollo y la explotación de oportunidades mediante el uso de recursos que se definen en una región determinada. Menéndez menciona el concepto de competitividad como “la capacidad que tienen los países, regiones y empresas para crecer en forma sostenida en un contexto de competencia globalizada”⁷⁴.

Otra definición de competitividad procede de la CEPAL⁷⁵: “La competitividad *auténtica* debe estar basada en la incorporación de tecnología y el uso renovable de los recursos naturales, concepto que contrasta con la competitividad *espúrea* que se basa en la explotación de los recursos naturales y humanos”⁷⁶. Del mismo modo, señala algunas consideraciones estratégicas respecto del progreso técnico y de la innovación tecnológica como elementos constitutivos de la competitividad. Sin embargo, pocos autores mencionan la

⁷⁴ Menéndez Gallegos, Jorge, 2000, Políticas de competitividad en regiones a la luz de la estrategia de desarrollo chileno, caso 45, Magíster en Gestión y Políticas Públicas, Universidad de Chile.

⁷⁵ CEPAL. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. Se fundó en 1948, y comenzó a funcionar ese mismo año. En su resolución 1984/67, del 27 de julio de 1984, el Consejo decidió que la Comisión pasara a llamarse Comisión Económica para América Latina y el Caribe. La CEPAL es una de las cinco comisiones regionales de las Naciones Unidas y su sede está en Santiago de Chile. Se fundó para contribuir al desarrollo económico de América Latina, coordinar las acciones encaminadas a su promoción y reforzar las relaciones económicas de los países entre sí y con las demás naciones del mundo. Posteriormente, su labor se amplió a los países del Caribe y se incorporó el objetivo de promover el desarrollo social.

Consultado el día 9 de octubre de 2005. Ver más información en:
http://www.eclac.cl/cgibin/getprod.asp?xml=/noticias/paginas/4/21324/P21324.xml&xsl=/tpl/p18fst.xsl&base=/tpl/top-bottom_acerca.xsl

⁷⁶ *ibid.*

importancia que tiene **el espacio público** en cuestiones de innovación y su estrecha relación con el desarrollo endógeno de las regiones.

En la actualidad, llama nuestra atención el surgimiento de una nueva teoría para explicar el desarrollo endógeno de ciertas regiones, donde lo común es la diversidad cultural, étnica, gran capacidad de innovación tecnológica y una gran oferta de espacios de entretenimiento y además, por supuesto, centros de investigación, entre otros. De acuerdo a lo anteriormente planteado sobre el *espacio público* y la ciudad, y de acuerdo a la investigación de Richard Florida en su libro "*el surgimiento de la clase creativa*"⁷⁷ sería interesante –a manera de hipótesis para un trabajo futuro- tratar de hacer la conexión entre estos elementos; cómo el capital social, el capital humano⁷⁸ son determinados por la calidad del espacio público de sus ciudades. Ver la relación de éstos con el capital urbano, entendido como la infraestructura, equipamiento y mobiliario urbanos así como también la calidad y cantidad de lugares y espacios públicos en la ciudad.

Florida plantea que los centros más importantes de innovación tecnológica en los EE.UU. son aquellas ciudades donde la diversidad, la tolerancia y el respeto a "los otros", a los extraños, los extranjeros, a la etnicidad en general y diferencias raciales, a los homosexuales, discapacitados, viejos, etc.. Todos estos aspectos, sin relación aparente con el desarrollo y a los cuales se les da poca importancia, si se contemplan de manera individual, pero que en suma han

⁷⁷ Florida, Richard. "The rise of the creative class". Consultado el día 8/123/04 en: <http://www.washingtonmonthly.com>

⁷⁸ Es importante mencionar ampliamente el concepto de *capital social*, pues será punto base en el análisis posterior.

Keating (2001:218), lo define como:

"...patrones de relaciones sociales y confianza que permiten un balance de cooperación y competencia, permitiendo la producción de bienes públicos e inversión colectiva a largo plazo..."

Donde la confianza (*trust*) es entendida como una forma de certidumbre (*confidence*) que permite a las personas superar el problema de reciprocidad no simultánea. De tal forma que el capital social se refiere a "la estructura o relaciones entre actores que promueven confianza [trust] y cooperación en el conocimiento de que esta será recíproca"

Robert Putman, precursor de los análisis del capital social, expresa... que ese capital se constituye básicamente por el nivel de confianza latente entre los actores de una sociedad, las pautas de conducta cívica y el nivel de asociación. Para James Coleman, el capital social se muestra en el plano individual, que tiene que ver con el nivel de integración social de un individuo y con su red de contactos sociales, implica relaciones, expectativas de reciprocidad y comportamiento confiables, y mejora la eficacia privada. Sin embargo también representa un bien colectivo (Martínez, 2000).

permitido crear el ambiente para que se genere una nueva clase creativa de empresarios, los cuales son emprendedores y tienen la capacidad creativa e inventiva para innovar en los negocios. Florida señala ciertos indicadores los cuales analiza para llegar a estas conclusiones.

En el sentido de lo mencionado anteriormente, dentro del diseño de políticas públicas aplicadas a los territorios, uno de los principales objetivos, a manera de sugerencia, podría ser entonces proponer estrategias para incrementar el *espacio público* tanto cualitativa como cuantitativamente; así mismo, resaltar la importancia en la educación y tolerancia de las redes sociales y culturales como elementos que le darán dicha competitividad. Si se necesita una ventaja competitiva, ésta puede ser el espacio público de calidad, incluyente, que influya en la calidad del capital social y humano y no sólo atraer capital de inversión que a veces, explotan, depredan y se van.

1.2.4- Espacios públicos y accesibilidad.

Personas discapacitadas o con capacidades especiales⁷⁹.

Una de las cualidades inherentes al espacio público es el derecho de acceder a él, derecho que sin embargo se ha negado de diferentes maneras; una de ellas ha sido y es en la actualidad, la falta de accesibilidad en los espacios públicos para las personas discapacitadas. Las barreras arquitectónicas les niegan cualquier posibilidad de movimiento y acceso a los espacios y lugares públicos. En México no sólo se presentan en estos espacios, las barreras arquitectónicas se manifiestan en todos los edificios, no obstante que la ley 101, los reglamentos de construcción y del IMSS lo contemplan como un requisito.

Antes de hablar del tema es necesario comprender varios conceptos, referidos a la discapacidad, para el mejor entendimiento del contenido:

Discapacidad: cualquier restricción o ausencia de la capacidad física, intelectual o sensorial, puede ser una dolencia que requiera de atención médica o una enfermedad mental, de carácter transitorio o permanente. Se clasifican en tres tipos:

- Neuromotora (parálisis cerebral, distrofia músculo-esquelética, etc.)
- Sensorial (problemas del lenguaje, sordera, debilidad visual y ceguera)

⁷⁹ Martín Peña, Norma angélica. s/f. Discapacitados: entre las barreras y los sueños. Consultado el día 9 de octubre de 2005. en: <http://www.unam.mx/rompan/45/rf45rep.html>

- Mental.

Personas discapacitadas o con capacidades especiales: persona con una discapacidad de cualquier tipo, que tengan malformaciones o deformaciones físicas, enfermedades psicomotrices, mentales y/o degenerativas o personas en edad avanzada.

Barreras arquitectónicas: todo obstáculo que impida a personas con capacidades especiales su libre desplazamiento y uso de lugares públicos: parques, jardines, aceras, banquetas, estacionamientos, teléfonos públicos, entre otros.

Las barreras sociales: si bien es cierto que las barreras físicas son el mayor problema para el desplazamiento de personas con capacidades especiales, no menos importantes son las barreras sociales que limitan, discriminan y excluyen a todas estas personas por el simple hecho de ser diferentes.

Obstáculos más comunes: banquetas angostas o en mal estado, escaleras, rampas mal diseñadas, postes y cables, buzones, botes de basura, cascajo o basura, árboles, aparatos de aire acondicionado, semáforos, vehículos que obstruyen los accesos, en algunos lugares los perros pueden ser un verdadero problema, cualquier objeto que entorpezca el libre acceso de personas con capacidades especiales.

Por lo general las ciudades mexicanas no son accesibles en el sentido de permitir el desplazamiento de personas con discapacidad, desde hace algunos años se inició una lucha por conseguir una ciudad accesible para todos, pero no ha sido posible. Las limitantes en el espacio público son innumerables.

Para las personas con discapacidad, las barreras que impiden su movilización y el desarrollo de sus libertades, supone una limitación para ejercer sus derechos como ciudadano y sin embargo, siguen existiendo estas barreras en los edificios y espacios públicos más elementales como escuelas, parques y jardines, entre otros.

La planeación urbana de espacios públicos así como instalaciones de servicio, mobiliario y equipamiento urbanos, contempla por ley especificaciones de diseño y adaptación de los elementos incluidos en éstos como aceras,

pavimentos, cruces, rampas, estacionamientos, señalización, teléfonos, sanitarios, etc⁸⁰.

En el contexto urbano y concretamente en los espacios y lugares públicos, las personas con discapacidad están en desventaja, ya que estos lugares no cuentan con diseños que les permita ser accesibles para ellos⁸¹, violentando las leyes que amparan estos derechos, los cuales pocas veces son respetados.

De acuerdo a la Organización de las Naciones Unidas, del total de la población mundial, un 10% presenta algún grado de discapacidad. En México, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), en 1999 aplicó un Censo Piloto en los estados de Hidalgo, México, San Luis Potosí, Sonora y Yucatán, donde la causa de discapacidad más frecuente **es la vejez** con un 30.5%, por enfermedad 27.3%, por nacimiento el 20.8% y por accidente, alcohol o drogas el 21.4 %⁸².

De acuerdo a información del censo del 2000 de INEGI, el 1.84% del total de la población mexicana tienen alguna discapacidad, del cual un 53% corresponde a hombres y un 47% a mujeres. Porcentajes por tipo de discapacidad: el 45.33% es motriz, el 15.7% auditiva, un 4.87% de lenguaje, el 26.01 visual, el 16.13% mental, un 0.73% de otro tipo y un 0.40% no se especifica⁸³.

A pesar de que existen programas dirigidos a la educación de personas con discapacidad, generalmente están dirigidos a la capacitación laboral, cuando la necesidad más urgente es hacia la sociedad "normal", la no discapacitada; educarla en la tolerancia y respeto hacia las diferencias; que permita ver que las personas con discapacidad no son "los raros", los diferentes o "los otros".

⁸⁰ Comité español de representantes de personas con discapacidad (CERMI) consultado el día 12 de octubre de 2005 http://antiguo.cermi.es/graficos/plan_accesibilidad.asp

⁸¹ Consejo Estatal para la Integración Social de las Personas con Discapacidad (CID) <http://www.difson.gob.mx/Principal/Interiores/Cid.htm> consultado el día 12 de octubre de 2005.

⁸² secretaría de desarrollo social. Los Criterios de Diseño y Construcción para la Vivienda Adaptable y Accesible. consultado el día 12 de octubre de 2005. En: <http://www.conafovi.gob.mx/Publicaciones/Vivienda%20Accesible.pdf>

⁸³ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. "INEGI". XII Censo General de Población y Vivienda 2000. Consultado el día 12 de octubre de 2005. en: <http://www.inegi.gob.mx/inegi/default.asp>

1.2.5- El miedo a la ciudad abierta.

Otro tipo de discapacidad

El miedo que genera la ciudad abierta es tal, que cada vez es más frecuente encontrar espacios públicos abandonados por las autoridades y por los ciudadanos, espacios vacíos, sin vida y que matan lentamente al espacio urbano inmediato en el cual están ubicados; que han perdido vigencia en la medida que el miedo a ser una víctima más de la inseguridad que se vive en la ciudad abierta, paraliza a un sector de ella.

Esto ha dado pie para que el espacio público pierda su intención primordial, razón de ser, de existir, motivo por lo cual cada vez es más frecuente que los espacios públicos se privaticen o bien se pierda o se traslade este propósito a otro tipo de espacios; los espacios para la diversión (parques temáticos tipo Walt Disney) o espacios para el consumo (plazas comerciales –malls-) donde sí es posible garantizar la seguridad, clima artificial adecuado, “gente bonita” y sobre todo gente “como uno”.

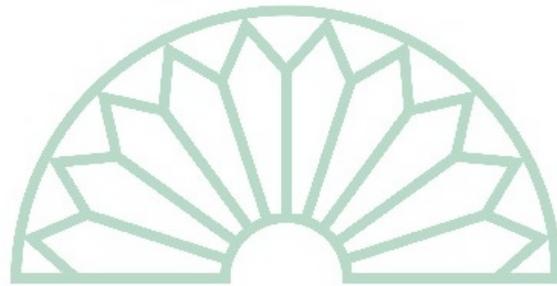
Al descuido inicial del espacio público, le sigue el abandono para terminar finalmente con el reemplazo de éstos por otros lugares que ofrezcan seguridad y diversión. Los Malls y los parques temáticos están reemplazando gradualmente a los espacios públicos como plazas, debido al cambio en las preferencias de consumo, determinado por los cambios en las estructuras y dinámicas económicas, así como también el temor a los espacios públicos, a la delincuencia y el miedo a ser víctima de algún delito.

En este sentido, los centros comerciales se vuelven los nuevos espacios públicos; espacios blindados, con una arquitectura defensiva, el uso del panóptico permite tener control visual de cualquier acción dentro de ellos con el apoyo de cámaras de video, alarmas electrónicas, etc., además de contar con guardias privados de seguridad. Espacios muy similares a los fraccionamientos cerrados en cuanto al uso de estas tecnologías y sus intenciones, excepto la cantidad de personas que pueden confluir en estos lugares y sus propósitos de consumo.

Estos planteamientos por parte de especialistas estudiosos de las “gated communities” -fraccionamientos cerrados- apuntan cada vez más a una sociedad totalmente desarticulada, una ciudad fragmentada tanto social como espacialmente y con un uso diferenciado de la misma. Una ciudad para el consumo y para quien pueda consumirla. Sí es cierto que en la actualidad se

están gestando nuevas formas de interacción social; entonces éstas son formas de intercambio meramente comercial, producto de la cultura del consumo. Valdrá la pena preguntarse si éstas son las formas de interacción social que buscamos o queremos.

Para nuestro estudio de caso en la ciudad de Nogales, en la frontera norte del país, es más crítico ya que la falta de espacios públicos en toda la ciudad es tan evidente que prácticamente podría decirse que no existen.



EL COLEGIO
DE SONORA
B I B L I O T E C A
GERARDO CORNEJO MURRIETA

Capítulo II

2.- Fraccionamientos Cerrados en Estados Unidos, Europa y Latinoamérica.

Los objetivos generales del presente capítulo son la de aclarar la forma en que han aparecido los Fraccionamientos cerrados en los lugares antes referidos. Lo anterior, sirva para ver la manera en cómo se ha presentado el fenómeno en éstos, similitudes y diferencias con el caso Mexicano, la forma en que han marcado el espacio de incursión, cuáles son sus aportes o contribuciones de cada caso, sobre todo, el de estudio en la ciudad de Nogales, Sonora en la frontera norte de México.

En este capítulo se hará una revisión de algunos autores que han escrito sobre el fenómeno de las “gated communities” en Estados Unidos y Europa así como también una revisión de autores que han escrito sobre el fenómeno en Latinoamérica y México concretamente. En la actualidad, como consecuencia de la implementación de este modelo, la imagen de la ciudad es amenazada como espacio de interacción social, de encuentros y desencuentros, ese espacio para las diferencias, donde la privatización de la ciudad y la privatización del espacio público avanza; fragmenta, destruye y construye nuevas formas de identidad y sociabilidad a partir de los fraccionamientos cerrados, el temor. Y la inseguridad.

En los Estados Unidos y Europa este tipo de fraccionamientos han sido llamadas “Gated communities” Blakely y Snyder, (1999); Low, (2003), comunidades cerradas. Para Latinoamérica los estudios sobre este tipo de comunidades han sido realmente pocos, resaltando en Argentina los trabajos de Svampa, (2001)⁸⁴; y Roitman, 2003⁸⁵, quienes para el caso, analizan los llamados countries o barrios cercados: en Brasil Sorbazo (2002); Geraiges de Lemos. (2002); Rodrigues-Soares (2002); Chile Borsdorf (2002); Rovira-Pinto (2002). han analizado los llamados condominios; en México, Cabrales (1996) , Méndez (2000, 2001, 2002, 2003); Rodríguez-Chumillas (2002); López L. Y Rodríguez CH. (2004): han reflexionado sobre el funcionamiento de lo que ellos denominan *fraccionamientos cerrados o vecindarios defensivos*.

⁸⁴ Svampa, Maristella. Los que ganaron: La vida en los countries y barrios privados. Buenos Aires. Editorial Biblos. 2001.

⁸⁵ Roitman, Sonia. 2003. “Barrios cerrados y segregación social urbana” en: Scripta Nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona.

Ya sea cual fuere el nombre, llámense urbanizaciones cerradas, fraccionamientos cerrados o barrios cercados, nos remiten invariablemente a extensas áreas de terreno, casi siempre suburbanos o periurbanos, destinadas a vivienda de clase media y alta, aunque hoy la oferta inmobiliaria incluye a las clases populares; estos han sido incluidos en este tipo de proyectos, con algunas similitudes en cuanto a bardas perimetrales y controles de acceso, pero con muchas diferencias sobre todo las referidas a dimensiones del espacio habitable, áreas exteriores e infraestructura dentro de los mismos. Otra de las diferencias es la manera en que se autoprotegen: dispositivos electrónicos de seguridad, cámaras, guardias privados.

Como una consecuencia de la segregación socioespacial que provocan los fraccionamientos cerrados, se confrontan algunas dicotomías aparentemente contradictorias, ejemplo: la vieja discusión *público-privado* y *seguridad-inseguridad*,. *Lo privado* y *lo público*; lo nuestro y lo de los otros; donde las fronteras físicas entre espacio cerrado y abierto; el “adentro” y el “afuera”, son bardas perimetrales, guardias de seguridad privados y otros elementos que ayuden a separarlos y diferenciarlos. Contraponen “la seguridad de adentro” lo que es nuestro, privado con “la inseguridad de afuera” que es de “los otros”, de ellos; que es pública. Sin embargo, en este tipo de comunidades se percibe la construcción de otro tipo de ciudadanía: la ciudadanía privada.

Las diferentes ideas y conceptos referidos a la ciudad –proyectos de ciudad-, muestran a veces al espacio público como algo prescindible, desordenado, inseguro y de conflicto; donde hay que poner “orden”, higienizarlo, limpiarlo de “los otros”, ya que pueden ser elementos peligrosos que requieren ser excluidos o segregados por el bien de la mayoría que ahí habita. “Así, la imagen de ciudad que se consolida es expresión de la sensación de desprotección frente a lo desconocido, que inunda a la sociedad en la actualidad.”⁸⁶

⁸⁶ Dammert, Lucía. ¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago. P. 2

Estados Unidos y Europa

2.1- Las “gated communities” en EE. UU.

La implantación del modelo de fraccionamientos cerrados o “gated communities” impacta y transforma social y espacialmente a los lugares en los cuales se establece, esta transformación afecta a todas las ciudades del mundo entero, las ciudades norteamericanas no podrían ser la excepción.

Estudios realizados en los Estados Unidos (Blakely y Snyder, 1999; Low, 2003) sobre las “gated communities” plantean que este tipo de urbanización apareció hace dos décadas⁸⁷. Este tipo de urbanización se caracteriza por una arquitectura homogénea (en cuanto a formas, estilos y colores, entre otras cosas), lo cual se traduce en el intento por homogeneizar y regular formas de vida.

Es decir, se busca que los residentes que habiten estos fraccionamientos sean iguales en cuanto al color de piel, estatus social, grados educativos, religión, etc., para lo cual reglamentan la forma de vida individual y colectiva. Otra característica generalizada es que la mayoría de estos fraccionamientos se ubican en áreas suburbanas o periferias, donde hay terrenos adecuados, sobre todo a un precio más bajo de lo que costaría en otra parte de la ciudad, donde estuviera más consolidado, desde el punto de vista urbano.

Los fraccionamientos cerrados casi siempre se localizan cerca de vías rápidas de circulación que faciliten el desplazamiento desde el lugar de residencia hacia las áreas centrales o de consumo de la ciudad, generalmente dejando una franja de terreno para usos posteriores, cuando se revalore el precio y el cambio de uso de suelo sea adecuado a las nuevas intenciones de ganancia económica. Esta forma de operar de los fraccionadores, se garantiza con una legislación local adecuada que les permita y facilite reproducir el modelo e incrustarse en cualquier ciudad del mundo.

Mike Davis y Low & Blakely plantean que las “gated communities” dan contrasentido a lo planteado en la constitución norteamericana en los supuestos de democracia y libertad; principios que ha resaltado históricamente la sociedad norteamericana como sus principales valores, los cuales transgreden en su afán de autoprotección al refugiarse en las “gated communities”, aislándose de la

⁸⁷ Blakely y Snyder, 1999, p.7; Low, 2003, p.14

ciudad, excluyendo a “los otros”, negándoles el libre acceso o bien, creando comunidades homogéneas en estatus, razas, credos y profesiones.

Reducción del espacio público, fragmentación espacial, segregación socioespacial, blindaje en el diseño de espacios y residencias, son algunos de los elementos a considerar cuando hablamos de fraccionamientos cerrados. El miedo, la violencia y su percepción, dan sentido y validan –hasta cierto punto- la transformación que altera en la actualidad tanto a las ciudades como a las sociedades que en ellas coexisten, creando paranoia y evitando al máximo el roce social entre las diferencias.

Los mismos autores plantean que no sólo es el miedo a la ciudad abierta, los residentes de este tipo de comunidad lo ven también como una cuestión de estatus social y para diferenciarse de los demás; es decir, que el hecho de tener guardias de seguridad privados y algunos artefactos de vigilancia electrónica les otorga cierto prestigio.

Por su parte, Margareth Khon en la obra anteriormente referida, adjudica la aparición y multiplicación de este modelo de fraccionamiento al fenómeno de la globalización en su proceso homogeneizador. En dicho proceso, las compañías inmobiliarias y la indiferencia o incapacidad de las autoridades locales para plantear criterios normativos, así como también la comodidad que significa el desatenderse de llevar servicios básicos y mantenimiento a estas comunidades. Estas comunidades a veces se localizan fuera del núcleo inmediato de la ciudad, muchos de ellos se localizan en los suburbios de las mismas. De acuerdo a Svampa, estas comunidades adquieren cierto grado de independencia por lo ya planteado anteriormente.

2.2- Las “gated communities” en Europa.

Algunos investigadores de la Universidad de Glasgow, en el Reino Unido⁸⁸ -RU- (Escocia, Gran Bretaña e Irlanda del Norte) plantean que el fenómeno de las “gated communities” o fraccionamientos cerrados no es un fenómeno exclusivo de los Estados Unidos, sino que se presenta también en Sudamérica, Sudáfrica,

⁸⁸ Sarah Blandy and Diane Lister, Sheffield Hallam University and Rowland Atkinson and John Flint, University of Glasgow. 2003. Gated Communities: A Systematic Review of the Research Evidence

Asia, Europa, Canadá, Australia y nueva Zelanda y que empieza a tomar fuerza en el Reino Unido.

Según la investigación de los autores mencionados, la bibliografía en el RU es poca. Encontraron 175 artículos publicados -y otros en proceso de- en revistas y libros referidos al tema en cuestión en todo el mundo, lo cual nos habla de cierta preocupación local por el fenómeno.

Otros autores como Charmes⁸⁹, el cual centra su trabajo en ciudades como París y Lyon en Francia, encuentra que los fraccionamientos son muy pocos y éstos se sitúan en el área periurbana de las ciudades, los cuales tienen características similares a las “gated communities” de todo el mundo. Sin embargo, plantea ciertas diferencias en cuanto al uso de la infraestructura como parques y albercas, al cual no se puede restringir el acceso sólo a los residentes (por leyes municipales locales). Habría que revisar cómo se aplican estas leyes y cómo funcionan realmente para hacer el comparativo con los casos estudiados en EE.UU. y América Latina.

2.3- El caso Latinoamericano

En la obra de Maristela Svampa, *“Los que ganaron: La vida en los countries y barrios privados”*⁹⁰, la autora hace un análisis de la clase media Argentina y describe algunas de las características que las engloban, tales como: heterogeneidad social y ocupacional; movilidad social ascendente; capacidad de consumo –sobre todo ostentatorio-; agrupamiento residencial homogéneo -como estrategia de diferenciación con respecto a las clases populares-⁹¹. Estas diferencias que establecen están estrechamente relacionadas con la creación de los fraccionamientos cerrados, donde esta clase media reside o pretende residir.

Roitman⁹² analiza la ciudad de Mendoza en Argentina, donde los fraccionamientos o barrios cerrados se han multiplicado en los últimos años como

⁸⁹ Charmes, Eric. Gated Communities Conference: Building Social Division or Safer Communities University of Glasgow, 18-19 September 2003. Interactions with Neighbouring Others in French Periurban Areas: Barriers and Openness. Working Paper

⁹⁰ Svampa, Maristella. *Los que ganaron: La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires. Editorial Biblos. 2001.

⁹¹ Svampa, Maristella. pp. 20-21

⁹² Roitman, Sonia. 2003. “Barrios cerrados y segregación social urbana” en: Scripta Nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona.

respuesta a una demanda de mayor seguridad por parte de grupos sociales medios y medio-altos. El origen de los barrios cerrados está asociado a diversas causas: la violencia urbana y la inseguridad así como también las consecuencias, fracturas en el tejido social y un proceso de segregación social urbana.

Para autoras como Lucía Dammert, la respuesta ciudadana ante el miedo, la inseguridad así como también la injusticia social que se vive en Latinoamérica es el encierro y citando sus palabras “Desafortunadamente, al igual que en las principales ciudades americanas y europeas, el temor urbano en América Latina está presente en ciudades tan diversas como Buenos Aires, Quito, San Pablo, El Salvador, entre otras. Ahora bien, en muchos casos el aumento de la actividad delictiva, la corrupción policial, la ineficiencia de la justicia, y el rol de los medios de comunicación masiva son elementos suficientes para explicar parte de este fenómeno, pero sin duda la configuración urbana juega un rol insoslayable.”⁹³

De acuerdo a Svampa, es en los años 90 cuando se dan la privatización, desregulación y apertura de mercados. Por otra parte, se hace evidente el retiro del estado, la incursión empresarial en el mismo, así como también en las nuevas formas de “hacer ciudad”. Las relaciones entre lo público y lo privado se reconfiguran y reacomodan. Lo anterior trae como consecuencia cambios socioculturales, ya que con esta privatización se genera segregación social y espacial; se rompen lazos sociales y culturales⁹⁴. Los cambios en la configuración de la ciudad son evidentes en cuanto a la fragmentación espacial.

De acuerdo a Roitman⁹⁵, los barrios cerrados y sus principales rasgos:

- Grandes áreas residenciales delimitadas por muros y barreras, vigilancia las 24 horas. Los dispositivos de seguridad impiden el libre acceso de los no residentes.
- Segregación social y urbana. Localizados muy próximos a barrios pobres, polarización social evidente.

93 DAMMERT, Lucía. ¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago. EURE (Santiago). [online].

⁹⁴ Svampa, Maristella. pp. 43-46

⁹⁵ Roitman, Sonia. 2003. “Barrios cerrados y segregación social urbana” en: Scripta Nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona.

- Sus residentes buscan homogeneidad social y cierto estilo de vida; dan cierta solución para algunas familias en cuanto a la inseguridad urbana y la delincuencia.
- Privatizan el espacio público.

Roitman concluye que los residentes de este tipo de fraccionamiento buscan cierto status, mayor contacto con la naturaleza, “estilo de vida diferente”, nueva moda urbana con influencias del “*American way of life*”.

La privatización de la ciudad y la reducción de la participación del estado, afecta la cohesión social. Anteriormente la clase media era la clase integradora entre la clase alta y baja, con los cambios económicos en Argentina, las clase media están desapareciendo (el fenómeno no es exclusivo de Argentina, sino de todo el mundo) mientras que la clase alta y baja se polarizan, hay más exclusión y marginalidad. –esto podría aplicarse también a lo que está sucediendo en muchos países con economías emergentes-. Las relaciones sociales se vuelven más violentas. Las instituciones públicas no garantizan protección ni seguridad a la sociedad⁹⁶.

Svampa menciona que en la actualidad existen dos modelos de suburbanización: **el anglosajón** donde hay un continuo entre la ciudad y el campo. Lo suburbano viene a ser “el jardín de la ciudad”; el otro, **el mediterráneo**, donde hay un corte claro entre la ciudad y el suburbio. Estos dos modelos se encuentran presentes en las intervenciones urbanas actuales de casi todas las ciudades.

En los fraccionamientos cerrados, se valora la seguridad como parte clave del nuevo estilo de vida, aunque no se haya sido víctima de algún delito – victimización⁹⁷. La seguridad es vista como un valor para recuperar, o bien reconstruir, la confianza y retomar la vida en comunidad; es el nuevo eje central

⁹⁶ Svampa, Maristella . pp. 47

⁹⁷ Crimen y victimización. “La evidencia recopilada en los seis países del estudio apunta hacia un significativo incremento del delito, la victimización y la inseguridad ciudadana durante las últimas décadas. Sin embargo, los delitos reportados son débiles indicadores de cualquier tendencia en este sentido dada la renuencia de la ciudadanía a reportar a la policía hechos delictivos en la mayoría de estos países. La policía es percibida como corrupta e ineficiente...” pp. 36. En: Portes, Alejandro. Roberts Bryan. 2005. “La Ciudad Bajo el Libre Mercado: La Urbanización en América Latina durante los Años del Experimento Neoliberal”. The Center for Migration and Development. Working Paper Series. Princeton University.

del estilo de vida donde es posible dejar puertas y ventanas abiertas, donde las bicicletas y juguetes pueden ser dejados afuera; la confianza ontológica Gidensiana ya antes referida.

Existen residentes que sobrevaloran el nuevo estilo de vida –aunque también los hay críticos- y están dispuestos a defender y sobreactuar los valores como nuevos productos de la seguridad, “donde nunca pasa nada”⁹⁸, a pesar de que los resultados de investigaciones sobre el tema contrapongan dichas afirmaciones.

Para Svampa, los fraccionamientos cerrados actúan como microciudades, basados en esa socialización comunitaria los niños son “dejados” andar solos en bicicleta, ir a la casa de los amigos, a actividades deportivas, ir a la escuela o bien actividades de acuerdo a las edades. Estas actividades pueden ser exclusivas para niños, adolescentes, adultos o adultos mayores. Una de las consecuencias no esperadas o efectos indeseados en los fraccionamientos cerrados, es cierta falta de límites en los niños y adolescentes; curiosamente cuando en este tipo de fraccionamientos se trata de poner límites a “los otros”, pero éstos son físicos para detenerlos y/o mantenerlos a distancia⁹⁹.

Svampa cuestiona los excesos en este tipo de libertades ya que provoca la distensión de la autoridad paterna; se relajan en demasía los lazos familiares y sociales y trae como consecuencia conductas delictivas como vandalismo juvenil, daños a la misma comunidad, entre otras.

En algunos casos, este modelo de fraccionamiento es visto como “modelo Burbuja”, “puertas adentro” ya que los niños y adolescentes que han crecido en ellos, son hasta cierto punto sobreprotegidos y no saben desenvolverse “puertas afuera”, no saben enfrentar a la ciudad abierta y sobre todo, no saben socializar con “los otros”¹⁰⁰.

Existe un gran desconocimiento en los habitantes de estos fraccionamientos hacia sus derechos y las obligaciones de las compañías inmobiliarias, las cuales juegan con la ignorancia de los compradores en muchos aspectos legales en cuanto al diseño y construcción de los fraccionamientos.

⁹⁸ Svampa, Maristella . pp. 90-94

⁹⁹ Svampa, Maristella . pp. 97-111

¹⁰⁰ Svampa, Maristella . pp. 111-112

La historia de Svampa es similar a nuestro caso de estudio en la ciudad de Nogales, Sonora. En el caso planteado por Svampa, en Argentina, los residentes lograron ganar la batalla y crearon su área verde¹⁰¹. En los casos registrados en nuestra investigación, existen dos casos: los fraccionamientos “Real del arco” y “El paseo”, casos que se verán ampliamente en otro capítulo, los cuáles presentan características similares a los planteados por la autora; los ganadores en nuestro caso de estudio, fueron los fraccionadores que vendieron los terrenos y diseñaron los fraccionamientos, que fueron los mismos para ambos casos.

Las crisis económica y política que vive el mundo actual, se reflejan en la inseguridad urbana y falta de confianza de los habitantes en las autoridades e instituciones, razones por las cuales los fraccionamientos cerrados se multiplican cada vez más en todas las ciudades. A pesar del aumento de este tipo de comunidades en todo el mundo, el modelo no ha sido la respuesta esperada por parte de los residentes.

2.4- Fraccionamientos cerrados en México.

Estos tipos de fraccionamientos, al igual que en otros países y ciudades, cuentan con bardas, dispositivos de seguridad y con acceso –casi siempre monumental- y restringido a los no residentes, privatizando el espacio público. Estas ciudades donde la privatización o la reducción del espacio público, se vuelve cierto al limitar el libre tránsito por algunos espacios contruoidos y socialmente aceptados, este tipo de espacios que separan o fragmentan la ciudad se han vuelto -hasta cierto punto- “naturales” en el paisaje urbano de casi todas las ciudades.¹⁰²

De acuerdo a Giglia¹⁰³, la cuestión de la segregación urbana se plantea con base en tres estrategias socioespaciales.

1. Búsqueda de la seguridad.
2. Búsqueda de la distinción -con respecto al afuera-.
3. Búsqueda de la homogeneidad sociocultural -hacia adentro-.

Una pretensión constante de crear comunidad, esa confianza comunitaria, basada en la confianza ontológica o Giddensiana, donde esta confianza es vista

¹⁰¹ Svampa, Maristella . pp. 180

¹⁰² Angela Giglia. Espacio público y espacios cerrados en la Ciudad de México. UAM-Iztapalapa, FLACSO-México. Pp 5 . consultado: 28/11/04 en:
http://www.uamantropologia.info/articulos/giglia_art01.pdf

¹⁰³ Ibid pp. 6-7.

como un bien social más, un plus que es ofertado entre los eslóganes de mercadotecnia. De acuerdo a autores como Méndez y Rodríguez¹⁰⁴ “... eso pretenden ser las cercadas-, se definen por los elementos que comparten: territorio, valores, bienes públicos, estructuras de apoyo y fines. El territorio ha de mostrar la pertenencia grupal a través de varios recursos, entre ellos los muros envolventes, las puertas de acceso controlado y los tipos de vivienda.” De esta manera, nos acercamos a la pretensión de estas comunidades cercadas: la vida comunitaria pero entre iguales, “sus iguales”.

Parte de la problemática que enfrentan los fraccionamientos cerrados, y esto pareciera una característica generalizada, no sólo en México sino en América Latina, EE.UU. y Europa se plantea a continuación:

La primera fractura –si se pudiera llamar así- es de la identidad local con la ciudad abierta. La segunda es “la mismidad” y “la otredad”; cómo se ven los residentes entre ellos y cómo éstos ven a “los otros”, los no residentes. La tercera es la separación de las autoridades locales, intentos de ser autónomos al menos en ciertas cosas, ejemplo: algunos servicios que los residentes reciben como exclusivos, para diferenciarse del resto de la ciudad, como una cuestión de estatus.

Giglia plantea tres ámbitos potencialmente problemáticos¹⁰⁵.

1. Inclusión-exclusión y dispositivos de seguridad.
2. “Autogobierno” y relaciones con autoridades locales.
3. El espacio local, el “adentro y el afuera”, identidad local y la relación con lo urbano. El concepto de “ciudad”.

Donde las ciudades estarán compuestas por *ciudades fortificadas y auto gobernadas*, con una imagen urbana de las ciudades como un conjunto de espacios “re-feudalizados”¹⁰⁶, con bardas perimetrales, rejas, vigilancia y donde los perros entrenados suplantán a los cocodrilos de la vieja ciudad medieval.

¹⁰⁴ Méndez, E. y Rodríguez, I. Comunidades cercadas en la frontera México-EEUU. *Geo Crítica / Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de agosto de 2004, vol. VIII, núm. 171. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-171.htm>> [ISSN: 1138-9788]

¹⁰⁵ Giglia, Angela. Espacio publico y espacios cerrados en la Ciudad de México. Pp. 7

¹⁰⁶ Ibid pp. 15-16.

Llama nuestra atención el planteamiento y conclusión de Giglia, en cuanto a la conformación de nuevas ciudades y sociedades, relacionadas estas con la aparición de los fraccionamientos cerrados y sus consecuencias socioespaciales:

“... si por una parte es cierto que la segregación y la fragmentación socioespacial le restan “calidad urbana” a la ciudad, en la medida en que, como Jane Jacobs demostró magistralmente desde hace cuarenta años, la calidad procede de la pluralidad de funciones y significados asociados a un mismo espacio (Jacobs 1961); por otra parte en lo que se refiere en particular a la autosegregación residencial, sería reductivo mirar a los espacios cerrados sólo con los lentes de la desintegración urbana o de la reducción de lo público, ya que en ellos –como intentamos mostrar– se están gestando nuevas formas de vivir y pensar la ciudad.”¹⁰⁷

De acuerdo a lo anterior, pareciera que lo importante no es cómo se forman las nuevas comunidades, lo importante, al menos esa impresión nos deja, es que se están gestando nuevas formas de interacción y nuevas sociedades. Las preguntas son ¿No importa el tipo de sociedades que se están gestando?, ¿No importa la manera en que estas interactúan con el resto de la comunidad, de las ciudades? Creemos que el preocuparse por este tipo de problemática no es reductivo, es observar, analizar y cuestionar el qué y el cómo de este modelo de intervención urbana está afectando el trazo y diseño de las ciudades en el mundo entero y con ello, las formas de interacción, el desarrollo de las sociedades y de las nuevas generaciones que en ellas se están gestando.

¹⁰⁷ Ibid pp. 17

Capítulo III

3.1- Nogales, Sonora. Monografía

“Cuando desperté el muro todavía estaba allí”.

Parafraseando a Monterroso¹⁰⁸.

Breve historia de la ciudad

El origen de la ciudad de Nogales se remonta a las últimas décadas del S. XIX cuando se instala la compañía del ferrocarril de Sonora, en el arroyo Los Nogales. Hacia 1884, cuando el Gobierno Federal autoriza la aduana fronteriza, se establece el Municipio, y para 1909 ya es un centro de intercambio comercial entre México y los Estados Unidos de regular importancia. Es así como inicia la actividad que marcará hasta hoy el desarrollo económico del municipio: flujo de diversas mercancías, legales e ilegales, entre ellas el tráfico de drogas y de personas.

En 1920 obtiene el título de ciudad y en 1924 se instalan las primeras industrias. La actividad comercial aumenta y se constituye el fundo legal, parte del cual conserva la cuadrícula en el centro de la ciudad. Para el caso de Nogales, Sonora, la Industria y desarrollo urbano han estado de la mano desde casi el surgimiento de la ciudad. Este crecimiento socioeconómico en los años 20 se detiene para 1940, con motivo de la depresión mundial. Esto provoca una gran migración de trabajadores mexicanos hacia Estados Unidos.

En 1948 se construye la carretera Hermosillo-Nogales, se introducen servicios urbanos en la ciudad y con ello aumenta el comercio y la industria; estos crecen de nuevo ante la posibilidad de introducir servicios urbanos. Se crean empleos y con ello la ciudad atrae más población. En 1968 como resultado de convenios internacionales entre México y EE. UU., se instalan maquiladoras a las que se apoya con incentivos fiscales y el desarrollo de parques industriales, lo que trae como consecuencia un fuerte crecimiento de la ciudad.

Entre 1970 y 1990 en Nogales se crean 28 nuevas colonias, más del doble de las creadas en la ciudad en los 80 años anteriores. En 1999 se inicia el recinto fiscal agilizando el intercambio de mercancías, con lo que aumenta la importación-exportación. Esto influye en el crecimiento demográfico de la ciudad de manera dramática.

¹⁰⁸ Micro fábula de Augusto Monterroso: “Cuando desperté el dinosaurio todavía estaba allí”.

El crecimiento físico de la ciudad de Nogales ha sido hacia el sur. Al norte el límite internacional con los Estados Unidos constituye una frontera infranqueable a su expansión física. Hacia el oriente, la topografía dificulta la introducción de servicios e infraestructura urbanos, ya que las pendientes son muy pronunciadas, con inclinaciones de hasta el 30%. Al poniente se tiene la cuenca hidrológica y la barrera cercada del Recinto Fiscalizado. Para dar continuidad al crecimiento urbano en esta dirección será necesario un proyecto de puentes para tráfico vehicular y peatonal similar al proyecto “El Greco”, que se inicia en el 2004-2005 y que unirá la parte oriente al poniente de la ciudad sobre las vías del ferrocarril. Por consiguiente, la ciudad sólo puede crecer para el Sur y Suroeste. Ésta es el área más susceptible de desarrollo, ya que el crecimiento urbano excedió los límites anteriormente establecido por el arroyo “Los Nogales”.¹⁰⁹

Localización

El municipio está formado por 25 poblaciones, entre los que destacan por su importancia: Nogales, cabecera municipal; Cíbuta, poblado Francisco M. Cardanes Valdés, el Ejido Cíbuta y La Bellota. La extensión territorial municipal es de 1,654.76 Km², que constituyen el 0.9 % de la superficie total del Estado, y el 0.008 del territorio nacional. Con relación a sus colindancias, se localiza al Norte del Estado, forma una conurbación internacional con Nogales, Arizona; al sur colinda con los municipios de Ímuris y Magdalena; Al oriente con el municipio de Santa Cruz y al poniente con el municipio de Sáric.¹¹⁰

Se ubica en la cuenca del arroyo “Los Nogales”; el 90% del territorio municipal está sobre área montañosa, con pendientes del 15 al 30 % sobre el lado oriente. Estas pendientes restringen el crecimiento urbano al hacer

¹⁰⁹ PMDU Nogales, Sonora. 2000. Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología. Subsecretaría de Planeación Urbana y Ecología. SIUE. Subsecretaría de Infraestructura Urbana y Ecología.

<http://www.municipiodenogales.org/index.htm>

INEGI. Cuaderno estadístico municipal. Nogales, Estado de Sonora. Edición 2004. México.

¹¹⁰ PMDU Nogales, Sonora. 2000. Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología. Subsecretaría de Planeación Urbana y Ecología

incosteable el suministro de servicios en estas zonas (del 7 al 15 % promedio sobre el lado poniente). Al sureste las pendientes fluctúan entre el 15 y el 30 %, siendo éstas las partes más altas y que a su vez forman una barrera natural para el desarrollo urbano de la ciudad. Las elevaciones principales en la zona son La Guacona, El Pinito, Cíbuta, El Ruido, Las Avispas, La Esmeralda.

El clima es semiseco templado en el 81.25 % de la superficie del municipio, la temperatura media anual (de 1986-2003) de 17.9 °C, con temperaturas hasta de 42°C durante el verano, y hasta de 7 °C bajo cero durante el invierno.¹¹¹

En invierno, los principales motivos de muerte entre la población pobre de Nogales es el frío, la asfixia o los incendios, al intentar calentar las viviendas con braceros y fogatas. Las condiciones de miseria en que vive una buena parte de la población de la ciudad es significativa. Basta ver las construcciones precarias en las invasiones y cerros cercanos al centro de la ciudad; casas construidas con material de desecho de las maquilas, cartones, llantas incrustadas en la tierra, formando taludes para contener las pendientes. Ésta es, en buena parte, la imagen urbana de la ciudad de Nogales; imágenes que se superponen una con otra y luchan a su vez porque no las ahoguen los anuncios espectaculares de cervezas, antros, “tabledances” que se ofertan desde los cerros para el turista norteamericano; imágenes que contradicen la propaganda de crecimiento y desarrollo de los gobiernos municipales y estatales.¹¹²

La precipitación pluvial promedio (de 1986-2003) fue de 456.8 mm. entre verano e invierno y la precipitación pluvial total entre los meses de mayo a octubre es de 250 a 325 mm en temporada más seca: 118.6. en temporada más lluviosa:

¹¹¹ Ibid . <http://www.municipiodenogales.org/index.htm>

INEGI. Cuaderno estadístico municipal. Nogales, Estado de Sonora. Edición 2004. México.

¹¹² “A estos problemas de infraestructura se le agrega que existen 15,000 personas que viven en pobreza extrema, el 10% de la población, que según la SEDESOL requieren apoyo continuo de los programas Oportunidades, Hábitat y Vamos con Ellos . A la precariedad económica se le une la social, el mayor número de personas sujetas de estos programas viven en invasiones urbanas como Las Torres, Luis Donaldo Colossio” (SEDESOL, sección Sonora, 2004. Tomado de: Enríquez, Jesús. Tesis Doctoral. UNAM. Trabajo en proceso. Forma parte de la investigación: “Comunidades cercadas. Estudio de una arquitectura y urbanismo alternativos a la luz de la experiencia en la frontera norte de México (1980-2003)”. El Colegio de Sonora, CONACYT 2004-2005. Responsable del proyecto: Dr. Eloy Méndez Sainz).

659.5 mm¹¹³. En verano, cuando las lluvias más fuertes caen, las inundaciones son otro de los riesgos graves para la ciudad. Esta problemática se presenta para casi la totalidad de sus zonas, ya que las alcantarillas no tienen la capacidad para desalojar eficientemente el caudal de agua que rebasa la capacidad de la bóveda del arroyo “Los Nogales” ubicada entre las calles Adolfo Ruiz Cortínez y Álvaro Obregón. Las aguas negras son tratadas en la Planta Internacional de Tratamiento de Nogales, Arizona (PITARN). Este servicio, se presta con cobertura del 80 % del área urbana de la ciudad¹¹⁴.

Parte de la problemática de la ciudad son las aguas negras que son conducidas a cielo abierto por un buen tramo de la ciudad, y con ello el olor fétido del desagüe. Por otra parte, las lluvias y la cantidad de basura (recorriendo la ciudad es posible ver colchones, muebles y basura de diversa índole) que arroja la población desde las partes más elevadas, la cual es arrastrada por el agua, formando tapones constantes por todo el recorrido del drenaje pluvial y de aguas negras de la ciudad. Lo anterior ocasiona que el drenaje se desborde sobre las calles laterales. En el verano el calor seca la tierra, se producen altas cantidades de polvo que se desparraman sobre ambas Nogales, las ciudades hermanas; en este caso la hermana el polvo de aguas negras. Lo anterior fue una de las razones de más peso para incentivar el programa de pavimentación de la ciudad. Estos riesgos aumentan y se multiplican en las zonas o colonias marginadas las cuales están generalmente enclavadas en zonas no aptas para el desarrollo urbano.¹¹⁵

Los riesgos naturales a los que la ciudad es más susceptible son los sismos e inundaciones; Desde el punto de vista sísmico, la ciudad y el municipio se ubican dentro de la “zona A”¹¹⁶. Las inundaciones sobre todo a las viviendas que se ubican en los arroyos y cañadas, ya que con las crecidas de agua pluvial

¹¹³ PMDU Nogales, Sonora. 2000. Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología. Subsecretaría de Planeación Urbana y Ecología. INEGI. Cuaderno estadístico municipal. Nogales, Estado de Sonora. Edición 2004. México. Observación directa en trabajo de campo.

¹¹⁴ PMDU Nogales, Sonora. 2000. Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología. Subsecretaría de Planeación Urbana y Ecología

¹¹⁵ Ibid. Observación directa.

¹¹⁶ De acuerdo al PMDU de la ciudad de Nogales, Sonora. 2000.

las inundaciones son frecuentes. Existe también el riesgo de deslaves de los cerros y muros de contención en los taludes, creados por los cortes hechos en los cerros para conseguir espacios para la construcción de viviendas.

La ciudad de Nogales, Sonora en una primera instancia, se presenta como una ciudad caótica, sucia, rebelde, inexpugnable para los no residentes en ella. Y lo es. El crecimiento caótico de Nogales no podría explicarse sin explicar el mecanismo de las invasiones; de lo anterior, parte del imaginario colectivo asevera que son provocadas y/o dirigidas por los mismos agentes inmobiliarios (terratenientes locales, fraccionadores y que a veces son ellos mismos, los propietarios o los que controlan a las compañías constructoras) de la ciudad. Lo cierto es que estos agentes urbanos son los que mayormente han incidido en la manera de hacer ciudad, sin tener una idea de qué clase de ciudad es la que quieren, sólo dejándose llevar por el valor de tierras del libre mercado, el cual es controlado por ellos mismos.

Esta práctica le ha dejado a la ciudad la imagen de ciudad incompleta, inacabada, fragmentada, como si estuviera en continuo proceso de hacerse y rehacerse, “mucho movimiento” dirían los artistas de la ciudad. Es una ciudad muy dinámica. Una ciudad cubista, en palabras de Morackis, artista de la localidad. Una pobre ciudad cubista, sería entonces.

Los vientos dominantes en dirección suroeste a noreste entre los meses de mayo a octubre, predominando de Norte a Sur entre los meses de Noviembre a Abril, el promedio es de 219 días soleados al año; en invierno cambios de clima severos con nevadas, heladas; granizos en la época de lluvias.¹¹⁷

El área del Centro Urbano tiene una traza regular, el resto presenta una estructura vial sinuosa y angosta, que se ha conformado por el crecimiento acelerado que ha avanzado más rápido que la planeación y por la irregularidad de la topografía. Característica de todas las ciudades fronterizas o de todas las ciudades en general, el crecimiento nos sigue sorprendiendo.

La problemática vial de la ciudad reside en la falta de comunicación inmediata entre los lados oriente con el poniente de la ciudad, separados especialmente por la vía del ferrocarril; el arroyo “Los Nogales” que corre de Sur a

¹¹⁷ INEGI. Cuaderno estadístico municipal. Nogales, Estado de Sonora. Edición 2004. México.

Norte; su topografía induce a un desarrollo lineal; principalmente, pero hay que sumarle el problema de tráfico vehicular que se forma en la Obregón en las horas pico, y la salida de camiones de la Central Camionera. Problemas que se solucionarán, teóricamente, con el proyecto del distribuidor vial “El Greco” el cual trata de solucionar dichos nudos viales entre otros.¹¹⁸

Parte de la problemática que enfrenta la ciudad a diario es la lucha por la dotación de servicios municipales, lo cual repercute directamente en la calidad de vida de sus habitantes. Existen algunas colonias donde no se cuenta con los servicios básicos, el tandeo en el servicio de agua potable, las fugas debido a la ineficiencia de la red, falta de bombas para hacer llegar el agua a las zonas elevadas, entre otras razones. De acuerdo al INEGI en el municipio hay un total de 37,057 viviendas particulares que están habitadas y que cuentan con algún tipo de servicio como luz eléctrica, agua o drenaje; de las cuales 29,595 cuentan con el servicio de agua potable. 7,462 viviendas no cuentan con el servicio, esto es que 31,340.4 habitantes resuelven su vida cotidiana sin este servicio. 35055 viviendas tienen el servicio de luz eléctrica, 2002 viviendas no tienen luz eléctrica. 8408.4 habitantes viven sin luz eléctrica. 32,819 viviendas cuentan con drenaje; 4238 viviendas no. Por lo que 17,799.6 habitantes no cuentan con el servicio. Esta es una de las razones por las que la contaminación por polvos es dramática en el municipio, lo cual repercute en la salud de los habitantes¹¹⁹.

El aire es contaminado por polvos, principalmente por la alta cantidad de basura depositada en la ciudad (alojada en las cañadas); también se debe a incendios forestales, deforestación provocada por el propio crecimiento de la mancha urbana; quema de basura, por el alto porcentaje de vialidades sin pavimentar; emisiones de vehículos automotores; taludes sin recubrimiento; alto consumo de combustibles para calefacción en época invernal; diferentes actividades al aire libre o en la vía pública como trabajos de carrocería y pintura, reparación y lavado de vehículos; hay zonas donde no existe drenaje sanitario, disponen sus desechos a través de fosas sépticas o fecalismo al aire libre, los cuales contribuyen considerablemente con este tipo de contaminación. Sobre lo

¹¹⁸ De acuerdo al PMDU de la ciudad de Nogales, Sonora. 2000.

¹¹⁹ INEGI. Cuaderno estadístico municipal. Nogales, Estado de Sonora. Edición 2004. México. El número de habitantes se obtuvo restando el número de viviendas que cuentan con el servicio al total de viviendas. El resultado se multiplicó por 4.2, que es el promedio de habitantes por vivienda en el municipio.

anterior, el BDAN- Banco de América Del Norte y el Sistema de Desarrollo Municipal Adicional de Nogales, Sonora (SIDEMA), organismo municipal descentralizado han hecho arreglos para pavimentar gran parte de la ciudad de Nogales, ya que el problema de contaminación por polvo llega hasta Nogales Arizona¹²⁰.

Los problemas de contaminación del suelo son producidos principalmente por establecimientos que vierten directamente al suelo desechos como aceites, pinturas, solventes, etc. (el principal foco de contaminación es el rastro que vierte sus desperdicios al drenaje que atraviesa la ciudad); los grandes lotes baldíos propician la generación de basura, fauna y flora nociva; y el sistema de drenaje por las malas condiciones en que se encuentra por falta de mantenimiento y que es insuficiente, provoca derrame de aguas residuales, y contamina así el suelo y subsuelo de la ciudad.¹²¹

¹²⁰ “BDAN- Banco de América Del Norte.

Sistema de Desarrollo Municipal Adicional de Nogales, Sonora (SIDEMA), organismo municipal descentralizado en proceso de legalización, el cual está encargado de realizar todas las gestiones, contrataciones y recuperación de los financiamientos y la ejecución de la obra, así como el regreso de la deuda.

Contaminación en el aire por el tráfico vehicular en las 1,200 calles sin pavimento de la ciudad que representan el 70% del total. Anualmente, se reproducen 8,896 toneladas de partículas suspendidas de 10 micras, rebasando la norma oficial hasta 26 veces al año,

Las lluvias que se registran anualmente, aunadas a la falta de pavimento, ocasionan el arrastre de 32,595 toneladas. Las calles pavimentadas sufren un gran deterioro debido al arrastre de tierras y su vida útil se ve severamente afectada. El arrastre de tierras por las áreas que no cuentan con pavimento tiene un destino hacia el arroyo internacional y a los colectores principales del drenaje de la ciudad y debido al azolve se crean o se provocan severas inundaciones y pérdidas materiales cuantiosas.

El 61.78 por ciento de los casos atendidos anualmente son por problemas respiratorios y el 17 por ciento padece de enfermedades gastrointestinales y parasitarias, donde la polución es el principal factor detonante y los efectos causados dentro de la comunidad, no solamente es dentro de nuestro país sino que también se cruza a la ciudad vecina de los Estados Unidos, Nogales, Arizona.

Incrementarán con los proyectos turísticos como el de la Escalera Náutica, la Ruta del Cobre y otros proyectos industriales como es la ampliación de la industria maquiladora, la empresa Ford y el CANAMEX. Debido a lo anterior, Nogales podría sufrir un incremento exponencial en su crecimiento de población, en los próximos tres años, del 7.30.

Nuestro proyecto es el logro de una pavimentación de 2 millones de metros cuadrados en 57 colonias de la ciudad, ya que el promedio anual de pavimentación es de sólo 35,000 metros cuadrados en las últimas cuatro administraciones. Luego entonces, se requieren 25 administraciones para lograr la protección de la salud cubriendo la carencia actual de 2.3 millones de metros cuadrados.”

BDAN- Banco de América Del Norte.

Consultado en:

http://www.nadbank.org/Reports/Public_Meeting/102903%20Public%20MeetingSpanish.pdf

El día 10 de febrero de 2006.

¹²¹ De acuerdo al PMDU de la ciudad de Nogales, Sonora. 2000.

A pesar de lo establecido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Nogales, en cuanto a ordenamiento y normatividad sobre el suelo urbano, no existe un Programa de Mejoramiento Urbano que ordene y regule la incompatibilidad de los usos de suelo; por otra parte, no existen en el municipio programas de mejoramiento de viviendas en las colonias pobres y en los cerros inmediatos al centro de la ciudad donde la vivienda popular es la que predomina.

Durante los últimos años, la población de Nogales fue afectada por los cambios económicos, sociales y urbanos que han transformado la ciudad, dejando de ser un centro de actividades comerciales y de servicios, a una ciudad industrial¹²². La industrialización ha significado una mayor competencia por servicios urbanos, presiones para el control del uso del suelo habitacional, temores por el deterioro de las condiciones ambientales y competencia por recursos como el agua¹²³.

El desarrollo promovido por la maquila ha representado un cambio radical en la estructura urbana de Nogales y del modo de vida de sus habitantes; la oferta inmobiliaria también ha cambiado, ya que es justamente el desarrollo de la ciudad a partir de la industria que le da cierta holgura económica. La inseguridad de esta ciudad fronteriza se convierte en material con el cual se puede hacer negocio: inseguridad más vivienda. En este nicho de mercado es justamente donde tiene cabida y se incrusta el modelo de fraccionamiento cerrado. Así, la imagen urbana de la ciudad es una serie de espacios fabriles y estructuras que contienen a esta industria, más un sin fin de casitas que semejan un mar de pequeñas maquetas. El paisaje se vuelve monótono, clonado.

El resultado ha sido el de una ciudad con zonas sin desarrollo, abandonadas y zonas altamente urbanizadas. Las primeras crean zonas de marginación, zonas que alojan a las familias de migrantes que llegaron a Nogales a trabajar como obreros en la maquiladora, de acuerdo al PMDU de Nogales 2000, las colonias más pobres de la ciudad fueron creadas en el período de expansión de la industria maquiladora. “En este sentido se puede concluir que la

¹²² Ibid. INEGI. Cuaderno estadístico municipal. Nogales, Estado de Sonora. Edición 2004. México.

¹²³ De acuerdo al PMDU de la ciudad de Nogales, Sonora. 2000.

industria maquiladora no ha representado un desarrollo urbano armónico, ni ha garantizado el mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes”¹²⁴.

El modelo de fraccionamiento cerrado puede insertarse en zonas ya urbanizadas, con cierta plusvalía, pero no es un comportamiento inquebrantable; en nuestro trabajo de campo pudimos constatar que podían estar situados en colonias muy selectas (Residencial Kennedy), pero la mayoría están ubicados en medio de fraccionamientos y colonias populares (Residencial Real del Arco, El Paseo, La Riviera, Santa Lucía, California, Los Girasoles, San Alberto, entre otros) tal vez por ser más barato el suelo; o bien junto a parques industriales (Casablanca) donde la intención de venta puede ser a los niveles medios y altos de la industria maquiladora inmediata que labora en el parque industrial Nuevo Nogales II.

Para el caso de Nogales, pareciera que los fraccionamientos cerrados están dirigidos a la clase media más que a la clase alta. De acuerdo a entrevistas realizadas a urbanista y arquitectos de El Colegio de Arquitectos de esta ciudad, el precio del suelo es más barato en Nogales, Arizona que en el lado mexicano; razón por la que la clase alta prefiere irse a vivir a Nogales o a Tucson, en Arizona que vivir en Nogales Sonora.

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA PEA

En 1990 el Municipio registró una Población Económicamente Activa total de 75,821¹²⁵; para el 2000 se redujo a 65,133 habitantes (mayores de 12 años); en 1999 se encontraban ocupados 39,743, de los cuales el 70.68 % eran hombres y el 29.32 % mujeres. Para el año 2000 repunta con 64,503 ocupados, 43,556 hombres y 20,947 mujeres, de acuerdo al INEGI. 2004.

Mientras que para el año de 1999 se encontraban laborando en el Sector primario (agricultura, ganadería, silvicultura y caza); el 1.8 %; en el sector Secundario (industria manufacturera, minería y construcción) se encontraba el 46.8 % de los empleos; en el sector Terciario (comercios y los servicios) se registró el 49.3 %; y el 2.1 restante no se especificó.

Para el año 2000 trabajaron en el Sector primario (agricultura, ganadería, silvicultura y caza); el 0.9 %; en el sector Secundario (industria manufacturera,

¹²⁴ De acuerdo al PMDU de la ciudad de Nogales, Sonora. 2000.

¹²⁵ Ibid.

minería y construcción) se encontraba el 50.9 % de los empleos; en el sector Terciario (comercios y los servicios) se registró el 43.3 %; y el 4.7 no especificó¹²⁶.

De acuerdo al PMDU de Nogales 2000, plantea tres posibles escenarios demográficos y estima un crecimiento acelerado, tomando una población base de 131,578 habitantes en 1995. Las diferencias entre estas hipótesis son:

- Hipótesis Alta, (1980-1990 INEGI) para el año 2000 la localidad tendrá **166,337** habitantes.
- Hipótesis Media, tasa de crecimiento medio anual (t. c. m. a.) del 4.3 % para dicho año Nogales tiene **162,407** habitantes.
- Hipótesis Baja, tasa de crecimiento medio anual (t. c. m. a.) del 3.8 %, (Censo Nacional de Población y Vivienda), población para el 2000 **158,551** habitantes.

Conforme a los resultados del XII Censo de Población del INEGI¹²⁷, la población en el municipio en el año 2000 fue de 159,787 habitantes, con 81,421 hombres, que equivalen al 51.0%; 78,366 mujeres y representan el 49.0% del total de población. Los anteriores resultados ni siquiera llegan a lo propuesto como hipótesis baja por el INEGI como una proyección de crecimiento de la población, lo cual nos hace pensar que hubo un fenómeno ajeno que no permitió que esta proyección se cumpliera (posiblemente el vaivén de la industria maquiladora e industrial). A pesar de los resultados anteriores, algunos entrevistados en Nogales, funcionarios del municipio, arquitectos y diseñadores de fraccionamientos, cuestionan la veracidad de los datos obtenidos por INEGI en cuanto a la población que arrojó el censo de población y aseveraron que posiblemente fueran 250,000 habitantes, argumentando que la población flotante era un número muy considerable; lo cual tendría algo de certeza si lo confrontamos con la proyección del mismo INEGI al año 2006 con 220,372¹²⁸.

Un fenómeno asociado a la inseguridad que se vive en las fronteras del país es la migración hacia estos lugares en busca de oportunidades, de los cuales no todos logran el “american dream”, el “american way of life”, algunos quedan

¹²⁶ INEGI. Cuaderno estadístico municipal. Nogales, Estado de Sonora. Edición 2004.

¹²⁷ INEGI. Cuaderno estadístico municipal. Nogales, Estado de Sonora. Edición 2004. México.

¹²⁸ proyección realizada por PMDU de la ciudad de Nogales, Sonora. 200.

como una cruz más en el camino, de las muchas que adornan el muro fronterizo; otros regresan para intentarlo más tarde, también así es como se van quedando en la ciudad: “por mientras paso”.

Población total en Nogales: 159,787 habitantes. Donde 1,12.8 habitantes son nacidos en la entidad y representan el 70.6 %; nacidos en otro país 2.7 habitantes y equivalen al 1.37 %; población que no especificó 1.27 habitantes que presentan un 0.8%. el 26.9 % restante son nacidos en otra entidad¹²⁹. De este 26.9% nacidos en otra entidad y que equivalen a 42,982 habitantes, el 51.5 son de Sinaloa (es decir 22,000 habitantes, aproximadamente); el 60.3 de Nayarit; de Chihuahua el 6.3; de Jalisco con el 5.7 % y el 30.3 de otras entidades¹³⁰.

El 13.85 % del total de la población municipal procede del estado de Sinaloa, lo cual es referido por la población nogalense como una de las razones por las cuales la violencia se ha incrementado en los últimos años. Lo anterior es tal, que algunos residentes de la ciudad se refieren a la ciudad de Nogales, Sonora como Nogales, Sinaloa.

Vivienda

En el municipio existen 37,694 viviendas particulares, de las cuales 30,987 son viviendas individuales. Del total de viviendas 37,694, el 74.8 % es propia y el 25.2 % restante es no propia.

El promedio de habitantes por vivienda es de 4.2, aproximadamente.

Vivienda particular habitada, por material predominante en pisos paredes y techos. Sólo se toman los valores más importantes de cada apartado.

Pisos

Del total de viviendas en el municipio 37,694, 25373 viviendas tienen Piso de cemento firme, lo cual representa el 67.6 %. Mientras que el 23.7% restante, es decir 8,888 viviendas tienen pisos de Madera, mosaico u otros materiales.

Paredes

Un total de 29,043 viviendas tienen paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento y concreto, este constituye el valor más representativo, el 77.4%. Mientras 2,007 viviendas con paredes de adobe el 5.3 %.

Techos

¹²⁹ INEGI. Cuaderno estadístico municipal. Nogales, Estado de Sonora. Edición 2004. México.

¹³⁰ Ibid.

La mayor parte de las viviendas tienen techos de lámina, la cual puede ser de asbesto o metálica, se encontró que 21,365 viviendas, es decir el 59.9%. Losa de concreto, tabique, ladrillo y terrado con vigería: 10,001 viviendas, esto es el 26.6%. En porcentaje le siguen los techos de lámina de cartón con el 9.8%, un total de 3,664 viviendas con este material. Por último, se encontraron 1,952 casas con techo de palma tejamanil y madera, lo cual representa el 5.2 %¹³¹.

Seguridad

Uno de los puntos débiles del municipio ha sido la inseguridad. El hecho de ser una ciudad enclavada entre cerros, caótica, difícil de acceder y a veces de circular en ella, urbanísticamente inaccesible, fronteriza y de paso le confiere a la ciudad de Nogales, Sonora, particularidades muy cotizadas por personas que se dedican al tráfico de drogas, de personas, a actividades no legales.

Es justamente la inaccesibilidad a ciertos puntos de la ciudad, el lento circular, las colonias abandonadas en cuanto a infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; donde ni las patrullas pueden acceder, lo que permite que la inseguridad (no sólo por los delitos. Inseguridad en recibir servicios vitales, a tiempo. Tales como bomberos, cruz roja, etc.) se apropie de ciertos espacios y zonas de la ciudad. Si los servicios no pueden circular, si no pueden acceder, entonces inaccesibilidad es igual a inseguridad.

En el municipio de Nogales, durante el 2003 se denunciaron ante las agencias del ministerio público del fuero común 1013 presuntos delitos en total. Entre los principales delitos está el robo, se denunciaron 321, o cual significa el 31.7%. 188 lesiones con el 18.5%; 138 daños y representan el 13.6%; 35 casos de fraude y estafa, el 4.1%; 42 homicidios, 3.5%; 9 Abusos de confianza 0.9%; Violación 25 casos con el 2.5%; por último otros delitos (incluye amenazas, injurias, abusos deshonestos, allanamiento de morada y tentativas) con 255 delitos y el 25.2% del total¹³².

¹³¹ INEGI. Cuaderno estadístico municipal. Nogales, Estado de Sonora. Edición 2004. México.

¹³² Ibid.

Es por estas cuestiones de inseguridad que los fraccionamientos cerrados cubren la necesidad del imaginario colectivo sobre la inseguridad. Lo cual no significa que el barrio o la ciudad sean realmente tan inseguros como se perciben, o que el fraccionamiento cerrado garantice esa seguridad.

De acuerdo a observaciones directas en ciudades fronterizas del norte de México como Tijuana, Baja California y Nogales en Sonora, así como su capital Hermosillo, es común encontrar fraccionamientos de alto valor económico junto a barrios paupérrimos o invasiones muy precarias, lo cual viene a formar la hipótesis que ante la retirada del estado de la vida pública o ante la pérdida de capacidad de los poderes locales, son los fraccionadores o promotores inmobiliarios los que están influyendo de alguna manera en la conformación de la ciudad actual.

En los fraccionamientos cerrados para clases populares o de bajo salario, las cosas han cambiado. La permisibilidad legal o vacíos legales¹³³, si quiere así llamársele, les ha permitido a los diseñadores y fraccionadores reproducir de manera increíble el espacio para construcción y aumentar así el número de viviendas. Amparados en la ley y bajo el régimen de condominio, construyen el doble o triple del número permitido de casas habitación. Dejando con ello que las construcciones sean de medidas mínimas y a veces menores a las propuestas por los reglamentos de construcción y leyes referidas a este apartado.

Una de las características de ciertas ciudades norteamericanas son las Common Interest Development, (CID) desarrollos de interés común, por sus siglas en inglés. De acuerdo a Enríquez¹³⁴, "...Las CID son desarrollos inmobiliarios donde la propiedad es socialmente compartida por los residentes...", no solo en las áreas comunes o en el equipamiento colectivo, sino también en las regulaciones que rigen a las viviendas individuales.

Esto es lo más parecido a lo que en varios países de América Latina, y particularmente en México, se presentan en algunos fraccionamientos cerrados bajo el régimen de condominio, el cual es un concepto no muy claro, y en la

¹³³ Ver desregulación del mercado, pp. 12. Portes, Alejandro. Roberts Bryan. 2005. "La Ciudad Bajo el Libre Mercado: La Urbanización en América Latina durante los Años del Experimento Neoliberal". The Center for Migration and Development. Working Paper Series. Princeton University.

¹³⁴ Enríquez, Jesús. Citando a McKenzie. UNAM. Tesis de doctorado. Trabajo inédito.

mayoría de las veces, muy confuso -en cuanto a los límites legales y repercusiones sociales y municipales- como la dotación de servicios.

De acuerdo a Yanes Ordiales¹³⁵, "...En Chile, como en muchos otros países de Latinoamérica, el régimen condominal y el fraccionamiento cerrado se confunden, como si este último se encontrara siempre inmerso en el primero. El régimen condominal es un forma de propiedad -legal- que permite cercar o bardear el perímetro de la propiedad común, y que es sancionada por la legislación mediante un tratamiento y un pago de impuestos distinto al de la propiedad individual."

Es común que esta forma de fraccionar, referida en el párrafo anterior, se repita en casi toda América Latina y sobre todo, en países como México. Es decir, a este tipo legal de fraccionar un lote o terreno, en "n" cantidad de partes, sobre todo para reproducir el terreno en más partes de las que permiten los programas de viviendas y las leyes referidas a las cuestiones de construcción; al venderlas, la propiedad privada sigue siendo propiedad privada pero ahora con varios dueños o condóminos. Donde cada propietario o condómino, es dueño de su terreno y de las áreas comunes como calles, jardines y demás equipamiento, si este existiera.

Sin embargo, una de las contrariedades a las que este régimen se enfrenta, desde el punto de vista legal y municipal, es que al ser propiedad privada los servicios municipales no pueden entrar a esta propiedad. Así como tampoco ningún otro servicio como cruz roja, bomberos y sobre todo la queja más común; la inseguridad. Donde las patrullas no pueden hacer rondines, ni siquiera entrar por ser ésta una propiedad privada. A pesar de lo anterior, y de acuerdo a nuestra investigación, se realizan arreglos entre patrullas y residentes de algunos fraccionamientos, para que puedan acceder cada cierto tiempo y garantizar estos rondines y así, sentirse más seguros.

En este sentido, el de los fraccionamientos en régimen de condominio, vale la pena revisar lo que ha estado construyendo la constructora URBI en la ciudad de Tijuana, Baja California. Las Villas, casas con 3.15 metros de ancho y 9 metros de fondo, el patio de servicio es de 1.50 metros de ancho por 3.15 de largo;

¹³⁵ Yanes Ordiales, Glenda Bethina. 2005. "Estilo de vida y arquitectura de consumo emulativo". Tesis de Maestría. El Colegio de Sonora. Pp. 47.

construidas en dos niveles, con superficies mínimas para habitar, casi todas ellas con serios problemas en cuanto a la calidad de construcción se refiere; la calidad espacial de estas viviendas está de sobra comentarla.

Este fenómeno de “Las Villas” llama nuestra atención ya que las viviendas están adosadas de dos en dos, pintadas del mismo color. La separación entre cada dos casas es de medio metro. Aparentemente las casas tienen seis metros de ancho, pero al poner atención resulta que son en realidad dos casas distintas, el ancho del muro que comparten las dos viviendas es la que separa las puertas de acceso.

De la misma manera, el caso se repite en la ciudad de Nogales, Sonora, ver fraccionamiento San Alberto. El fraccionamiento más patético como caso de estudio, en cuanto a dimensión espacial –al interior y exterior- es el caso del fraccionamiento “Las Bellotas” en Nogales, fraccionamiento de grandes dimensiones: el proyecto total comprende 5000 viviendas, el más grande hasta el momento en la ciudad y por ello llama nuestra atención. Este fraccionamiento, al igual que el de “Las Villas” de URBI en Tijuana mantiene las mismas proporciones 3.15 de ancho por 9 metros de fondo.

Estos ejemplos, sirvan para comentar de manera rápida que el fenómeno que se inicia en algunas ciudades como Tijuana, o ciudades donde los terrenos son muy caros y la especulación por los espacios está totalmente en manos de especuladores urbanos y del libre mercado, se repite y tal vez se de inicio a la nueva casa habitación de medidas reducidas. Lo cual creemos, a manera de hipótesis, no son el primer caso donde se construyen este tipo de casas habitación con medidas semejantes y que se repetirá seguramente en otras ciudades del país.

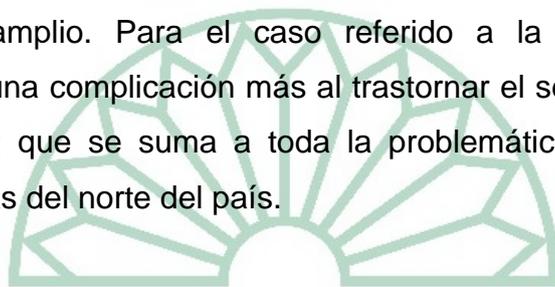
¿Por qué es importante la calidad del espacio habitable?

Tanto arquitectos como psicólogos y especialistas de antropometría y proxemia¹³⁶, estudiosos del tema del espacio vital, resaltan la importancia de las

¹³⁶ La proxemia: Edward T. Hall, antropólogo norteamericano, fue uno de los primeros en estudiar el uso del espacio humano. La proxemia ciencia que estudia las relaciones del cuerpo con el espacio inmediato, se entiende como el estudio de la percepción y uso del espacio social y personal “...Según Hall (1977) existe una "dimensión oculta" cultural que rodea al cuerpo. Así el valor funcional del espacio es culturalmente establecido y puede comunicar ciertos hábitos y señales en su forma de utilización entre los hombres. La forma según la cual el hombre utiliza el espacio influye en su capacidad de relacionarse con las personas de a su alrededor, de sentirse cerca o distante de otros.” pp. 1. RICARDO Ramos José da silva. 2000. Semiología y Educación

dimensiones del espacio habitable, de lo que significa para la vida social y cultural, dentro y fuera del espacio vital, íntimo y cercano: la vivienda o el hogar. La ciencia de la proxemia, estudia cómo el uso del espacio que hace el ser humano puede afectar las relaciones personales y como consecuencia de ésta las relaciones sociales¹³⁷.

Para el caso referido de las viviendas de tres metros de ancho, donde se le da poca importancia a lo que aquí se intenta destacar: cómo el habitar y cohabitar con otros seres humanos en espacios tan reducidos puede cambiar y/o deformar la percepción de las relaciones humanas y sociales. El comportamiento de una persona que viva en un espacio de tres por tres metros será muy diferente al comportamiento y las relaciones sociales que establezca una persona que viva en un espacio más amplio. Para el caso referido a la frontera, estas casas pequeñísimas son una complicación más al trastornar el sentido del espacio y las relaciones sociales; que se suma a toda la problemática urbana y social que implican las fronteras del norte del país.



EL COLEGIO DE SONORA BIBLIOTECA GERARDO CORNEJO MURRIETA

Física. Un diálogo con Betti y Parlebas. Consultado el día 9 de octubre de 2005. En: http://www.efdeportes.com/revista_digital/Buenos_Aires/Año_5_-_Nº_20_-_Abril_2000

De acuerdo a estudios sobre proxemia, las necesidades territoriales se establecen como zonas vitales (dimensiones espaciales), de interacción social, donde existen dimensiones mínimas y máximas, esto depende de la cultura en cuestión. Zonas que representan las actividades físicas y humanas en espacios vitales, ejemplo: platicar, dormir, caminar, entre otros; éstas dimensiones aumentan a medida que la intimidad disminuye. Una distancia íntima debe ser la menor posible, un contacto íntimo equivale al contacto corporal. Con cierta distancia se practica un duelo o se hace el amor. Ibidem

¹³⁷ Ver trabajo de PORCILE Santiso, Maria Teresa. Reflexión sobre el tema del espacio en la Filosofía y en la Teología. Consultado el día 9 de octubre de 2005. en:

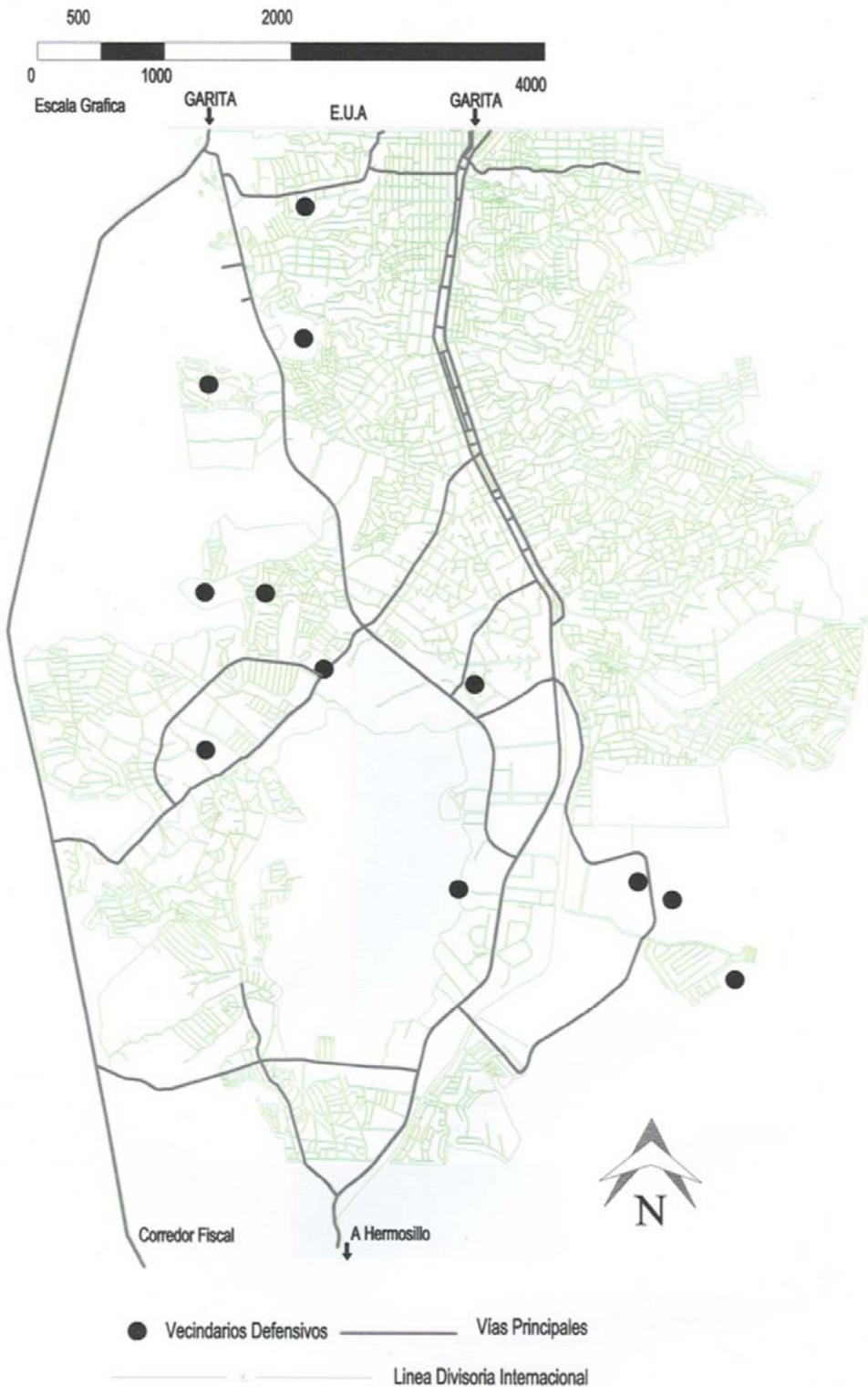
<http://www.architecthum.edu.mx/Architecthumtemp/invitados/porcile1.htm>

ver tambien:

<http://www.csiss.org/classics/content/13>

http://www.cs.ucr.edu/~gnick/bvdh/edward_t_hall_great.htm

Plano de la ciudad de Nogales, Sonora.



Fuente: Planos Digitalizados de Tijuana actualizados al 2005 proporcionados por IMPLAN y trabajo de campo en Nogales en Octubre de 2004 y Febrero 2005, Dibujo de Autocad Brisa Carrasco Gallegos y Pedro Etienne Capdevielle M. Junio 2005.

Material de archivo del proyecto: "comunidades cercadas. Estudio de una arquitectura y urbanismo alternativos a la luz de la experiencia en la frontera norte de México (1980-2003)". El Colegio de Sonora, CONACYT 2004-2005. Responsable del proyecto: Dr. Eloy Méndez Sáinz

El Espacio público en la ciudad.

En 16 del total de 18 entrevistas realizadas a arquitectos especialistas, artistas plásticos de la ciudad, residentes de fraccionamientos cerrados, funcionarios y trabajadores del H. ayuntamiento y expresidentes municipales, ante la pregunta directa sobre el espacio público de la ciudad, la respuesta fue siempre similar a las aquí expuestas.

¿Espacios públicos?

“Mmmmmmm... ¿pues cuáles? jejejeje, ¿cuáles? Si, porque lo que hay no se pueden decir espacios públicos no? ...” **E. 13. pp. 10¹³⁸**

El espacio muerto: la plaza pública y su función.

“No hay, no hay pero las canchas hacen las veces, **lo que ahorita que pasen ustedes a tomar el periférico... van a ver a un lado del panteón y ahí son los mítines políticos, ahí son las reuniones sociales de la familia.**” **E. 14. pp. 26¹³⁹**

“Pues ¿Cuál?... **no tenemos.**” **E.9.pp. 15¹⁴⁰**

“Áreas verdes **te las debo, espacios públicos pues también, no hay nada...**” **E.5. pp. 19¹⁴¹**

“... **pues no hay áreas de esparcimiento en Nogales, no hay...**” **E. 16. PP. 12¹⁴²**

“... esas son las plazas, ya ve que no hay muchas también.” **E.7.pp. 18¹⁴³**

“... porque no existen muchas partes donde pueda ir uno...” **E.11. pp. 10¹⁴⁴**

¹³⁸ Trabajador del H. ayuntamiento de Nogales

¹³⁹ Expresidente municipal, empresario industrial y de la construcción

¹⁴⁰ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁴¹ Arquitecto especialista de Nogales

¹⁴² Arquitecto especialista de Nogales

¹⁴³ Residente de fraccionamiento cerrado

“Yo creo que la... porque la gente no está acostumbrada a tener espacios urbanos de ese tipo...” E. 13. pp. 22

“... la experiencia, ahorita nos ha dicho que pues la gente no las cuida, no las respeta, mucho menos las utiliza... las utilizan los malhechores, vandalismo o equis cosa...” E.4. pp. 6-7¹⁴⁵

“... la plaza... la plaza ésta de los... los niños Héroes no?, destee... la de los niños Héroes no... ya parece mercado en lugar de plaza...” E. 13. pp. 10¹⁴⁶

“... a veces hay semanas que todos los días y luego cuando ya viene la época del frío que es muy fuerte... no se ve un alma aquí afuera...” E.11. pp. 19¹⁴⁷

La dotación de canchas de básquetbol por el municipio en los años setenta como espacios multifuncionales, de acuerdo a su muy personal forma de ver las cosas, aunque estuvieran en las laderas de los cerros y lomeríos.

“Pues donde construimos las canchas de básquetbol, eso se convertía en una plaza, ahí hacían las familias las reuniones de las... de las áreas donde estaban las canchas, entonces tenía varios... varias formas de servir.” E. 14. pp. 26¹⁴⁸

“Y si van a los cerros, allá construimos canchas también...” E. 14. pp. 27¹⁴⁹

Espacio público en el fraccionamiento

“... no está equipado (el parque del fraccionamiento), está en proceso ahorita el equipamiento, pero **aquí en Nogales carecemos de diversión,**

¹⁴⁴ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁴⁵ Trabajador del H. ayuntamiento de Nogales

¹⁴⁶ Trabajador y/o funcionario del H. ayuntamiento de Nogales

¹⁴⁷ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁴⁸ Expresidente municipal, empresario industrial y de la construcción

¹⁴⁹ Expresidente municipal, empresario industrial y de la construcción

desgraciadamente aquí no hay, no hay absolutamente ninguna diversión aquí en Nogales.” E.9.pp. 12¹⁵⁰

“Pues precisamente el parque es lo que es el proyecto que más tenemos en mente... de que esté bonito, de que tenga su palapa, no hay mucho espacio como para ponerle muchas cosas pero por los niños, mas que nada por ellos.” **E.7.pp. 19¹⁵¹**

“No, más grande, sí, yo creo que son el tamaño de 3 casas o más.” **E.7.pp. 16¹⁵²**

“Hay otro parque... es que **el fraccionamiento ha crecido como otras dos secciones**, una aquí y otra para arriba, y arriba hay otro parque, hay otro parque...” **E.11. pp. 11¹⁵³**

“... la hipotecaria quedó...la hipotecaria... de México vinieron personalidades de allá y nos quedaron de ayudar a arreglar el parque... hasta ahorita no han vuelto ni han hablado, pero pensamos en un momento dado a moverle por ese.” **E.7.pp. 16¹⁵⁴**

Lugares de recreo para la familia. Al otro lado a parques y plazas, bosques. ¿A dónde va la gente, cómo cubre la necesidad de esparcimiento, aire fresco, sol?

Ante la falta de espacios públicos suficientes en la ciudad de Nogales, Sonora, la gente trata de cubrirlo yéndose al otro lado, cruzar la frontera en busca de alimentos, ropa... y de espacio público, ya sean éstos parques, bosques, museos, exposiciones, teatro, música, etc. Otro de los constantes reclamos entre los entrevistados es la falta de oferta cultural y de entretenimiento en la ciudad, sobre todo para los adolescentes y adultos jóvenes o simplemente personas que busquen otro tipo de actividades de recreación. Sólo quedan los antros, cantinas, salir a la Obregón y pistear...

¹⁵⁰ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁵¹ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁵² Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁵³ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁵⁴ Residente de fraccionamiento cerrado

“... a donde ir a Nogales? más que a los antros a pistear...” E. 16. PP. 12¹⁵⁵

“Sí está en buenas condiciones, **nada más que es mucha la gente que va, entonces en el otro lado no es tanto por eso nos gusta ir a...** y llevar al niño al parque.” E.6. PP. 14¹⁵⁶

“**Vamos al Siri... en el otro lado al parquecito**, a veces vamos a la unidad aquí pero pues se me hace más suave allá en el otro lado porque pues tiene zacatito... más tranquilo aquí está muy bien.” E.6. PP. 14¹⁵⁷

“**Al que está aquí, feo, este de aquí... a la unidad deportiva, el único de aquí de Nogales... ... a mí me gusta ir a las tiendas a bobear nada más.**” E.9.pp. 15¹⁵⁸

“... Unidad Deportiva de Nogales, Sonora, **ahí van muchos niños, mucha gente, pero yo creo que en un año hemos ido unas 3 veces, 4 veces, o sea, es muy poquito lo que vamos pero ahí es donde llevamos a los niños.**” E.11. pp. 10¹⁵⁹

El verdadero espacio público

“... nosotros al principio andábamos buscando alguna parte, así como le digo, de poder ir a comer unos lonches, un día de campo o algo, y agarramos un camino por ahí en donde al inicio del camino había mucha gente acampando, con bebés, con columpios, con asadores de ellos mismos que llevaban y la sorpresa fue que al final de ese... como nosotros no nos paramos... al final de ese camino era el basurero, era el basurón de aquí de la ciudad y al inicio de eso la gente lo usa como día de campo, siendo que al final a donde uno va y llega es a la basura.” E.11. pp. 25-26¹⁶⁰

¹⁵⁵ Arquitecto especialista de Nogales

¹⁵⁶ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁵⁷ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁵⁸ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁵⁹ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁶⁰ Residente de fraccionamiento cerrado

“... desde ahí de donde estaban acampando hasta el final, **había de esos los pájaros zopilotes que andan arriba... entonces ahí fue donde dijo mi esposo “aquí es la basura, vámonos!!”... animales muertos...**”
E.11. pp.26¹⁶¹

Lo que representa la ciudad: inseguridad, tráfico en sus diferentes versiones (droga, gente, fayuca, carros, chácharas, etc.), muchos antros, falta de espacios públicos y de opciones de entretenimiento así como también carencia de instituciones educativas de calidad y de investigación.

“... hacen falta mas zonas de, de que permita a la gente diversificar las actividades de esparcimiento darle qué hacer con el tiempo libre a los chamacos más que nada, que no sea nomás el andar en, en los antros...”
E. 16. PP. 12¹⁶²

Los espacios requeridos por el reglamento para los fraccionamientos son cumplidos con las medidas mínimas que se les pide, a veces no lo cumplen. Si el municipio permite que suceda entonces el mismo municipio debería facilitar el espacio público suficiente para toda la ciudad; habitantes de fraccionamientos cerrados y abiertos, así como también a las colonias populares y en cierta modo está permitiendo la privatización del poco espacio público en los fraccionamientos cerrados.

“... dónde queda el servicio que le debe de dar a cubrir a todos esos fraccionamientos? por ejemplo un área, un parque que cubra las necesidades de todos, o sea no nomás el espacio cerrado sino el espacio del exterior o sea dónde queda? o sea es parte de lo que no manejan los planes parciales...” E.2.pp. 19¹⁶³

La Obregón

La ciudad a pesar de que cuenta sólo con dos calles importantes; una de entrada, Elías Calles y otra de salida, la Av. Obregón, el uso que se le da ésta última es intensivo. Esta Avenida en los fines de semana y días festivos sustituye la falta de espacios públicos en la ciudad ya que gran parte de la población se vuelca a

¹⁶¹ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁶² Arquitecto especialista de Nogales

¹⁶³ Arquitecto especialista de Nogales

tomar la ciudad desde aquí generalmente en carro, aunque también a pie. Los fines de semana hay que salir a “Obregonear”, es decir ir a dar la vuelta a la Obregón y desde ahí ver como se transforma la avenida en un pequeño boulevard donde toda la ciudad se da cita.

“Si quieres ver a alguien ve a la Obregón, seguro ahí te lo encuentras...
... era como hay dar la vuelta en la plaza de los pueblos, como se usaba allá, dar la vuelta en carros, entonces todo mundo se quedó acostumbrado que en ese tramo de la Obregón se camina a vuelta de ruedas no?.” **E. 13. pp. 21**¹⁶⁴

La lección a los fraccionadores y compañías inmobiliarias

“... hacer entender a esa gente que hace desarrollos que es por el beneficio de ellos no?... ... se ha intentado tratarla de convencer que eso genera un atractivo para su fraccionamiento no? si yo cuento con áreas para que mis hijos jueguen, pues ahí voy a ir no? ...” **E. 13. pp. 26**¹⁶⁵

¿Nuevo paradigma de espacio público?

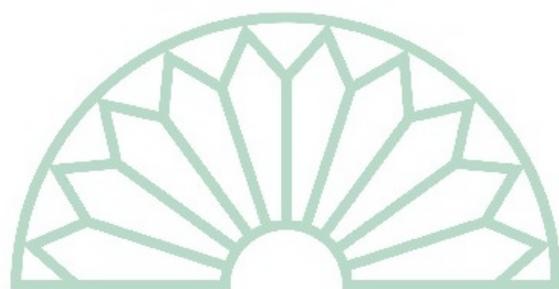
Ante la falta de espacios públicos de calidad en la ciudad, la convivencia y relaciones sociales se establecen de diferentes maneras. Históricamente la ciudad de Nogales ha sido una ciudad de paso, al igual que todas las fronteras. Igualmente se establecen también relaciones cotidianas de paso, superficiales. Por otra parte, este tipo de relaciones sociales siempre se han realizado de las maneras más diversas: en el supermercado, la fila del banco, de las tortillas, la parada del camión, mientras se camina a la maquila o la oficina, entre otras.

Una persona entrevistada en la ciudad de Tijuana planteó que las relaciones sociales en las ciudades fronterizas son más dinámicas que en otras ciudades, porque aquí saben que están de paso, que no hay tiempo para socializar cuando lo más importante es ver qué se va a comer o cómo se van a resolver los problemas cotidianos. Y que entonces esas relaciones se dan mientras van al trabajo o en la parada del camión; son más dinámicas. **Por ello es que no se da importancia al espacio público o a su privatización en los**

¹⁶⁴ Trabajador del H. ayuntamiento de Nogales

¹⁶⁵ Trabajador del H. ayuntamiento de Nogales

fraccionamientos cerrados o en algunas colonias antes abiertas y que han cerrado calles o privatizado parques, plazas y jardines.



EL COLEGIO
DE SONORA
B I B L I O T E C A
GERARDO CORNEJO MURRIETA

Capítulo IV.

El caso de estudio.

Los fraccionamientos cerrados en Nogales, Sonora.

4.1- Metodología:

Para conocer los fraccionamientos cerrados se hará un primer recorrido para identificar los más consolidados ubicándolos en un plano de la ciudad y se consultará a los especialistas locales para señalar los más significativos.

Trabajo de archivo en las oficinas del gobierno municipal.

Toma de fotografías de la ciudad, entorno urbano y social en general; de los fraccionamientos cerrados y elementos significativos en ellos.

Mediante entrevistas estructuradas se abordarán entre otros temas:

- a) Su utopía, el mundo que han pretendido conformar.
- b) La inseguridad y su reflejo en el espacio construido de la casa y su entorno.
- c) La percepción del entorno y la vigencia tanto del “cierre” como de la “apertura”.
- d) Aciertos y desaciertos en la construcción comunitaria.
- e) Problemática más común.

Se seleccionará el o los fraccionamientos que para nuestro trabajo de investigación resulte más interesante.

Más adelante se detalla esta metodología.

Descripción:

Primero se realizó un recorrido por toda la ciudad de Nogales, Sonora para localizar en un mapa de la ciudad los fraccionamientos que fueran cerrados (que estuvieran bardeados, con control de acceso y guardia de seguridad, etc.), al mismo tiempo se realizó un registro fotográfico. Para ello nos apoyamos en entrevistas rápidas a los residentes de algunos fraccionamientos, arquitectos y conocedores de la ciudad. Ya con el levantamiento físico de los fraccionamientos y su localización, se realizó un listado y se procedió a revisar los expedientes municipales de los fraccionamientos en estudio, los cuales fueron 11 en total, cada uno se analizó por separado.

Las entrevistas se llevaron a cabo en dos partes, una primera parte en octubre de 2004 y la segunda en marzo de 2005. Las cuales se dividieron en: Especialistas, Residentes y autoridades municipales. Por motivos de confidencialidad no se menciona el nombre de ninguno de ellos, sólo se hace referencia a una clave que se les dio para llevar un orden, tener claro en que entrevista y en qué número de página aparece la declaración.

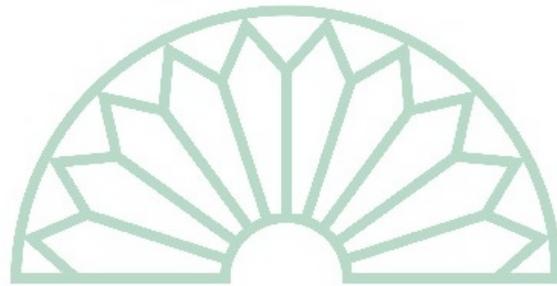
La metodología fue entrevistar residentes de todos los fraccionamientos cerrados, en primera instancia al representante de vecinos, si no se encontraba, se hacía una cita para después. Si no se podía arreglar la cita por algún motivo (falta de tiempo, mucho trabajo o porque no se encontraba en la ciudad, fueron las razones que nos dieron para no acceder en algunos casos), entonces se recurría a tocar casa por casa para preguntar si estaban dispuestos a dar la entrevista, hasta que encontrábamos alguien. Siempre se les explicó de donde íbamos, para qué queríamos la entrevista y el tipo de investigación que estábamos realizando.

Se intentó entrevistar a residente de todos los fraccionamientos cerrados en la ciudad de Nogales, Sonora. Desgraciadamente, no se pudo concretar entrevista en el fraccionamiento Residencial Kennedy, sólo se hizo una entrevista informal, pero se tuvo acceso al demás material del archivo municipal para su análisis. De todos los fraccionamientos de la ciudad, se tomaron los más representativos para nuestro trabajo de tesis (privatización del espacio público), es decir aquellos que presentaron ciertas características como carencia de espacio público o la problemática presentada en torno a éste. Estos fueron: Residencial Real del Arco, El Paseo y La Riviera. En todos ellos trabajó el mismo Arq. y todos se construyeron en terrenos que fueron propiedad del Sr. Héctor Monroy.

Para el análisis de los fraccionamientos y problemática de la ciudad, se tomaron en cuenta todas las entrevistas y sólo se tomó la más representativa del asunto a analizar, de cualquier manera se anotan las referencias de las otras entrevistas para reafirmar el hecho en cuestión.

Para determinar si las viviendas pertenecen a un nivel socioeconómico de tipo bajo, medio o alto, se tomaron en cuenta varios elementos tales como:

- a) Metros cuadrados del fraccionamiento
- b) Número de casas en el fraccionamiento
- c) Instalaciones de uso común
- d) Materiales de las viviendas
- e) Metros cuadrados de construcción por vivienda
- f) Acabados
- g) Y a veces, ya que no siempre se pudo contar con ese dato, el precio de venta de la casa.



EL COLEGIO
DE SONORA
B I B L I O T E C A
GERARDO CORNEJO MURRIETA

Tabla II¹⁶⁶

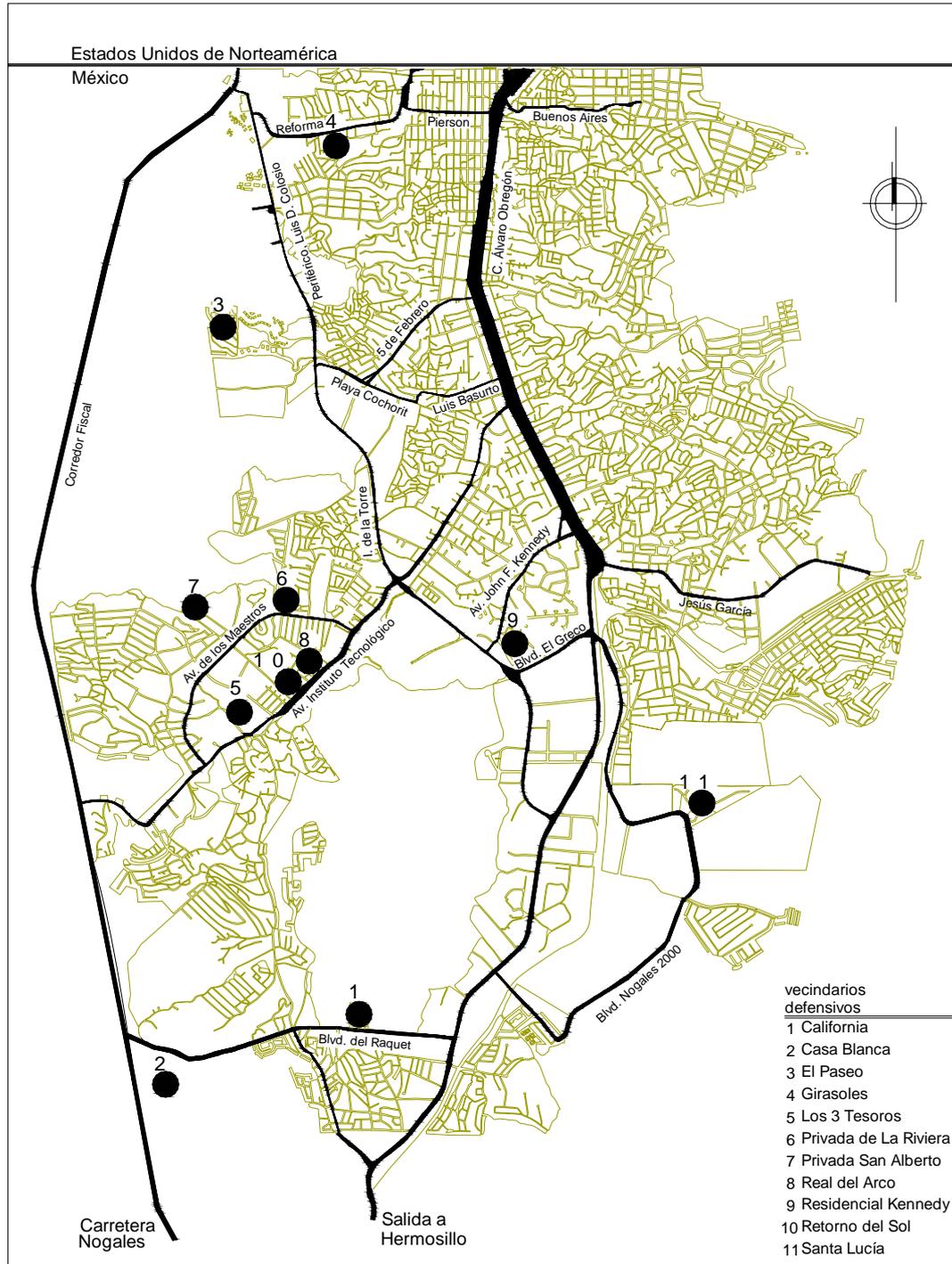
Fraccionamientos cerrados en Nogales, Sonora. 11 en total.

Fuente: Archivo municipal de Nogales, Sonora.

Fraccionamientos	Terreno (Has.)	Cerradas	No. De Casas	Tipo
1. California	3	1	60	Medio
2. Casablanca	5	1	60-70	Medio alto
3. El Paseo	3	1	60	Medio
4. Los Girasoles	1	1	20	Medio alto
5. Los Tres Tesoros	1	1	20	Medio
6. La Riviera	2	1	57	Medio
7. San Alberto	2	1	64	Medio bajo
8. Real del Arco	3	1	160 17 de INFONAVIT	Medio Y bajo
9. Residencial Kennedy	3	1	50	Medio alto
10. Retorno del Sol	6720m ²	1	20	Medio
11. Santa Lucía	10	1	200	Medio

¹⁶⁶ Elaboración propia sobre material de archivo del proyecto: "comunidades cercadas. Estudio de una arquitectura y urbanismo alternativos a la luz de la experiencia en la frontera norte de México (1980-2003)". El Colegio de Sonora, CONACYT 2004-2005. Responsable del proyecto: Dr. Eloy Méndez Sáinz.

NOGALES SONORA, MÉXICO.
Plano de Localización de Vecindarios Defensivos



FUENTE: Elaboración propia a partir de trabajo de campo realizado en Octubre de 2004 y Marzo de 2005.
DIBUJO: Anabel Gutiérrez y Brisa Carrasco, Mayo de 2005.
Material de archivo del proyecto: "comunidades cercadas. Estudio de una arquitectura y urbanismo alternativos a la luz de la experiencia en la frontera norte de México (1980-2003)". El Colegio de Sonora, CONACYT 2004-2005. Responsable del proyecto: Dr. Eloy Méndez Sáinz

4.2- Descripción de los fraccionamientos cerrados

1. Fraccionamiento California

18, 800 mts² de terreno. 1 cerrada. 40 casas

Ubicado en las calles Raquet y San Isidro, al sureste de la ciudad. Construido por la Promotora y fraccionadora California. Inició en 1991. A la fecha se encuentra terminado.

Se localiza a 2 minutos de la carretera internacional al cual se conecta como vialidad primaria y se vincula a la calle Raquet como avenida colectora. Las colindancias inmediatas son con terrenos baldíos con taludes y lomeríos recortados, lo cual le da una configuración de inaccesibilidad.

Son aproximadamente 2 Has. de terreno en una sola cerrada con 40 casas unifamiliares. Tiene un solo acceso, los espacios son amplios, el terreno es rocoso y arenoso, la construcción es en horizontal a pesar de que el terreno tiene una pendiente suave.

Las viviendas son de ladrillón tipo Querobabi, entrepiso y losa de concreto armado. De las pocas viviendas con este material en la oferta inmobiliaria de la ciudad y aparentemente cierta calidad en la construcción. La cubierta es a dos aguas con pendiente leve.

La planta del conjunto urbano es un circuito interior, manzana al centro en isla, tipología arquitectónica con variantes moduladas, traza ortogonal sin pendiente, elementos paisajísticos a favor. El manejo de vistas y paisaje es hacia el interior.

2. Fraccionamiento Casablanca

8.5 Has. aprox., 1 cerrada, dos etapas. Construido por: Edificaciones Industriales S. A. de C. V.

Localizado al sur de la ciudad, a cinco minutos de la carretera internacional, se conecta a ella por la avenida del parque industrial Nuevo Nogales II. Ubicado a un costado de este, a menos de 100 metros, muy cercano a la invasión Luis Donaldo Colosio de la cual se separa por un talud de tierra y mediante una cortina de árboles, lo que le favorece para aislarlo visual y físicamente de la invasión mencionada; las pendientes al interior del fraccionamiento son suaves. Las vistas

están manejadas hacia el interior y hacia el parque industrial. Al frente hay terrenos baldíos.

Todavía en proceso. En la actualidad se siguen construyendo casas y quedan algunos terrenos baldíos. Primera etapa: 95 casas o lotes (se puede apreciar que por cada casa dejan un lote lateral); segunda etapa: 160 casas, de las cuales algunas ya están terminadas y otras en proceso de construcción, el sistema de dejar un terreno lateral continua.

El acceso es monumental y único, la tipología arquitectónica nos recuerda fortalezas o haciendas coloniales; tiene caseta de control, la cual en la actualidad se encuentra desocupada, no hay guardia de seguridad ni pluma. Tiene reja manual. Tiene dos pequeñas islas de vegetación con césped y palmas ya grandes y altas. El parque del conjunto habitacional es equivalente a media manzana, con circulaciones en cruz al centro del mismo, con una fuentecilla colonial de piedra de cantera en el cruce. La vegetación son palmas.

Las casas son de dos plantas, existen al parecer dos modelos; casas de dos y de tres recámaras, las fachadas son similares. Las cubiertas son planas y la vivienda está conformada por bloques rectangulares. El frente es de aproximadamente seis metros de ancho, sin embargo, dejaron terrenos sin construir de dimensiones similares a un costado de cada casa, los cuales pueden adquirir y así poder tener un patio lateral. Los residentes son de clase media. Las viviendas tienen molduras en ventanas y el pretil del techo.

Hay homogeneidad arquitectónica, aunque algunos residentes están cambiando fachadas y alterando las viviendas con ampliaciones. La heterogeneidad arquitectónica se mantiene a pesar de las modificaciones a algunas viviendas de acuerdo a las expectativas de sus residentes.

Entre las modificaciones al modelo propuesto, se han hecho ampliaciones con cubiertas a cuatro aguas, pretilos de reminiscencias coloniales y en otros casos, el color de la vivienda se ha cambiado por colores llamativos como el amarillo y otra en un tono de verde seco. Las viviendas en su mayoría presentan refuerzos interiores de seguridad como rejas, bardas alambradas, alarmas, puertas eléctricas y otros.

Las calles son amplias con esquema urbano de distribución vial al interior en forma de peine y cul-de-sac. Área verde al frente del fraccionamiento, como barrera visual hacia la invasión y otra barrera de árboles hacia la maquiladora.

De acuerdo a entrevistas realizadas, las percepciones de riesgo en cuestiones de seguridad siempre están dirigidas a otras personas, a ser víctimas de algún delito de cualquier clase. Hay un gran temor a las personas de la invasión Luis Donaldo Colosio. Llama nuestra atención que siempre el temor a la inseguridad que se vive en la ciudad es hacia la parte social; sin embargo, en este caso en particular, no perciben el alto riesgo que representa el vivir junto al parque industrial y las maquiladoras inmediatas al fraccionamiento; a pesar de que desconocen qué es lo que fabrican, qué clase de material químico tienen almacenado en grandes contenedores, los cuales se perciben a simple vista desde el fraccionamiento.

El fraccionamiento Casablanca es caso similar a los fraccionamientos “Mediterráneo segunda etapa” y “San Carlos segunda etapa” donde los registraron como fraccionamientos de interés social para obtener la licencia de uso de suelo y de construcción. El fraccionamiento Casablanca es de nivel socioeconómico medio alto. Las casa cuestan \$990, 000 mil pesos aproximadamente.

Este fraccionamiento se dividió en primera y segunda etapa. En la primera se notificaron 95 terrenos y en la segunda etapa fueron 160, 255 en total. En la primera etapa hay dos terrenos comerciales y en la segunda ninguno. Existen diferencias en los datos encontrados en los planos del archivo del municipio, a pesar que no es mucha la diferencia en metros cuadrados, es imposible conocer el dato verdadero.

De acuerdo a los archivos del municipio, en esta segunda etapa se vendieron dos tipos de viviendas: T1 con dos recámaras y 74 metros cuadrados; la T2 con tres recámaras y 87 metros cuadrados.

En 2002 se realiza la petición de convenio y la autorización en 2003. Modificación al uso de suelo de industrial ligero a residencial. Lo anterior a pesar que se contrapone en lo establecido por la misma ley que autoriza dicho cambio de uso de suelo y hace además el impacto ambiental para el fraccionamiento. Ver anexos al final del documento de ley 101 y Ley de desarrollo urbano para el Estado de Sonora.

3. El Paseo

2.1 Has. Aprox. 1 cerrada; 60 casas. En el plano localizado en el archivo municipal, son 72 lotes para vivienda y 7 terrenos comerciales, lo cual significa que faltan de venderse 19 lotes, hasta la fecha en que se realizó la entrevista.

Construcción: Diseño e Ingeniería Vértice, S. A. de C. V. permiso de factibilidad de uso de suelo para fraccionamiento en 1999, licencia de uso y ocupación en 2002.

Localizado en las calles El Paseo y Aurora. El conjunto está terminado. El terreno originalmente pertenecía al señor Monroy. Está ubicado a 3 min. del Periférico. Las colindancias son con terrenos intersticiales, el fraccionamiento popular Canoas y otras colonias populares. La superficie construida es de 3 has en una cerrada con 60 casas.

Las viviendas en su mayoría tienen elementos decorativos pintados, semejando molduras en ventanas; en cuanto a colores predomina el blanco, las ventanas con marco de color, remate en pretilas, teja decorativa en parte superior de la puerta de acceso. Hay homogeneidad arquitectónica, un solo modelo con variantes estilísticas; los techos son planos, algunas viviendas con colores diferentes. Presentan refuerzos interiores dirigidos a la seguridad de las viviendas como rejas en ventanas, garaje, bardas interiores y alambradas. La barda perimetral es de block con malla ciclónica y alambrada con ala de ángel. De acuerdo a entrevistas, las bardas perimetrales fueron construidas por los residentes.

Área verde pequeña y sin pasto, calles y banquetas de concreto, una glorieta, pequeño jardín, asador, caseta de vigilancia, guardia de seguridad, reja manual, estacionamiento para visitantes (la calle lo permite), expendios de refrescos (máquinas), el cableado y las instalaciones son subterráneas. La vegetación es muy poca, predominando los cipreses y manzanos, los cuales fueron costeados por los vecinos.

La tipología de la planta del conjunto es lineal en algunas partes y sinuoso en otras, dependiendo de la pendiente del terreno, que en general es una pendiente suave. La vista hacia el interior.

4. Los Girasoles

8, 791. 35 mts². 1 cerrada. 20 casas. Construida por: Promotora e Inmobiliaria BUCA, S. A. de C. V.

Entre calles: Palermo y Vía Caleti, 24 de Febrero; se llega por la avenida Reforma, se localiza en una pequeña meseta en lo alto de una loma, se ve desde la calle Reforma. Inconcluso. Se ubica a 3 min. del Periférico y 5 minutos del centro de la ciudad. Las colindancias son colonias populares y terrenos intersticiales, con algunos pequeños locales comerciales por la avenida Reforma.

Acceso único. Es una privada con una superficie aproximada de una ha. con 20 casas unifamiliares, las cuales están diseñadas con cierto estilo mediterráneo. Planta del conjunto en forma de U, con plaza central, la cual está destinada para jardín, de acuerdo a planos encontrados en el municipio; las casas están adosadas una a la otra; se perciben dos modelos arquitectónicos en fachadas, los cuales se modifican en cuanto a las molduras y a ciertos elementos decorativos, el terreno es arenoso. Las vistas son hacia el interior.

La meseta donde se ubica el fraccionamiento, se hizo sobre la loma del conjunto del terreno mediante movimientos muy fuertes de tierra y sostenido por bardas perimetrales, además tienen muros de contención en 3 de sus lados, el declive al interior es suave, producto del trabajo de nivelación con máquinas. Tiene media ha. de patio interior central, en el cual estará el jardín y alrededor un circuito de circulación interna. Existe homogeneidad arquitectónica ya que los modelos son similares y los cambios en las molduras, a pesar que las diferencia no les resta equilibrio al conjunto.

En la actualidad el conjunto no tiene fachada monumental en el acceso, como es el caso de los demás fraccionamientos, posiblemente en el futuro lo tenga ya que en nuestra visita estaba aún en construcción. No tiene caseta de control, pluma o guardia de seguridad, sin embargo, el hecho de tener un acceso reducido permite creer que en un futuro tenga los tres elementos. Entre los elementos decorativos que diferencian unas casas de otras, resalta la cantera o un acabado similar en forma de bloques o sillares, generalmente en las esquinas de las construcciones, o en forma de nichos o remates. El uso de molduras es abundante, algunas casas tienen balaustradas o pequeñas cúpulas en el acceso principal a manera de pórtico.

Las viviendas están equipadas con bardas interiores y rejas de herrería en las ventanas. Los lotes varían entre 160 a 228 mts². la superficie construida es de 133.15 y el área verde porosa es de 27.15 aproximadamente.

Al momento de nuestra investigación el fraccionamiento estaba en proceso de construcción e inconcluso, por lo que no existe vegetación alguna, solo maleza típica de los terrenos baldíos.

En una de las calles laterales y por debajo de algunas viviendas del fraccionamiento, se construyeron locales comerciales o bodegas, en otros casos se usan como estacionamiento, desconocemos si estas acciones son por parte de los propietarios de las viviendas o de los diseñadores.

No se encontró información suficiente en el archivo municipal para lograr un análisis más profundo.

5. Tres Tesoros

1 Ha., 1 cerrada, 20 casas.

Calle Lago Azul se accede por la Av. Tecnológico. A 10 min. del Periférico. Viviendas tipo duplex. Está conformada por dos bloques de viviendas en dos niveles. Terminado. El terreno es de una Ha. Aproximadamente con una privada y 20 viviendas. Las colindancias son con una escuela secundaria, terrenos baldíos, tiene malla perimetral.

No tiene caseta de vigilancia, la reja es manual con malla ciclónica y un letrero indicando que es propiedad privada, hay guardia de seguridad a pesar de que no está a la vista. Acceso difícil y poco legible. Tiene un letrero de concreto con el nombre del fraccionamiento en bajorrelieve, detrás de la reja en el acceso.

El terreno es arenoso y rocoso sobre la pendiente leve de un cerro.

Un único acceso; casas en bloques de cuatro en dos niveles, las vistas son hacia el interior. El terreno es plano y existe homogeneidad arquitectónica. Tiene un área de juegos infantiles con palapa, instalaciones para piñatas y un asador.

Las banquetas son de concreto, las instalaciones son aéreas, los medidores de agua y luz están agrupados a la entrada para la fácil lectura y que no tengan que entrar a hacer las lecturas. Viviendas de renta.

No se encontró información suficiente en el archivo municipal para lograr un análisis más profundo.

6. Privada La Riviera

2 Has. 1 cerrada; 57 casas. En los planos sólo aparecen 53.

El total del polígono del terreno son casi 5 Has. La confusión es tal que en algunos planos son 160 casas y en otros 190.

Constructora: Vértice, S. A. de C. V.; en algunos planos aparece como Diseño e Ingeniería Vértice, S. A. de C. V.

Entre calles Llanura y de la Riviera, a 5 min. del Periférico a 3 min. de la Av. Tecnológico. Dos hectáreas con 57 casas. Colinda con colonias populares y suelo intersticial; el uso de suelo es mixto: comercial y residencial.

Cuenta con caseta de vigilancia, pluma y guardia de seguridad. Al exterior, las bardas tienen en algunas casas alambradas con ala de ángel; otras casas tienen además rejas, bardas más altas y alarmas.

Casas unifamiliares de dos plantas con molduras en ventanas, los colores son de tono tierra –aunque ya algunas casas las han pintado con colores muy fuertes-. Hay homogeneidad arquitectónica ya que existe un solo modelo con variantes en cuanto a molduras y acabados en las fachadas.

La tipología urbana de la planta de conjunto es con un solo acceso con anillo interior, circuito organizador. No tiene vistas al exterior, las vistas son hacia el interior del fraccionamiento, el cual está alrededor de una manzana de casas. Pendientes suaves. Calles y banquetas de concreto. Las instalaciones de agua, teléfono y luz son subterráneas. Instalaciones aéreas de Tv. por cable. Los medidores son individuales.

La parte trasera de las viviendas a la entrada del fraccionamiento dan a la calle abierta, lo cual entonces es un contrasentido ya que las fachadas están resguardadas y las espaldas de estas viviendas, descubiertas, en algunas casas han elevado las bardas.

7. Privada San Alberto

6, 576.26 mts²., 1 cerrada, 64 casas.

Por la calle Torres del Mar y calle Torre Blanca. Inconcluso, aunque está casi terminado. Se llega por la Av. Tecnológico, a 10 min. del Periférico, vialidad local conectada a otra local que desemboca en una secundaria. Las colindancias son terrenos baldíos, monte y lomerío rocoso y arenoso.

La planta urbana del conjunto es un anillo interior, en forma de triángulo, las vistas son hacia el interior y el terreno es plano aunque en las colindancias es sinuoso y diferencias de nivel muy marcadas. En el acceso hay caseta y pluma pero no tiene guardia de seguridad, lo cual hace creer que en cuanto se habite lo tendrán.

Las casas son de 2 plantas de 3.5 mts de frente por 17 de fondo, modelo sin variaciones, casas duplex, lo interesante de este proyecto es que las casas están aparejadas de dos en dos y pintadas del mismo color, lo cual permite creer que son una sola casa, hay homogeneidad arquitectónica.

Hay utilización de ciertos elementos decorativos y colores; Molduras en el pretil y repisa en ventanas, colores pasteles de 4 tonos. No hay vegetación. No tiene parque recreativo, equipamiento deportivo ni áreas verdes.

Las calles y banquetas de concreto sin jardines, equipamiento de bombas de agua para incendios, las instalaciones de cable, luz, teléfono son subterráneas y los medidores son individuales.

8. Real del Arco

Polígono: 56, 949.45 mts². 1 cerrada, 160 casas. Compañía: Asesoría y Desarrollos, S. A. de C. V.

De acuerdo a nuestra investigación, fue el primer fraccionamiento que se promocionó como cerrado en la ciudad de Nogales, sin embargo el cierre se llevó hasta años después de vendido¹⁶⁷.

Localizado sobre Av. Tecnológico y Del Arco. Terminado. Se entra y sale por la avenida Tecnológico. Acceso único y monumental, con caseta de vigilancia, guardia de seguridad y pluma para el control de acceso de vehículos. Este acceso es de los más imponentes en toda la ciudad, en la zona en la cual está localizado le confiere una imagen de fortaleza. Tiene un camellón que separa a los vehículos que entran y salen. El fraccionamiento tiene 160 casas, de la cuales 17 son más pequeñas que las demás y se vendieron mediante INFONAVIT.

Colindancias: con un fraccionamiento que en nuestra primera visita no estaba cerrado, en la segunda visita en el 2005 ya tenía pluma de control en el acceso, fraccionamientos abiertos y colonias populares, la Unidad deportiva de

¹⁶⁷ los permisos iniciales fueron en 1991, mientras que el cerramiento se realizó hasta 2000-2001.

Nogales, minisuper OXXO frente a la entrada del fraccionamiento. Farmacia al lado norte. En su mayoría las colonias cercanas al fraccionamiento son de tipo popular. Fuera de la unidad deportiva, el espacio público para la zona es nulo, no hay parques, plazas ni jardines. Motivo por lo cual la privatización del espacio público en este fraccionamiento nos parece crítica.

La traza del fraccionamiento es ortogonal en su mayoría con vegetación ornamental, aunque en la entrada hay secciones de camellones con trazos curvos, áreas verdes en dos secciones irregulares de aproximadamente 300 mts.² cada una y una pequeña glorieta que sirve para ordenar el tránsito.

Existe homogeneidad en el fraccionamiento; la heterogeneidad en la vivienda tipo residencial es evidente, ya que la mayoría de las viviendas han sido modificadas; aunque hay también variantes en la sección de interés social, en esta última es mínima debido a que no tienen los mismos recursos económicos que los residentes de altos ingresos para realizar estas adecuaciones. Las vistas se manejan hacia el interior. Las calles y banquetas son de concreto, camellón arbolado y con pasto, los medidores son individuales. Instalaciones aéreas de luz, teléfono cable, TV.

A pesar del fuerte dispositivo de seguridad en el acceso y los rondines de la policía al interior del fraccionamiento, algunos residentes tienen refuerzos extras al interior de sus viviendas tales como: rejas, bardas alambradas, puertas eléctricas en las cocheras de algunas casas. La barda perimetral es de bolck., en algunas secciones en la parte superior tiene alambrada con ala de ángel para evitar que se brinquen sujetos indeseables.

La mayoría de las viviendas tienen elementos decorativos como molduras en ventanas; los colores son variados producto de modificaciones de los propietarios; algunas casa tienen teja en pequeñas secciones en el acceso y otras tienen pequeños porches.

En el parque del fraccionamiento hay juegos infantiles, los cuales fueron comprados por los residentes mediante colectas y actividades para conseguir fondos y así equipar el parque; algunos de los árboles fueron comprados por los vecinos, otros los donó el municipio en años recientes, fueron plantados por ellos mismos. Además del parque hay otras pequeñas áreas verdes en ciertos rincones del fraccionamiento, áreas intersticiales resultado de la configuración irregular del

polígono en el cual fue construido el fraccionamiento. Existe un pequeño comercio de abarrotes en el fraccionamiento.

Parte del discurso de residentes fue que desde el principio de venta del fraccionamiento, este se inundó y la compañía inmobiliaria tuvo que pintar de nuevo y arreglar algunas de las casas afectadas.

La Av. Tecnológico, y único acceso para el fraccionamiento, es parte del arroyo Los Nogales, el cual convirtieron en una de las vialidades primarias de la ciudad; una parte está embovedado en algunas secciones, la mayoría del recorrido está descubierto. Uno de los problemas frecuentes en temporadas de lluvia son las inundaciones de las viviendas localizadas en las cercanías de la avenida y los trastornos que provocan al tráfico y tránsito vehicular.

9. Residencial Kennedy

2.15 Has. 1 cerrada, 73 casas. 38 tipo medio y 35duplex. Construido por: "Terra Constructora y Urbanizadora, S. A. de C. V.", en algunos planos aparece como "Terra Promociones".

La información varía ya que se encontró en las tablas de uso de suelo un total de 76 lotes (de acuerdo a lo encontrado en el archivo). Permiso en 1991, construcción y venta: 1992. Bajo el régimen de condominio. En sus inicios se promocionan dos modelos de vivienda en dos plantas: Bouvier y Cañaveral con 140 mts² de construcción en 165 mts² de terreno, aproximadamente, ya que las diferencias son muy pequeñas entre un modelo y otro.

Residencial de nivel medio alto. Lo cual se determina por las instalaciones de uso común como: alberca, media cancha de básquetbol, área de sombras, asadores, juegos infantiles y área verde. Terminado. Entrada y salida por la calle Kennedy en la colonia del mismo nombre la cual es colonia abierta.

Acceso único, no es monumental ni significativo, tiene reja metálica manual con estructura de concreto y guardia de seguridad. Tienen estacionamiento para visitantes. El fraccionamiento tiene un circuito alrededor del área verde, numerosos garajes, las vistas son hacia el interior.

El fraccionamiento está localizado en un terreno de aproximadamente 3 Has., es una cerrada que contiene 50 casas unifamiliares aproximadamente, las cuales fueron construidas sobre pedido, son casas de diseño donde se trata de mantener cierta homogeneidad arquitectónica.

Las colindancias inmediatas son la colonia Kennedy y lotes baldíos. El fraccionamiento no es perceptible a primera vista, el terreno es arenoso sobre pendiente suave aunque existen secciones con fuertes declives, aparentemente no tiene riesgo alguno. Elemento significativo los nombres de calles norteamericanas: Congress, Moore, Clackett.

Los refuerzos interiores de las residencias son rejas, bardas alambradas, alarmas. Los elementos decorativos son molduras de yeso y colores más o menos uniformes. Calles y banquetas de concreto, jardín amplio con equipo hidroneumático de irrigación. Las instalaciones son áreas y los medidores individuales.

10. Retorno del sol

6720 m², 1 cerrada, 20 casas

Acceso por la Av. Tecnológico. Terminado hace más de 10 años. Terreno con 6720 mts² y 43 casas construidas. Colindancias: fraccionamiento Real del Arco, Av. Tecnológico, monte en la parte posterior y terrenos baldíos, pendiente leve, uso de suelo residencial el riesgo inmediato es la posible inundación en temporada de lluvias. En el acceso tiene guardia y pluma de control, el guardia está por las noches, en el día está abierto. Elemento significativo espacio público reducido y abandonado.

Planta del fraccionamiento una calle que remata en cul-de-sac, las vistas son hacia el interior la pendiente es leve, La bardas son de block, tienen alambrada de ala de ángel y malla ciclónica

Elementos decorativos y colores suaves, teja de barro color tierra con techo a 2 aguas, mini jardín de 1 x 2 al frente y chochera, existe homogeneidad arquitectónica.

Parte de la vegetación son árboles grandes, en su mayoría Cipreses, palmeras, vegetación endémica, arbustos diversos, en general la vegetación es poca. No tiene parque; al final de la calle se localiza una cancha de básquetbol de una canasta, muy descuidada, al parecer en desuso y rodeado de basura, el terreno sin desmontar; quedó incorporada porque se puso la barda de fondo, desconocemos si se construyó como parte del programa municipal donde se construyeron canchas de este tipo en todas las colonias de Nogales.

Las calles y banquetas son de concreto, tienen baches y fracturas; las banquetas de 1 mt. con secciones de 30 cms. de jardín en algunas zonas. Tratamiento diferenciado de pavimento con adoquín rojo de 1 mt. de ancho, localizadas en tres secciones: al principio, en el medio y al final de calle. Las instalaciones de teléfono, electricidad y cable aéreas. No hay medidores de agua.

11. Santa Lucía

10 Has., 1 cerrada con 200 casas.

Blvd. San Carlos. Incompleto. El acceso es por Blvd. San Carlos. Colindancias con colonias populares, Santa Mónica, terrenos baldíos. Frente a Maquiladora, Zona militar y fraccionamiento San Carlos.

Accesible, visible, terreno arenoso sobre, hay deslaves. El terreno es de 10 Has. en total con San Carlos segunda etapa. Santa Lucía tiene 200 viviendas. Existe un solo acceso, se construyeron dos modelos distintos de vivienda dirigidos a dos niveles socioeconómicos, el más costoso en la parte de arriba.

Tienen un pequeño jardín con juegos infantiles, hay máquinas de refrescos coca cola. Calles reducidas con pavimentos, el sistema ortogonal desarticulado por la topografía.

Las vistas son hacia el interior del fraccionamiento, la pendiente es considerable. A pesar de que existen dos modelos distintos, hay cierta homogeneidad arquitectónica, la cual se está perdiendo ya que algunas casas están siendo modificadas, rompiendo por completo con la imagen arquitectónica del fraccionamiento.

Acceso decorado con palmeras, en el acceso hay una serie de bloques de concreto de grandes dimensiones a manera de jardineras, muro de block decorativo, letrero insertado con el nombre de la compañía Inmobiliaria. Caseta de vigilancia, pluma y guardia de seguridad. Tiene cámara de seguridad en la primera calle, frente al parque. Los refuerzos en las casas al interior del fraccionamiento con rejas, bardas alambradas y alarmas. La barda perimetral es de Block con malla ciclónica

Calles pavimentadas y reducidas, 2 jardines con kiosco, juegos infantiles y asador, expendios de refrescos y agua. Instalaciones aéreas de luz, teléfono y cable. Medidores individuales.

En el caso del fraccionamiento Santa Lucía, al igual que en el fraccionamiento La Riviera, existe confusión y los datos son escasos en cuanto al área total, área de vivienda, área de equipamiento urbano y área verde. Parte de la confusión es que este fraccionamiento forma parte del fraccionamiento “San Carlos segunda etapa” conjunto de aproximadamente 5000 viviendas, todavía en proceso; que al igual que el Mediterráneo, se registró como de interés social cuando en realidad las viviendas del fraccionamiento Santa Lucía se vendieron más caras que el resto.

Otra de las confusiones es que en unos planos aparece el fraccionamiento Santa Lucía con 100 casas (las otras 100 casas pertenecen al fraccionamiento Santa María) y en otros con 200 casas. Otro punto que extraña y que se suma a la confusión de los datos encontrados, es que al formar parte del gran conjunto de casas (las 200 casas, sean del fraccionamiento Santa Lucía o Santa María) estas casas están bajo el régimen de condominio mientras que el resto del fraccionamiento San Carlos no.

Sólo queda preguntar ¿Por qué?

Las áreas destinadas a área verde, de acuerdo a los planos es un área de 1,279.03 mts², pero en el fraccionamiento aparece como un área más pequeña. Existe además en los planos, una superficie de 19,000.00 mts² para un parque recreativo entre las casas del fraccionamiento Santa Lucía y el resto del fraccionamiento San Carlos, con un acceso verdaderamente laberíntico y al cual nunca accedimos por lo mismo. En los planos de uso de suelo del fraccionamiento San Carlos (no es el único caso), existen lotes de gran extensión, en los cuales no está especificado su uso, sólo con la leyenda de “Desarrollo a Futuro”, así los desarrolladores garantizan la “engorda” de sus terrenos y el uso que quieran a futuro.

Los tres casos de estudio: Real del Arco, El Paseo y La Riviera.

4.2.1- REAL DEL ARCO

“... el dueño de la inmobiliaria, de los terrenos, era de los terratenientes de aquí de Nogales: los Monroy.” **E.9.pp. 13**¹⁶⁸

La publicidad de venta del fraccionamiento lo anunciaba como residencial CERRADO, de clase media alta, sin embargo, se construyeron 17 casas de interés social las cuales se vendieron por medio de INFONAVIT a familias de trabajadores, esto fue motivo de disputa entre la compañía inmobiliaria y las personas que habían comprado casas esperando vivir en un fraccionamiento exclusivo, de cierto nivel socioeconómico. Finalmente se decidió por parte de los residentes, integrar a estas familias a sus actividades.

Los residentes del fraccionamiento Real del Arco, se vieron envueltos en disputas con la compañía inmobiliaria por varias cosas: no les cumplieron en cuanto al cerramiento de fraccionamiento; por el terreno del parque; la mala calidad de las viviendas; el paso de gente ajena al fraccionamiento, peatones y automovilistas; el problema del arroyo y las constantes inundaciones al fraccionamiento y a algunas casas.

El terreno del fraccionamiento es arenoso, producto de que anteriormente era parte del arroyo “Los Nogales”, el cual en este tramo toma el nombre de “arroyo Las Chimeneas”, de acuerdo a los planos encontrados en el archivo municipal. Los residentes del fraccionamiento tienen constantes problemas debido a las inundaciones en temporada de lluvias en el verano. El terreno es plano (como producto del trabajo de máquinas), las colindancias de la parte trasera del fraccionamiento son un terreno baldío, supuestamente, de acuerdo a los vecinos entrevistados, la segunda sección del fraccionamiento el cual hasta la fecha no se ha construido.

Al costado sur colinda con una escuela y un parque; las diferencias de nivel en este lado son notables ya que el parque está 4 o 5 metros más arriba y el fraccionamiento en la parte de abajo, es notable el corte en el terreno donde se

¹⁶⁸ Residente de fraccionamiento cerrado

devastó la loma para nivelar el terreno. Esto les ha traído problemas de mantenimiento a los residentes inmediatos a estos cortes en las colindancias, ya que constantemente se humedecen las paredes y se filtra o escurre agua por ellas. En temporadas de lluvia algunas partes del fraccionamiento se inundan, por lo que los residentes dejaron parte de la barda perimetral sin cerrarla y en la parte inferior de la misma agujeros para que entre y salga el agua que escurre al fraccionamiento de los terrenos de la parte trasera; lo cual es una de las quejas constantes de los residentes.

El fraccionamiento Real del Arco es uno de los primeros fraccionamientos cerrados que se construyeron en la ciudad. Es uno de los casos paradigmáticos en cuanto a disputa por áreas que se habían asignado para espacio público, como área verde o de juegos (de acuerdo a la percepción de los residentes, pero en los planos encontrados en el archivo municipal esta claro que eran de infraestructura urbana).

El terreno en cuestión tenía una superficie de 90 por 25 metros, aproximadamente. El municipio vendió parte del terreno, 400 metros, argumentando que era para equipamiento urbano y en el terreno se construyeron varias casas. En este sentido, la ley 101 plantea que si bien es cierto el municipio puede disponer del terreno, deberá dedicarse al mismo uso de suelo, equipamiento urbano. Es decir, que si se vendió debió de haber sido para equipamiento y no para construir más casas.

Ver anexo de ley 101 al final del presente trabajo.

“... tuvimos una administración muy especial aquí en Nogales y que se repitió por 2 trienios de un árabe... ese señor se caracterizó por deshacerse de todas las áreas verdes de Nogales, las vendió a particulares a diestra y siniestra, las dio a sus hermanos, a sus primos, etc., para que cambiaran sus negocios siempre con un beneficio y una ventaja personal, nunca comunitario...” **E.9.pp. 18**¹⁶⁹

“... fue un área de equipamiento urbano, que el ayuntamiento puso en venta y salió en el periódico y yo vi el anuncio y los compré, pero como los

¹⁶⁹ Residente de fraccionamiento cerrado

compré yo, pudo haberlos comprado cualquier otro y así quien sabe que harían, pero eso fue lo que pasó en Real del Arco... OK?...” E. 16. PP. 19-20¹⁷⁰

El cerramiento del fraccionamiento Real del Arco.

La presente investigación arrojó que la propuesta inicial por parte de la inmobiliaria era un concepto de cerrada, el cual no cerraron –al parecer por problemas económicos-; sin embargo, la problemática social por parte de los residentes les cambió el proyecto que era construir la segunda etapa en la parte alta del terreno, el cual nunca se pudo concretar ya que los residentes le cerraron el acceso a esos terrenos.

“...muy listos los fraccionadores, dejaron todo listo para... tirándonos la pelotita a nosotros, para que nosotros nos ocupáramos de cerrar...” E.9.pp. 19-20¹⁷¹

Debido a todos estos problemas los vecinos decidieron levantar ellos mismos las bardas perimetrales y cerrar el acceso a la parte posterior del terreno, donde se pretendía construir más casas.

“... nos dimos a la tarea de cerrar, de cerrar, **¿a qué me refiero con cerrar? levantar bardas y cerrar los accesos** hacia el poniente que estaban completamente abiertos en donde se metían vacas y caballos y carros y mañosos que vivían aquí atrás y vendían droga, etc....” E.9.pp. 19-20¹⁷²

De acuerdo a la entrevista realizada al diseñador del fraccionamiento Real del Arco, el diseño cerrado fue accidental y en los otros dos fraccionamientos El paseo y La Riviera desde el principio se diseñaron para que fueran cerrados. Siguiendo con las declaraciones del entrevistado, las áreas verdes de los tres fraccionamientos el que tiene las mejores áreas verdes –en dimensiones y en cuanto a la localización del espacio- es el fraccionamiento Real del Arco, el que no se diseñó como cerrado, ya que en este fraccionamiento el área destinada

¹⁷⁰ Arquitecto especialista, el cual compró el terreno en disputa, fraccionó y construyó varias viviendas para la venta. Fue el mismo arquitecto que intervino en el diseño y construcción del mismo fraccionamiento.

¹⁷¹ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁷² Residente de fraccionamiento cerrado

para parque o jardín es más amplio (a pesar del recorte del terreno que se le hizo después) y está casi en el centro del fraccionamiento, mientras que en los otros dos fraccionamientos es terreno intersticial y muy pequeño.

El discurso de las partes en esta problemática busca por una parte separarse de los demás, de los vecinos de la zona mediante bardas; sentir cierta exclusividad en cuanto a sus calles y jardines; estatus socioeconómico; excluir a los que no son residentes del fraccionamiento y de su nivel social. Por otra parte, para el diseñador, el cierre se dio casi por accidente, por la forma natural del terreno. Si embargo, es más que evidente el trabajo que se hizo con máquinas para efectuar movimientos de tierra hasta hacer casi un hueco en medio de un lomerío.

“... sin un propósito inicial de que así fueran básicamente, la cerrada se dio por la forma del terreno y la disposición, la ubicación del terreno en su entorno...” **E. 16. pp. 3**¹⁷³

La problemática en torno al fraccionamiento Real del Arco toca varios puntos delicados en cuanto a la autorización, seguimiento de la obra y el acto de recepción de la misma por parte de las autoridades municipales al momento de la construcción del fraccionamiento. Dudas que hasta hoy siguen haciendo eco en los residentes.

“....por qué aceptó obras públicas y el Ayuntamiento, en aquél entonces, permiso para que se construyera ese fraccionamiento aquí?, sabe!... en dónde estamos nosotros aquí?... estamos en la boca, en el cauce de uno de los arroyos más broncos que pueda haber, un arroyo tan bravo y tan bronco que acabó con la plaza de toros aquí en Nogales...”

E.9.pp. 24¹⁷⁴

Parte de los problemas que se suscitaron en el fraccionamiento fue la mezcla de viviendas de clase media con casas de interés social que vendió el Infonavit, lo cual no estaba contemplado y que fue uno de los motivos por los que los residentes que habían comprado casas en Real del Arco se sintieran defraudados.

“... viven en Nogales y yo vivo en Hermosillo... ahí se la echan los vecinos... **se le acabó el presupuesto, se le acabó la liquidez y hace tranza con**

¹⁷³ Arquitecto especialista de Nogales

¹⁷⁴ Residente de fraccionamiento cerrado

Infonavit, pácatelas! vienen y nos meten una hilera de casas de Infonavit.” E.9.pp. 28¹⁷⁵

“... yo lo vi como un experimento de integración de gente; que si bien no tiene los recursos económicos de los demás era más fácil que está gente subiera de nivel a que ésta fuera a bajar evidentemente pues.” **E. 16. pp. 2¹⁷⁶**

“Yo creo que sí se busca (homogeneizar), yo creo que sí se busca por parte del promotor y por parte de los vecinos también, yo creo que no permitirían que otra clase social viviera entre ellos.” **E.5. pp. 7¹⁷⁷**

“... entonces ponen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8..... 17 casas de Infonavit de acá...
... estas son casas de 2 pisos con sus carros del año, son empresarios todos esos, y estas son casitas de Infonavit...” **E.9.pp. 28¹⁷⁸**

Hubo gran descontento por parte de los residentes que compraron en el fraccionamiento porque creían que estarían en una comunidad homogénea económica y socialmente.

“... nos decían, pues vamos, algunos vecinos, **“les vamos a levantar una barda aquí para que se separen...” E.9.pp. 28-29¹⁷⁹**

Lo que asegura el diseñador en cuanto a que los residentes se han integrado es en parte cierta; sin embargo este trabajo de integración ha sido por los residentes de ingresos más altos y en buena medida la participación del trabajo comunitario en el fraccionamiento por parte de los residentes de bajos ingresos.

“...porque empezaron a decir **<no que los hijos de estas gentes cuando crezcan van a ser unos vándalos, esos son los que nos van a venir a hacer las atrocidades aquí a nosotros>...**” **E.9.pp. 28-29¹⁸⁰**

¹⁷⁵ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁷⁶ Arquitecto especialista de Nogales

¹⁷⁷ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁷⁸ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁷⁹ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁸⁰ Residente de fraccionamiento cerrado

“...El proyecto estaba desarrollado para realizar pura vivienda de interés medio, vivienda media no? el hecho de mezclar ahí ese paquetito de vivienda de interés social fue accidental no? totalmente...” **E. 16. pp. 5**¹⁸¹

No podemos entender cómo es que se algo así se haya dado “accidentalmente”. Los entrevistados plantearon que la oferta por parte de la compañía inmobiliaria fue un fraccionamiento de cierto estatus social y no precisamente que hubiera mezcla de clases sociales; a pesar de ello hicieron lo posible, de acuerdo a sus declaraciones, de integrarlos a la comunidad, a pesar de las diferencias tan evidentes.

“... esa gente es mucho mejor portada... ... ni uno trae carro... los jovencitos andan a pié, están en escuelas públicas... ... esos van a “escuelitas públicas” a escuelas públicas... ...en las actividades que hacemos son los primeros que pagan, las doñas las primeras en venirse a hacer la talacha de las kermeses... son los mejor portados...” **E.9.pp. 28-29**¹⁸²

“... tuvimos unas bronquillas ahí, pero cuando ya terminó el desarrollo dejó de haber broncas y evidentemente se construyó, se cerró todo y dejó de dar problemas, **pero sí se ofreció como un elemento importante de venta no?** Vas a vivir en un fraccionamiento cerrado; donde vas a tener un acceso único y donde únicamente va a entrar la gente que vive ahí ó son los visitantes de la gente; no van a pasar por ahí carros de otra gente, no va a ser... Sí, si fue un elemento importante en cierta forma y se manejó desde el principio.” **E. 16. pp. 6**¹⁸³

La respuesta simplifica por completo los problemas que tuvieron con los residentes por el hecho de no cerrar el fraccionamiento a pesar de reconocer que esto fue uno de los elementos de importancia para la venta de las casas.

“... se nos vendió en una maqueta un fraccionamiento completamente bardeado... ... cuando yo vengo y veo la maqueta dije ¡ay! que chulada pues se parece algo de lo que, de donde nosotros veníamos y qué suave que aquí en Nogales no hay, nada, nada de barda, nada de cerrado. **No**

¹⁸¹ Arquitecto especialista de Nogales

¹⁸² Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁸³ Arquitecto especialista de Nogales

era cierto, o sea, no hubo congruencia entre la oferta y lo que se nos dio realmente...” E.9.pp. 19¹⁸⁴

En toda la entrevista el diseñador no hizo ninguna referencia al hecho de que el fraccionamiento se construyó casi en el lecho del arroyo “Los Nogales” ni tampoco a la problemática que esto les trajo; demandas legales a los constructores por parte de los residentes, por las inundaciones al fraccionamiento y daños a las viviendas.

“... cada vez que llueve tenemos que hacer, ahí sí eh, tenemos que hacer uso de servicios públicos municipales, exigiendo que venga la máquina para que saque todo lo que deja el arroyo... le quita lo privado.” **E.9.pp. 31¹⁸⁵**

Sobre el proceso de pérdida de 400 metros cuadrados, los cuales eran parte del parque del fraccionamiento. Muy pocos de los fraccionamientos con el modelo de cerrados tienen dispuesto el parque o terreno para espacio público en forma central. Real del Arco sí. Sin embargo, al no construirse la segunda etapa del fraccionamiento quedó descentrada.

En los fraccionamientos que esta compañía construyó, al menos los otros dos, La Riviera y El Paseo, los espacios destinados a área verde o espacios públicos están efectivamente abandonadas, y no porque no quieran arreglarlos sino porque, de acuerdo a lo asentado en las entrevistas, no pueden. Los residentes dedican sus recursos económicos a ampliar las casas y han dejado para el futuro la adecuación del área verde.

La organización de los residentes fue un trabajo difícil, de acuerdo a lo planteado por el diseñador, no fue el modelo de fraccionamiento cerrado, plantea que fue difícil de asimilar y entender por parte de los residentes en este nuevo concepto de comunidad; fueron los residentes quienes no podían ponerse de acuerdo, no tenían la cultura de cooperar, lo cual puede ser en parte cierta. Pero si tuvieron la capacidad para organizarse en torno a las demandas a la compañía que les vendió las viviendas. Por fin, plantea que en la actualidad se pusieron de acuerdo, se entendieron y llegaron a convenios; como poner el guardia, la pluma y la caseta de control en el acceso y ciertos reglamentos. Sin embargo, de acuerdo a los residentes entrevistados hay en la actualidad muchos residentes

¹⁸⁴ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁸⁵ Residente de fraccionamiento cerrado

que se niegan a cooperar y a pagar la cuota de mantenimiento y seguridad argumentando diferentes cosas, entre ellas que la seguridad no funciona.

“... somos 160 familias las que vivimos aquí, es un lanonón, es mucho dinero, entonces para que no sirva... si funcionara...” **E.9.pp.** 23-24¹⁸⁶

“ ... Real del Arco fue un batallar para que la gente se organizará para cualquier cosa, pero fue el primero, primer desarrollo que hicimos...” E. 16. pp.3¹⁸⁷

“... hay vecinos aquí que no están de acuerdo en pagar los \$200.00 se les hace excesivo, se les hace excesivo...” **E.9.pp.** 32-33¹⁸⁸

Llama mucho nuestra atención las constantes contradicciones de los residentes en cuanto al modelo de fraccionamiento cerrado y al tipo de comunidad, así como también la relación entre vecinos que han logrado crear. El ejemplo siguiente fue de un residente al que se le hizo la pregunta, en diferentes momentos de la entrevista, sobre cómo eran las relaciones con sus vecinos.

“... hay mas acercamiento con los vecinos, más comunicación y por tanto pues hay más cooperación entre nosotros...” **E.9.pp.** 11¹⁸⁹

“... hay muchas discrepancias dentro de la colonia, es gente que, te digo, es que es un nivel intelectual promedio y hay choques, hay choques...”

E.9.pp. 34¹⁹⁰

De acuerdo a lo planteado por el diseñador de los tres fraccionamientos, en entrevista realizada, para los nuevos residentes en fraccionamientos cerrados – aparentemente, cuando ya se tiene el antecedente y el concepto ya se conoce es más fácil que los nuevos residentes que llegan a vivir a este modelo de vivienda en los fraccionamientos cerrados, aunque no sean de Nogales y nunca se hayan enterado de la problemática del fraccionamiento Real del Arco y sus problemas internos, casi por ósmosis sepan que es lo que hay que hacer para que el modelo pueda funcionar y puedan ponerse de acuerdo.

¹⁸⁶ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁸⁷ Arquitecto especialista de Nogales

¹⁸⁸ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁸⁹ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁹⁰ Residente de fraccionamiento cerrado

“Nosotros, hemos hecho ya otro par de desarrollos así, otro que se llama La Riviera.... que son como sesenta casas y otro que se llama El Paseo residencial que está abajo de el canoas... ahí en esas cerradas si se ha desarrollado más el concepto de grupo, ahí la gente se organiza, ya pusieron reja y todo, les están arreglando las áreas verdes y así, ya hay... ya se juntan, ya tienen un reglamento interno, o sea ya, ya, ya hay mas conciencia de grupo de la gente.” **E. 16. pp. 2-3**¹⁹¹

El diseñador pone como un mejor ejemplo los dos nuevos fraccionamientos que se construyeron después de la experiencia de Real del Arco, sin embargo, nunca se refirió la problemática que se presentó en El Paseo y que se sigue manifestando: la relación fragmentada entre residentes del fraccionamiento y las malas relaciones que se establecieron con los vecinos del fraccionamiento al exterior, sobre todo los vecinos de los edificios de Canoas, los cuales están junto al fraccionamiento.

A pesar de que los residentes buscan cierta independencia del resto de la ciudad, cuando tienen problemas en el fraccionamiento, se dirigen al municipio para que les resuelva o ayude en la solución de estos. Entre los problemas más frecuentes, de acuerdo a lo encontrado en la presente investigación, fueron solicitudes al municipio o a la iniciativa privada para solicitar donativos o servicios diversos como: botes de 200 litros para reutilizarlos para la basura; dotación de/o fallas del servicio de alumbrado público; limpieza en el desarenador de la barda (para evitar que se congestione en épocas de lluvias); pintura, árboles; reparar baches, etc.

Otra de las fallas en cuanto al modelo de cerrada, es la inconsistencia en los pagos por mantenimiento o por el servicio de vigilancia, entre lo encontrado en este fraccionamiento, el 75 % del total de residentes no paga las cuotas, por lo menos en un informe del año 2000.

¹⁹¹ Arquitecto especialista de Nogales

4.2.2- La historia de El Paseo.

Los nuevos vecinos

El fraccionamiento El Paseo está rodeado de colonias populares y por el fraccionamiento Canoas, compuesto por 20 o 25 edificios de departamentos de cinco o seis niveles con cuatro departamentos por piso. Al parecer los vecinos de El paseo, habitantes del fraccionamiento Canoas, se molestaron porque el terreno donde se construyó el fraccionamiento era tomado como campo de juegos de los vecindados en la zona y en cierta manera los culpaban a ellos de la falta de espacio público.

Al principio los interceptaban a la entrada o salida del fraccionamiento para decirles o gritarles groserías; en algunas ocasiones les aventaron huevos a los automóviles. Los problemas con los vecinos continúan, sobre todo con los residentes que habitan las casas cercanas a estos edificios: siguen recibiendo en sus casas bombas de basura y de vez en cuando huevos que se estrellan en sus patios; esto último lo pudimos corroborar en nuestra visita de campo en el 2005.

“... vamos a tapar bien para que nadie se meta... porque como quiera las personas de aquí; supuestamente estos terrenos eran, eran, **eran áreas de diversión de ellos.... entonces se sintieron...**” E.10. pp. 7¹⁹²

Vecinos distantes

“... **se sintieron porque hicieron estos departamentos y nosotros que culpa teníamos no? nos venimos a vivir aquí y se sintieron...** y nos empezaron no? aaa... aaa... gritar cosas no? allí tiraban huevos antes... ... y siempre tiran con huevos y yo les digo porque no se los comen? jajajajaja... pues si, les hace falta.”

E.10. pp. 7-8¹⁹³

En un principio, los entrevistados, no buscaban un fraccionamiento que fuera cerrado o bien no les importaba si lo era o no: ya dentro del fraccionamiento, ya sea por el cambio o por dejarse llevar por los demás residentes, se da cierto cambio de perspectivas; tal vez sientan el cambio de estatus social y ya ven las cosas de diferente manera. Lo cierto es que cambian una vez adentro del fraccionamiento. Lo que parecía no tener importancia, ahora la tiene. Ahora sí

¹⁹² Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁹³ Residente de fraccionamiento cerrado

quieren defender el patrimonio, la familia y todo lo que se pueda y crean que deben defender. Es una especie de nacionalismo recalcitrante pero enfocado al fraccionamiento cerrado, si fuera válida la comparación.

Parte de la filosofía es defender enérgicamente el modelo de fraccionamiento cerrado contra todo lo que lo cuestione o lo ponga en duda. En los casos entrevistados, aunque se dieran cuenta que el modelo no funciona como lo venden y promueven las compañías inmobiliarias o como ellos pensaban, que siguen los robos, los problemas entre residentes y diferencias con los de afuera, aunque reconocieran las deficiencias, se quedan con el modelo de cerrada.

Cuando se hizo la primera visita de campo en octubre de 2004, el fraccionamiento no tenía vigilancia y pudimos entrar sin ningún problema, en la segunda visita, en 2005 seguía sin vigilancia.

“ Ahh la compañía de vigilancia... porque ya no nos alcanzaba el dinero.”

E.10. pp. 9¹⁹⁴

El guardia que no es guardia, es empleado del fraccionamiento.

Por cuestiones de falta de fondos y recursos económicos para pagar a una compañía de seguridad que se haga cargo del fraccionamiento, la mesa directiva decidió contratar a una persona para que atienda la caseta de acceso en el fraccionamiento y que haga las veces de guardia de seguridad.

La construcción social de la seguridad

Al interior del fraccionamiento, los residentes se sienten más seguros, aunque no lo estén y el temor a la ciudad abierta aumenta, aunque no necesariamente sea más insegura que antes. Lo que importa es el cómo sienten ELLOS la ciudad y la inseguridad: a manera individual. Por otra parte, aunque las reacciones son a nivel individual, parecieran buscar soluciones en forma colectiva, pareciera porque en todos los casos entrevistados el 50 por ciento de los residentes no querían cooperar con los pagos de seguridad o acudir a las reuniones; una vez en el conjunto hacen intentos por diferenciarse o diferenciar a los vecinos y separarse de los demás.

¹⁹⁴ Residente de fraccionamiento cerrado

“LOS OTROS”. La percepción de los vecinos del fraccionamiento.

Gran parte de los entrevistados en los fraccionamientos cerrados, tenían la percepción de sentirse acechados por los delincuentes. En este caso de El Paseo la paranoia es muy fuerte, es saberse vulnerables en su persona y en su propiedad; sentirse vigilados por los vecinos delincuentes, “los otros”, que en cualquier momento, en cuanto se descuiden, aprovecharán para entrar y hacerles algún daño; ya sea a los autos o a ellos mismos, generalmente perciben que les puedan hacer algún daño a la propiedad o a robarles algo.

“... porque la gente de allá que está por fuera en la colonia de enfrente, como que están esperando que no esté el guardia para venir pa’ca y meterse en los carros y darles unos acelerones y los chamacos aaa... aaa... a gritar aaa... a hacer daño... ... entonces contratamos un guardia particular el señor ese que está ahí no es de ninguna compañía nosotros... es empleado de nosotros inclusive yo tengo que ir a buscarle seguro, seguro social.” **E.10. pp. 9-10**¹⁹⁵

Los vecinos del fraccionamiento

Los residentes del fraccionamiento Canoas, de acuerdo a los entrevistados, la mayoría de ellos son viciosos, o delincuentes...

“...sabemos nosotros de que son, son maleantes pues, cada rato los meten a la cárcel, se drogan ahí atrás... Nosotros los vemos, se drogan ahí atrás hombres y mujeres, chamacos.” E.10. pp. 20¹⁹⁶

“... los proyectos subsiguientes que fueron La Riviera y que fueron El Paseo ya se dieron, ya se pensaron como desarrollo cerrado, donde los vamos a ubicar, que acceso va a tener por donde va a salir...” **E. 16. pp. 4**¹⁹⁷

“Son sesenta casas... ... no todos cooperan, no todos cooperan... cooperamos ahorita la mitad, treinta seguimos, porque empezamos a tener problemas con el guardia, que no les pagábamos... que faltaba

¹⁹⁵ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁹⁶ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁹⁷ Arquitecto especialista de Nogales

dinero, que no querían venir y bueno en una de las veces le dijimos a la compañía muchas gracias.” E.10. pp. 8¹⁹⁸

De acuerdo a lo declarado por el diseñador del fraccionamiento, este también se diseñó y se ofertó Página: 110

“... la verdad cuando nosotros compramos, ehh no pensábamos que iba a ser así... ... estaba abierto por allá, y estaba abierto por ahí, estaba abierto por todos lados, entonces cuando **nosotros llegamos aquí, nos... nos reunimos, entonces pensamos en que, había que proteger un poco más, porque sí hay mucha inseguridad también, aquí en Nogales.”**
E.10. pp. 5

“¿Y en la oficina, donde las vieron, no aparecía como cerrada? **No.** “
E.10. pp. 5¹⁹⁹

La comunidad de “Los de arriba”

De acuerdo a los entrevistados, los residentes en el fraccionamiento se dividieron por una mera cuestión geográfica; alrededor de doce casas quedaron separadas de los demás espacialmente, una cuestión de la forma del terreno y el diseño que se aplicó, lo que queda entre los dos es un pedazo de área verde a manera de ombligo del fraccionamiento; las diferencias empiezan desde el inicio: en el fraccionamiento hay dos modelos de casas: unas grandes y otras chicas. Las primeras casas, las de la entrada, son más grandes y tienen terrenos más amplios: son más caras. Las otras fueron casas más pequeñas, con menos terreno y más baratas. El terreno es más irregular.

Yo salgo, tú sales, el sale, nosotros salimos... y se arma la fiesta.

“... aquí por ejemplo yo salgo ahí, ... afuera; él se asoma y me mira afuera, sale el otro, se asoma y me mira fuera y así todos nos ponemos a platicar ahí Afuera, de ahí de la platica de ahí, sacamos las sías, ponemos música, van las señoras a su casa y traen unas papitas, unas tortillitas, traen frijoles, traen queso, traen... y comemos ahí afuera, así de repente, sin

¹⁹⁸ Residente de fraccionamiento cerrado

¹⁹⁹ Residente de fraccionamiento cerrado

preparar nada, y allá no se podía hacer eso, llegábamos y nos metíamos a, a los departamentos yyy a mi me daba flojera bajar... ... Aquí salimos y nos ponemos a platicar y, y terminamos con una comidita por ai muy a gusto.”

E.10. pp. 11²⁰⁰

Estos últimos residentes, las doce familias del fondo, se organizaron para sus reuniones y para hacer actividades recreativas para todo el vecindario. Todos cooperan ya sea con dinero o trabajo, a todos les gusta reunirse a tomar cerveza, platicar o bien para resolver problemas relacionados con el fraccionamiento.

Eventos para recabar fondos

“... ahí afuera se ponen veinte, treinta mesas, entonces a cada, a cada quien le decimos tu que quieres hacer? pues que yo voy a vender enchiladas... que yo voy a hacer tostadas... que yo voy a hacer gorditas... yo voy a vender menudo yo voy a vender... y ese, ese ellos los ponen, es regalo pues, el dinero que se saca es para... es para la colonia.” **E.10. pp. 10**²⁰¹

Los demás vecinos, los de la entrada, los han apodado “los de arriba” (ya que el terreno está un poco más elevado en esta parte), ubicándolos como los vecinos escandalosos y borrachos; pero ellos están concientes que son más unidos y que han creado cierto sentido de comunidad real, aunque ésta sea sólo con una parte de los residentes.

“Los de arriba” y los de abajo.

“... al principio nos empezamos a reunir, como le digo; doce casas para acá; nos decían “los de arriba”, así nos decían; no pos que allá “los de arriba” y que allá “los de arriba”, pero... pero... pero no había pleitos, así de que no nos habláramos, ni que nos anduviéramos queriendo pelear, nomás nos decían “los de arriba” y es que se dieron cuenta ellos, que nosotros nos organizamos más que ellos pues, nosotros nos organizamos mas.” **E.10. pp. 22**²⁰²

²⁰⁰ Residente de fraccionamiento cerrado

²⁰¹ Residente de fraccionamiento cerrado

²⁰² Residente de fraccionamiento cerrado

Hicieron intentos para integrar a los demás pero no funcionó y dejaron de insistir. Son a “los de arriba” a los que les toca constantemente la basura y los huevos estrellados en sus patios, ya que están más cerca de los edificios de Canoas, a pesar de todo lo toman con humor.

Los vecinos nice y la homogeneización social

“... vaya que aquí hay gente que de... de dinero, qué tiene... qué puede vivir bien, y pues empezaron a... empezaron a decir pues qué éramos de la chusma acá jajajajaja.” **E.10. pp. 5-6**²⁰³

“... fueron los que primero compraron pues, que con tiempo, que fueron pagando, que tienen casas más grandes, que con terreno.” **E.10. pp. 6**

“... nosotros tenemos esa... esa... esa cultura de... de... nos reunimos y hacemos carnes asadas, nos echamos nuestras chevez y **empezaron a criticarnos... empezaron a pensar quéramos así de... pues de todo.**” **E.10. pp. 6**

El espacio público en el fraccionamiento

“Nada, nada mas ahí el... ahí donde está ese de sodas... ahí, ese pedacito nada más.” **E.10. pp. 18**²⁰⁴

La disputa del espacio público

En el año en curso de nuestra investigación, los residentes, sobre todo los residentes del fondo del fraccionamiento, rehabilitaron una pequeña área donde pusieron una cancha de básquetbol, carretes de cable como mesas y un asador para sus reuniones de convivencia. A pesar de que el terreno en disputa no tenía ningún valor ni posibilidad de uso ya que los residentes realizaron el trabajo de emparejarlo y adecuarlo, en la actualidad este terreno se encuentra en litigio con el señor Monroy. Les ofreció en venta la fracción de terreno en 70 mil pesos.

Los residentes rellenaron un pedazo de terreno que estaba en la ladera del cerro, en los límites del fraccionamiento, terreno intersticial que no servía para

²⁰³ Residente de fraccionamiento cerrado

²⁰⁴ Residente de fraccionamiento cerrado

desarrollar un proyecto. Ellos creían que el terreno al no construirse nada por estar en la ladera de la loma, era para área verde, terreno sin dueño. Lo trabajaron, emparejaron el terreno y plantaron arbolitos, pusieron asador y mesas hechas con carretes de madera de la CFE.

“... **nos lo adjudicamos porque después dijeron que no era área verde...** ... Bueno **dijeron que era área verde, y cuándo fuimos allá al ayuntamiento lo habían cambiado, era, era un terreno vendible,** entonces... ... nosotros, le rellenamos, les pusimos esas palmeras, le pusimos esas matas. ...era un hoyo, era una barranca con la barda nada mas, nosotros le rellenamos a la barda, le cercamos ahí, le pusieron ese cerco que tiene de malla ciclónica, nosotros lo pusimos, eso si lo hicimos nosotros los que vivimos aquí como doce familias, eso si también lo hicimos nosotros, el asador también lo hicimos nosotros y después de que ya se arregló y quedo todo arreglado ahí viene lo de la, los dueños del terreno y nos lo quieren vender...” **E.10. pp. 18**²⁰⁵

La venta

“**Sesenta mil pesos nos lo daba...** ... nos lo vendía mas caro, pero como nosotros le dijimos que lo habíamos rellenado y que le íbamos a arreglar ahí, que le bajara... le voy a descontar, cuanto le metieron ahí yo le voy a descontar, nos dijo. **Nos lo vendía a setenta dólares el metro cuadrado...**” **E.10. pp. 18**²⁰⁶

La otra parte de la historia

“En El Paseo, en El Paseo eee la gente se metió; lo que pasa hay un terreno que quedó, hay una lengüetita que quedó... que era, que es del señor Héctor Monroy, está a nombre de él y queeee difícilmente desarrollaron pero realmente, pero es de él pues o sea, no es público pues y la gente se puso a hacer rellenos y todo sin hablar, sin preguntar, así a la brava se metieron y cuando ya llegaron, nos dimos cuenta que estaban metiéndose oye, que pasó y que andas haciendo aquí; no pues es que el área verde, **cuál área verde? no es área verde,** no pero la lana que le

²⁰⁵ Residente de fraccionamiento cerrado

²⁰⁶ Residente de fraccionamiento cerrado

metimos; pues se la metiste porque quisiste, si hubieras ido conmigo yo te hubiera dicho espérate, la quieres bueno pues; si no me sirve te lo vendo o págame lo que puedas; **no es área verde, es área privada , tiene su dueño...** ... está en toda la disposición que la gente le pague como pueda; en planes y todo en pagos y todo. Pero no, no se han acercado, si se acercaran pero, pero no se ha concretado nada pues...” **E. 16.PP. 20**²⁰⁷

El desenlace

“... platicamos con algunos regidores del ayuntamiento y, y nos dijeron que no lo compráramos, que no lo pagáramos, que iban a hacer tramites, porque debe de tomarse como área verde y ahí está todavía, no sabemos todavía.” E.10. pp. 19²⁰⁸

Son dos los terrenos en disputa: donde está la cancha de básquetbol y donde pusieron las mesas y el asador. El problema del terreno de la cancha fue por disputa entre los mismos residentes que viven cercanos al lugar donde quedó la cancha, se quejaron por el ruido de la pelota y el escándalo de los muchachos.

La otra venta. La historia del cerco

“... El otro si está en venta, tenía, tenía un anuncio que está en venta y vinieron y le pusieron ese cerco, ese cerco de alambre de púas.” **E.10. pp. 19**²⁰⁹

“... igual: setenta dólares el metro cuadrado...” ... el otro si estaba parejo, nomás le pusimos cualquier cosa, le pusimos una tablero ahí, un tablero de básquetbol y nosotros lo íbamos a encementar para que los chamacos se entretuvieran ahí, pero, pero curiosamente los vecinos de esa área ya se enojaron, dijeron que, que iba a hacer un escándalo, que los muchachos iban a andar en medio de la noche haciendo ruido que... **que se iban a quejar y fueron y hablaron con el del juzgado y le dijeron que no estaban de acuerdo ellos, entonces lo que estábamos dijimos pues no hay acuerdo ahí, unos y otros no están de acuerdo y no nos**

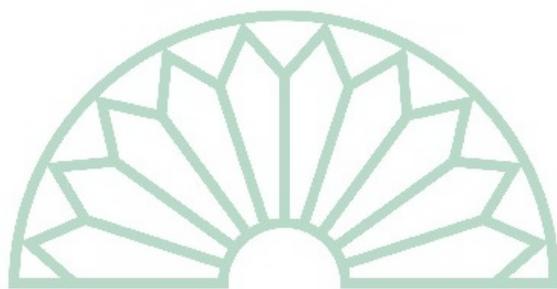
²⁰⁷ Arquitecto especialista de Nogales

²⁰⁸ Residente de fraccionamiento cerrado

²⁰⁹ Residente de fraccionamiento cerrado

conviene, pues a él le convino por ese lado; lo vamos a cercar y a poner en venta y así fue como se cercó.” E.10. pp. 19-20²¹⁰

“Pues son como... parece que mas ó menos anda igual unos noventa metros por ai, ó cien, ciento y pico metros.” E.10. pp. 20²¹¹



EL COLEGIO
DE SONORA
B I B L I O T E C A
GERARDO CORNEJO MURRIETA

²¹⁰ Residente de fraccionamiento cerrado

²¹¹ Residente de fraccionamiento cerrado

4.2.3- La historia del fraccionamiento La Riviera

El fraccionamiento La Riviera está localizado en medio de otros fraccionamientos como El Mediterráneo segunda parte, del cual originalmente formaba parte, eso lo constatamos hasta revisar el archivo del municipio de Nogales. El polígono original era de 42, 719.5 mts². El fraccionamiento La Riviera no aparecía como fraccionamiento independiente, parte de las argucias legales ya que el fraccionamiento “Mediterráneo primera y segunda parte” fueron registrados como viviendas de interés social, mientras que el fraccionamiento La Riviera se vendió como fraccionamiento medio alto.

En La Riviera el terreno para el área común (parque) es intersticial y no tiene terreno para equipamiento urbano, el cual quedó en la parte del fraccionamiento “Mediterráneo segunda parte” y este quedó sin área verde ya que es el área común de La Riviera.

Esta área destinada para parque, se localiza en una de las esquinas del fraccionamiento, es un terreno que en palabras del mismo diseñador, no servía para construir en él otra casa y por eso se quedó como un área para jardín o parque. En la actualidad se encuentra con algunos juegos infantiles, sin plantas, a futuro los residentes pretenden equiparlo con césped, plantas y más juegos para los niños.

En el primer caso analizado en este fraccionamiento las razones por las que decidieron el fraccionamiento cerrado, después de visitar otros fraccionamientos, abiertos y cerrados fue que las casas del fraccionamiento La Riviera eran casas más amplias. De acuerdo al entrevistado, en este fraccionamiento **las recámaras son más grandes; las casas tienen tres recámaras** en lugar de dos que es lo común de la mayoría de los fraccionamientos que ellos visitaron cuando se ofertaba este mismo. **La cochera es para dos autos; son más cómodas además de la seguridad** que supone tener caseta de vigilancia y guardia de seguridad. **E.6. pp. 2**

“Pues son más grandes las recámaras, son 3 recámaras, casi todos los fraccionamientos que no son privados son de 2 recámaras; caben dos carros, tiene patio, tiene pasillo del cerco para atrás, comodidad, pues

comodidad porque pues tiene seguridad también, tiene guardia, es individual, las casas no están pegadas, por esos motivos.” **E.6. pp. 2**²¹²

En el otro caso revisado, se decidieron por cuestiones de seguridad y además porque era una privada pequeña. Esta respuesta es generalizada en todas las entrevistas a residentes. La mayoría de los casos entrevistados se refieren a la tranquilidad y a la seguridad al hecho de que el acceso sea controlado; que no entren vendedores, que no entren carros que no sean del fraccionamiento; y que los carros del agua o el gas no piten o les hagan ruido...**E. 7.**²¹³

“Aquí es muy tranquilo, aquí es muy tranquilo pues, gracias a los guardias que tenemos ahí, por ejemplo, aquí si entra el gas, el gas no pita, el gas entra porque yo lo llamo y porque lo necesito o porque los vecinos lo llaman; igual el agua, igual los vendedores; es muy tranquilo por eso me gusta porque está tranquilo.” **E.7.pp. 3**²¹⁴

Otras razones

“. Por **céntrico, me ubico más por comodidad**, por la seguridad también que tenía porque **muchos fraccionamientos son privados pero no tienen todavía guardia, por eso y porque ya conocíamos muchos amigos de nosotros también se vinieron aquí, también por eso.**” **E.6. PP. 2**

Lo anterior, constata una de las constantes en los fraccionamientos cerrados: su cercanía a vías rápidas o conexiones a ellas en tramos cortos y en poco tiempo llegar a los centros de consumo.

Cooperación entre vecinos

“**A veces es un poco difícil porque tenemos que estar sobre de ellos, por eso el parque...** vamos a decir... **está así porque no le he puesto yo mucho, mucho empeño, porque hay otras situaciones...** pero la mayoría sí jala, la mayoría sí corresponde, pero necesita uno... estar el líder del grupo,

²¹² Residente de fraccionamiento cerrado

²¹³ Residente de fraccionamiento cerrado

²¹⁴ Residente de fraccionamiento cerrado

el presidente del grupo... **tenemos que estar sobre de ellos...** E.7.pp.9-10²¹⁵

Es interesante cómo, a pesar de que la inmobiliaria les dio pláticas sobre el funcionamiento del concepto o modelo de las cerradas, muchos de los residentes se resisten a cooperar o participar en la organización del mismo. Aunque la participación sea sobre la seguridad o el funcionamiento del mismo fraccionamiento sobre todo cuando no se han presentado algún robo. La chispa que mueve a todos los residentes son los robos o el sentirse agredidos por “los otros”, los que no son del fraccionamiento, sean estos peatones o autos que “invadan SU espacio” o circulen por el fraccionamiento. Cuando se presenta algún robo, todos sienten que fueron agredidos en su propiedad o invadidos en su privacidad, aún cuando no hayan sido ellos los afectados directamente, y entonces sí se da la movilización general para tomar cartas en el asunto. En este sentido el fraccionamiento cerrado sí funciona como un todo, aunque después se olvide.

La dinámica de las reuniones.

En la mayoría de los casos entrevistados en fraccionamientos cerrados, la dinámica era de manera similar. Se les avisa a todos por medio del guardia de seguridad, ya que todos tienen que entrar o salir por el mismo acceso, no hay otro. O bien, se les deja un aviso en su casa; en este sentido todos están enterados de las reuniones. Sin embargo, sólo asisten el 50 por ciento de los residentes o menos. Siempre son los mismos que acuden a las reuniones y participan. Las reuniones son por lo general en la cochera de alguna casa y duran alrededor de dos horas.

“Se pone un letrero en la entrada o yo les dejo, les mando un aviso a cada quién por medio del guardia.” “Siempre somos la... (la mitad) **25, 30 como máximo... somos los que siempre participamos.**” “...hasta 2 horas se llevan.” “En alguna casa, siempre aquí afuera (se refiere a la cochera) por ejemplo, aquí es el área más accesible...” E.7.pp. 21²¹⁶

²¹⁵ Residente de fraccionamiento cerrado

²¹⁶ Residente de fraccionamiento cerrado

Lo más problemático del fraccionamiento. La estacionada

“Pues yo creo que lo más problemático fue eso lo de los estacionamientos porque fue el vecino de aquí, fue el de allá, es lo que... ¿por qué? porque está muy chico pues aquí, ella tiene 3 autos y grandotes...” E.7.pp. 24²¹⁷

El modelo de fraccionamiento cerrado, en su principio está dirigido a homogeneizar social y económicamente la población de residentes, sin embargo, en la mayoría de los casos consultados se presentaron serias diferencias socioeconómicas en la mayoría de ellos. Esto ha permitido que los contrastes se mantengan entre unos vecinos y otros, contra toda la intención de crear comunidad, esto no ha sido posible: las diferencias son muy evidentes.

“No, definitivamente no, hay gente de más solvencia económica... luego se ve... Por lo general son muy apartados, cada quién lo suyo.” E.7.pp. 26²¹⁸

“Por ejemplo en su tipo de vivienda, ya veo que la hizo más grande, ya veo que trae un buen carro, ya veo que... porque a pesar de que no tenga yo relación así, íntima con ellos de vecinos o de amigos... se ve quién puede más y quién no sinceramente.” E. 7. pp. 26

El reglamento y las pláticas por parte de la hipotecaria

“... que yo recuerde... por parte de la hipotecaria nos dieron pláticas; sí... nos dieron pláticas en la hipotecaria, sí recuerdo...” E.7.pp. 10

Algunas inmobiliarias dan asesoría sobre como conducirse dentro de estas cerradas, asegurándose de esta manera que funcionen como deben funcionar y tratar de crear comunidad. Promoviendo la comodidad y la seguridad aunque la entrevistada asegura que no en cuanto a la forma de conducirse dentro del fraccionamiento.

“Se refirieron sobre... pues los sistemas de pago **y pues la comodidad que vamos a tener aquí, la privacidad, sí nos la dieron la hipotecaria...**” E.7.pp. 11

Sobre el espacio público en la ciudad

²¹⁷ Residente de fraccionamiento cerrado

²¹⁸ Residente de fraccionamiento cerrado

“Plazas?... pues no soy muy dada a ir a las plazas... ahí está la placita Miguel Hidalgo, está la placita de Colosio, la nueva, que está muy bonita... y voy a venir (sic –seguramente se refiere a que va a ir a visitar la plaza)... voy a venir y no me doy tiempo de ir a sentarme un rato la verdad... **esas son las plazas, ya ve que no hay muchas también.**” E.7.pp. 18

Sobre el espacio público en el fraccionamiento

Este caso en particular, del fraccionamiento La Riviera, se escogió porque entre todos los casos de fraccionamientos cerrados analizados, representa el que tiene el peor espacio público de todos; más pequeño y además está localizado en una de las esquinas del fraccionamiento. Es un terreno que sobró, intersticial, que además de acuerdo al propio diseñador no se podía realizar un proyecto. Otra de las cosas que suceden es la percepción de parte de los residentes, cómo ven el espacio.

“¿Es mas o menos como una casa? No, mas grande, sí, yo creo que son el tamaño de 3 casas o más.” E.7.pp. 16²¹⁹

“Pues precisamente el parque es lo que es el proyecto que mas tenemos en mente de que esté bonito de que tenga su palapa, no hay mucho espacio como para ponerle muchas cosas pero por los niños, mas que nada por ellos.” E.7.pp. 19²²⁰

Sobre el espacio o área verde de La Riviera, el diseñador reconoce que no fue lo más adecuado en cuanto a dimensiones y la ubicación del espacio.

“...La Riviera si se concibió como cerrada y si se concibió desde el principio la necesidad de dejar un área verde... para el uso de las gentes que están ahí en el desarrollo... ciertamente puede ser insuficiente para la gente que se va desarrollar ahí, pero la idea era dejar un espacio donde pudiera haber esparcimiento adecuado para los niños eee yy... sí, sí, sí, sí es un área confinada que, que difícilmente pudo haberse desarrollado la idea es este que así se construyó el proyecto, con la necesidad de dejar un área

²¹⁹ Residente de fraccionamiento cerrado

²²⁰ Residente de fraccionamiento cerrado

verde de esparcimiento para los chamacos, para la gente ahí y no necesariamente tiene la ubicación óptima para el uso que se le da... y es cierto pues la idea era empezar el área verde, aunque no fue lo óptimo desde el punto de vista del proyecto...” E. 16.PP. 20²²¹

Similitudes entre Real del Arco y El Paseo en cuanto a la seguridad.

Al igual que en el fraccionamiento Real del Arco parte de las reprimendas por no pagar la cuota de la vigilancia es que los residentes morosos al llegar al control de acceso, tengan que bajarse a subir la pluma, pasar en el auto y bajarla; humillarlos públicamente, que todos se den cuenta que no han pagado la cuota. En este caso es diferente en cuanto a que los que paguen tendrán control remoto, automático. No tendrán que esperar a que suban o bajen la pluma en el acceso.

“... Que el que no pagara las cuotas no iba a tener control y que se bajara abrir la puerta... ... lo que, lo que queríamos forzar nosotros, era que la gente pagara las cuotas, le íbamos a decir: tú estás al corriente de tus cuotas, aquí está tu control.” E.10. pp. 23²²²

No pago porque mi casa ya está protegida.

Al igual que en Real del Arco, existen residentes que desean que las medidas de seguridad sean tomadas a manera individual (por casa, por familia), sobre todo son personas que no quieren estar batallando con personas morosas o simplemente no quieren involucrarse en nada.

“... rejas altas y la cerraron y yo no tengo necesidad, me aseguré yo y no tengo problemas; son como unas tres casas, los demás dicen que si; pero no te dicen cuando, jajajaja ...” E.10. pp. 23²²³

²²¹ Arquitecto especialista de Nogales

²²² Residente de fraccionamiento cerrado

²²³ Residente de fraccionamiento cerrado

Conclusiones

Parte de los resultados obtenidos en este trabajo, se hicieron sentir desde la primera visita de trabajo de campo, ya teníamos una idea cercana de lo que podríamos obtener, pero siempre hubo sorpresas en el proceso de trabajo, ya fuera de gabinete, de campo o al momento de analizar todos los materiales obtenidos.

Una de esas sorpresas fue la manera en que obtienen o logran los permisos y licencias de construcción; otra lo fue la percepción que sobre la seguridad tienen los residentes de estos fraccionamientos: seguridad es que los niños puedan andar solos, sin que se molesten los padres por su cuidado; seguridad es que no entren personas o vehículos que no pertenezcan al fraccionamiento. La otra fue la defensa a ultranza de los residentes a este modelo de fraccionamiento y modo de vida

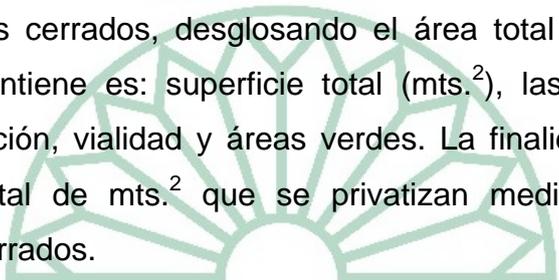
La otra parte que se obtuvo con la presente investigación es reafirmar que las compañías inmobiliarias echan mano a los tipos arquitectónicos de estilo californiano, y mediante variaciones pequeñas lo adecuan y ofertan como la panacea de solución a los problemas formales en los fraccionamientos cerrados. En entrevistas realizadas con arquitectos del municipio y de El Colegio de Arquitectos de la ciudad de Nogales, la respuesta ante esta pregunta siempre fue que lo más socorrido era “cierto estilo californiano”, lo cual refuerza una de las conclusiones del trabajo de investigación de Mungarro (2005) en la ciudad de Tijuana.

Así como lo anterior, las compañías inmobiliarias ofrecen pláticas de fortalecimiento sobre los fraccionamientos cerrados a los futuros residentes, para hablar de las bondades del modelo que están ofertando. De lo que van a obtener si se van a vivir a este tipo de fraccionamientos y que realzan con imágenes románticas en los anuncios espectaculares.

Esto viene a colación después de analizar los fraccionamientos cerrados en la ciudad de Nogales, donde se lleva a cabo el proceso de privatización del espacio –antes público- y lo que representa en cantidad de metros cuadrados. Situación crítica para una ciudad que carece casi por completo de espacio público de calidad y cantidad. A pesar que las opiniones puedan variar, en cuanto si es

necesario o no el espacio público urbano para establecer relaciones sociales de calidad, o vernos como simples románticos agoreros, amantes de la ciudad antigua, lo que tratamos de resaltar es la cantidad de espacio público que se despoja a la ciudad y a la sociedad; en un afán de sentirse más seguros, de otro nivel socioeconómico o simplemente, de excluir a “los otros”, de sentirse diferentes; pero sobre todo, por el valor económico que representa para los agentes inmobiliarios, fraccionadores, constructores y demás: el valor agregado con que se oferta y vende una casa donde podrá tener SU propio parque, el parque que debiera ser de todos, público.

A continuación, presentamos la tabla II, donde concentramos los datos de los fraccionamientos cerrados, desglosando el área total por uso de suelo. La información que contiene es: superficie total (mts.²), las áreas para vivienda, comercial, de donación, vialidad y áreas verdes. La finalidad de lo anterior, fue para obtener el total de mts.² que se privatizan mediante el fenómeno de fraccionamientos cerrados.



EL COLEGIO
DE SONORA
BIBLIOTECA
GERARDO CORNEJO MURRIETA

Tabla III. Uso de suelo en los Fraccionamientos cerrados. Nogales, Sonora.

Fuente: Archivo municipal de Nogales, Sonora.

Fraccionamientos	polígono M ²	Uso de suelo					
		A. Vendible		A. Donación ²²⁴			
		Hab.	Com.	E. Urb.	A. Verde	Vialidades	Taludes
California	18, 800.00	11, 548.74	1, 203.75	1, 338.28		4, 709.23	
Casablanca Primera sección 95 lotes	26, 298.02	15, 420.79	379.14	2, 211.96 Aparecen juntos		9, 045.42	-
Casablanca Segunda sección 160 lotes	62, 302.84	37, 487.44	-	4, 547.56 Aparecen juntos		17, 699.40	2, 555.94
El Paseo	21, 000.76	13, 508.75	1, 559.37	1, 124.96	-	4, 716.32	-
Los Girasoles	8, 791.35	3, 478.66	-	-	2, 188.97	2, 155.95²²⁵ 967.77	-
Los Tres Tesoros	-	-	-	-	-	-	-
La Riviera	42, 719.5	27, 295.66	1, 955.19	1, 583.45	859.72	10, 663.01	-
San Alberto	6, 576.26	-	-	-	-	-	-
Real del Arco	56, 949.45	29, 249.44	5, 999.83	3, 240.00	1, 094.55	17, 365.83	-
Residencial Kennedy	21, 551.099	11, 719.78	0	1, 884.84	1, 806.0 Á. común ²²⁶	7, 176.46²²⁷	-
Retorno del Sol	6720m²	-	-	-	-	-	-
Santa Lucía²²⁸ condominio	-	-	-	-	1, 279.03	5, 634.0	-
Totales				E. Urb y A. Verde 23, 159.23		Vialidades 80, 133.39	Taludes 2, 555.94
Total				105, 848.56			

Los resultados obtenidos son significativos tomando en cuenta el poco espacio público que existe en la ciudad, algunos de ellos espacios reducidos o

²²⁴ En algunos fraccionamientos el área de vialidad aparece como área de donación, en otros fraccionamientos se maneja por separado. En algunos de los casos analizados se maneja también el porcentaje en cuanto al área útil y el porcentaje en cuanto al área vendible; para no confundir más con estos detalles, se omiten estos porcentajes.

²²⁵ Este dato es de circulación vehicular y estacionamientos y el dato siguiente es para circulación peatonal.

²²⁶ En este apartado de área común, las instalaciones de uso colectivo son: alberca, media cancha de básquetbol, área de sombras, asadores, juegos infantiles y área verde.

²²⁷ Esta superficie está dedicada para vialidades y banquetas; sin embargo, se especifica aparte otra sección de 770.00 mts² dedicada a 56 cajones de estacionamiento.

bien espacios intersticiales. Desgraciadamente no fue posible obtener información de algunos fraccionamientos por lo cual no se pudo contabilizarse; otro de los problemas a los que nos enfrentamos fue que algunos fraccionamientos obtienen sus permisos y licencias a costas de otro fraccionamiento del cual forman parte, no se registraron de manera independiente. En la mayoría de los casos existe confusión en algunos datos, o bien los metros cuadrados de donación no siempre son accesibles, ya que sus pendientes son muy inclinadas, forman taludes de apoyo a construcciones o simplemente no se tiene acceso a esos espacios.

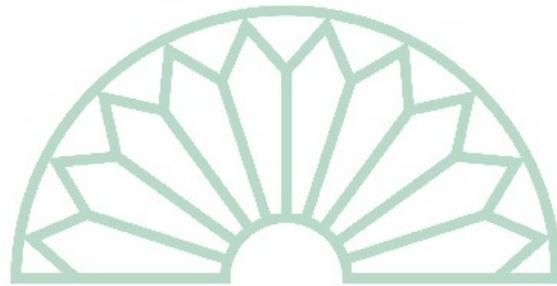
Otra de las repercusiones de la incursión de los fraccionamientos cerrados es la ruptura de la trama urbana así como también con la ciudad completa, sólo necesitan estar conectados por tuberías que puedan hacer llegar los servicios urbanos, pero no cuando se trata de lidiar con los problemas de la ciudad. A pesar que el modelo de fraccionamiento cerrado, en algunos casos, funciona en ciertos aspectos, sobre todo la percepción de sentirse seguros, siempre están tratando de tener las ventajas que la ciudad ofrece, pero no las desventajas que significa ese sentido de pertenencia y co-responsabilidad social y civil –ciudadana- del residente urbano común y corriente, al cual despojan en parte de sus derechos constitucionales al negar el acceso a estos espacios.

En las visitas de trabajo de campo a la ciudad de Nogales, Sonora, pudimos observar que la construcción de fraccionamientos en general son una cantidad considerable; pero sobre todo, las dimensiones de estos fraccionamientos, a pesar de ser fraccionamientos abiertos, como es el caso de “Las Bellotas” y “San Carlos”, complejos habitacionales con 5000 viviendas cada uno. Otra de las consideraciones es la calidad de las viviendas, máxime que la ciudad está en riesgo de problemas sísmicos y deslaves en los cerros; a esto hay que sumar los fuertes movimientos de tierra que hacen las compañías inmobiliarias para la construcción de estos fraccionamientos y hacer taludes de apoyo.

En cuanto al número de fraccionamientos cerrados aunque pequeño, no hay que menospreciarlo, esto no significa que no deban de tomarse en cuenta, a nuestro parecer, lo que sucedió con la ciudad de Nogales, fue que los agentes inmobiliarios estaban dedicados a producir espacios industriales, porque era lo inmediato y lo que más les dejaba ganancias; sin embargo, a partir de unos cuantos años a la fecha, se han dado cuenta de las ganancias que significa poder

reproducir el espacio –mediante la forma legal del condominio- y venderlo a los precios del libre mercado. No sería extraño que en los próximos años venideros la explosión en la construcción de fraccionamientos se dispare más de lo que hasta ahora se ha visto.

Aunado a lo anterior, el hecho que las compañías inmobiliarias ofrezcan seguridad en una ciudad con las características de Nogales, permitirá seguramente que los fraccionamientos cerrados se multipliquen, y otros que hasta ahora han sido fraccionamientos abiertos, levanten bardas y cierren calles.



EL COLEGIO
DE SONORA
B I B L I O T E C A
GERARDO CORNEJO MURRIETA

BIBLIOGRAFÍA:

- AUGÉ, M.. 1994. *Los “no-lugares”. Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*, Gedisa, Barcelona.
- AVILA, Héctor (2001) « Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América” en *Investigaciones Geográficas. Boletín del Instituto de Geografía*. No. 45. UNAM-Instituto de Geografía.
- BANCO Internacional de Reconstrucción y Fomento / banco MUNDIAL <http://www.worldbank.org/depweb/beyond/beyondsp/chapter9.html>. Consultado el día 23 de junio de 2005
- BORSDOF, Axel. 2002.”Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas”, en *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*, coord. Por L. F. Cabrales, 581-610. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.
- BERMAN, M. . 1989. *Todo lo sólido se desvanece en el aire. La experiencia de la modernidad, siglo XXI*, México.
- BLAKELY, Edward & Mary Gail Snyder. 1997. *Fortress America: Gated communities in the United States*. Washington: Brooking Institution Press / Lincoln Institute of Land Policy.
- BLANDY, Sarah and Diane Lister, Sheffield Hallam University and Rowland Atkinson and John Flint, University of Glasgow. 2003. *Gated Communities: A Systematic Review of the Research Evidence*. Consultado el día 20 febrero 2005 en: <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk/>
- BOURDIEU, P., 2000. *La miseria del mundo*, Fondo de Cultura Económica, México.
- BOURDIEU, P. . 1991, *La distinción. Criterio y bases sociales del gusto*, Taurus Humanidades, Madrid.
- BORJA Jordi, Zaida Muxi. 2003. *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Ed. Electa, Barcelona, primera edición en castellano. 415 p. Capítulos 3 y 4 (pp.55-99); Capítulos 5 y 6 (pp.103-131)
- CABRALES Barajas, Luis Felipe (1996). “Un siglo de urbanización en mexicana”, en *Meridiano* , revista de geografía, No. 2. Buenos Aires: Centro de Estudios Alexander Von Humboldt. Pp. 19-28

- CABRALES Luis Felipe y Elia Canosa. 2002. "Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara", en *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*, coord. Por L. F. Cabrales, 93-117. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.
 - CARAVACA Inmaculada & Méndez Ricardo (2003). "Trayectorias industriales metropolitanas: nuevos procesos, nuevos contrastes" en *Revista Eure*, No. 87, pp. 37-50.
 - CEPAL. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. Consultado el día 9 de octubre de 2005. Ver más información en: http://www.eclac.cl/cgibin/getprod.asp?xml=/noticias/paginas/4/21324/P21324.xml&xsl=/tpl/p18f-st.xsl&base=/tpl/top-bottom_acerca.xsl
 - CEPAL, 2000, *El paradigma de desarrollo regional basado en la cooperación público-privada: el caso de Chihuahua, México*.
 - Comité español de representantes de personas con discapacidad (CERMI) consultado el día 12 de octubre de 2005. En: http://antiguo.cermi.es/graficos/plan_accesibilidad.asp
 - CONAPO (Consejo Nacional de Población). "Seis ciudades alcanzarán el millón de habitantes entre 2000 y 2030" trabajo en línea. Consultado el día 22 de junio de 2005 en: <http://www.conapo.gob.mx/prensa/2004/42.pdf>
 - Consejo Estatal para la Integración Social de las Personas con Discapacidad (CID) <http://www.difson.gob.mx/Principal/Interiores/Cid.htm> consultado el día 12 de octubre de 2005.
 - DELGADILLO, Macías, Javier, Felipe Torres Torres y José Gazca Zamora (2001). "México y sus regiones. El contexto espacial de la globalización", en *Geocalli, cuadernos de geografía*, No. 4. Guadalajara: Departamento de Geografía de la Universidad de Guadalajara, pp. 37-106.
- CHARMES, Eric. 2003. *Gated Communities Conference: Building Social Division or Safer Communities*. University of Glasgow, 18-19 September 2003. *Interactions with Neighbouring Others in French Periurban Areas: Barriers and Openness*. Working Paper. Permanent lecturer and researcher. French Institute of Urbanism, Paris 8 University 4, rue Nobel, 77 420 Champs-Sur- Consultado el día 2 de abril de 2004. En: Marne, France
E-mail : charmes@msh-paris.f

- DAMMERT, Lucía. ¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago. EURE (Santiago). [online]. dic. 2004, vol.30, no.91 [citado 17 Abril 2005], p.87-96. Disponible en la World Wide Web: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612004009100006&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0250-7161
- ELLIN, N. Et al. .1997. *Architecture of Fear*, Nueva York: Princeton Architectural Press.
- ELLIN, N. . 1999. *Postmodern Urbanism*, edición revisada (1996), Nueva York: Princeton Architectural Press.
- Enríquez Acosta, Jesús. Tesis de doctorado en proceso. Trabajo inédito.
- FIGUEROA, Gabriela et al (coordinadores), 2002, Sonora frente al siglo XXI, El Colegio de Sonora, Universidad de Sonora, Centro de Investigación en Alimentación y Desarrollo, Hermosillo, Son.
- FLORIDA, Richard.2002. "The rise of the creative class". Consultado el día 8/123/04 en: <http://www.washingtonmonthly.com>
- FOSTER, H., J. Habermas, J. Baudrillard y otros, Kairós y Colofón, México.
- GERAIGES DE LEMOS, Amalia I., Francisco Campuano y Reinaldo P. Pérez. 2002. "O retorno à cidade medieval: os condomínios fechados da metrópole paulista", en Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas. L. F. Cabrales coord.. Universidad de Guadalajara / UNESCO.
- GIDDENS Anthony. 1988. La Constitución de la Sociedad. Amorrortu Editores, Buenos Aires.
- GIL Villa, Fernando. 2002. La exclusión social. Editorial Ariel, S. A. Barcelona.
- GIGLIA, Angela . 2003. "Gated communities" in Mexico City. "Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?" Department of Urban Studies, University of Glasgow. 18th and 19th September 2003 Consultado el día 28 de mayo de 2005 en: <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/giglia.doc>
- GIUSEPPE, Dematteis (1998). "Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas", en Francisco Javier Monclús (editor) La ciudad dispersa. Barcelona: Centre de cultura contemporanea.

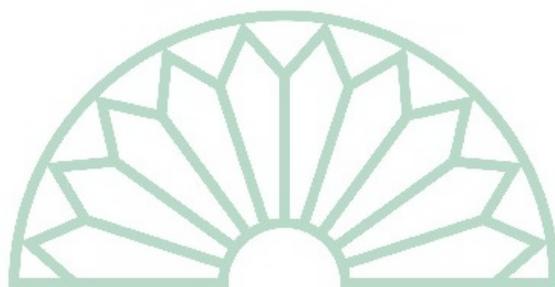
- HABERMAS, Jürgen. 2001. Facticidad y validez. Tercera edición. Editorial TROTTA, S. A. Madrid.
- KEATING, Michael, 2001, Rethinking the region: Culture, Institution and economic development in Catalonia and Galicia, en *European Urban and Regional Studies* 8(3): 217-234.
- KHON, Margaret. 2004. *Brave New Neighborhoods*. Routledge, new York and London.
- LYNCH, K.. 1976. *La imagen de la ciudad*, Infinito, Buenos Aires.
- LÓPEZ, L.; RODRÍGUEZ, I. Evidencias y discursos del miedo en la ciudad: casos mexicanos. Consultado el día 12 septiembre de 2005. En: *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona*, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (54). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-54.htm>> [ISSN: 1138-9788]
- MANZI, Tony et al. Gated Communities and Mixed Tenure Estates: Segregation or Social Cohesion?. Paper to be presented to Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?. University of Glasgow, 18 and 19 September 2003. Consultado en 26 de abril de 2004. En: <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/manzi.pdf>
- MARTÍN Peña, Norma angélica. Discapacitados: entre las barreras y los sueños. Consultado el día 9 de octubre de 2005. en: <http://www.unam.mx/rompan/45/rf45rep.html>
- MARTÍNEZ, Marcelo, "El capital social" en *Crítica Política*, No.-65 (Mayo.-2000). http://www.geocities.com/escuela_co/may2000.htm, revisado el día 29 de marzo de 2004.
- MENÉNDEZ Gallegos, Jorge, 2000, Políticas de competitividad en regiones a la luz de la estrategia de desarrollo chileno, caso 45, Magíster en Gestión y Políticas Públicas, Universidad de Chile.
- MÉNDEZ Sáinz, Eloy. 2002. "Urbanismo y arquitectura del miedo". Reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México.en: *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. Vol. XXXIV. Tercera época. No.133-134, otoño-invierno. México.
- MÉNDEZ Sáinz, Eloy. 2000. "Hermosillo en el siglo XX. Urbanismos incompletos y arquitecturas emblemáticas", ColSon / UniSon / ISC, Hermosillo.

- MÉNDEZ, Eloy. Vecindarios defensivos latinoamericanos. Los espacios prohibitorios de la globalización. nº4 - perspectivas urbanas / urban perspectives. Consultado el día 20 marzo de 2004 en:
<http://www.etsav.upc.es/urbspersp>
- MÉNDEZ, Eloy. 2002. "Espacios de la simulación", en Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas, L. F. Cabrales coord.. Universidad de Guadalajara / UNESCO.
- MÉNDEZ Sáinz, Eloy. 2003. *Espacio Físico y Espacio Social en la Frontera México-USA*, en: V Coloquio Internacional de Geocrítica. "La vivienda y la construcción del espacio social de la ciudad". Barcelona, En página Web : <http://www.ub.es/geocrit/menu.htm> . consultado el día 23 de junio de 2003.
- MÉNDEZ Sáinz, Eloy. 2003. protocolo de investigación SEP-CONACYT.
- MOOBELA, Cletus. Gated Communities: Violating the Evolutionary Pattern of Social Networks in Urban Regeneration?. Paper presented to the conference on "Gated communities: Building social divisions or safer communities?" held at the University of Glasgow Sheffield Hallam University. Facilities Management Graduate Centre. England. Consultado el mes de mayo de 2004. En:
<http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/moobela.pdf>
- MONTANER, J. M., 1999. *La modernidad superada. Arquitectura, arte y pensamiento del siglo XX*, Gustavo Gili, Barcelona.
- MORÁN, Nerea. La participación ciudadana en la intervención urbana. Consultado el 18 de Nov. de 2004 En:
http://es.geocities.com/laboratorio_urbano/textonerea.htm
- MUNGARRO Robles, Jesús Lorenzo. 2005. "La frontera y sus fronteras". Tesis de maestría. El Colegio de Sonora.
- PATRIOTA de Moura, Cristina. Gates and Open Spaces: new arrangements in Brazil. Professor of Anthropology. Universidade Federal de Goiás, Brazil. Consultado en el mes de mayo de 2004, en:
<http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/moura.doc>
- PERNAS, Begoña. 1998. "Reinventando el espacio" Artículo publicado en el número 30 de la Revista 8 de Marzo, editada por la Dirección General de la Mujer de la CAM. Historiadora. Colectivo de Mujeres Urbanistas. Madrid

- (España). Consultado el día 28/11/04 en:
http://www.nodo50.org/mujeresurbanistas/Articulos/BPernas_reinventando.html
- PORCILE Santiso, Maria Teresa. Reflexión sobre el tema del espacio en la Filosofía y en la Teología. Consultado el día 9 de octubre de 2005. en:
<http://www.architecthum.edu.mx/Architecthumtemp/invitados/porcile1.htm>
 - Portes, Alejandro. Roberts Bryan. 2005. "La Ciudad Bajo el Libre Mercado: La Urbanización en América Latina durante los Años del Experimento Neoliberal". The Center for Migration and Development. Working Paper Series. Princeton University. Consultado el día 20 de abril de 2005. En:
<http://cmd.princeton.edu/papers/wp0501.pdf>
 - RAMÍREZ Kuri, Patricia(coord.).2003. Espacio público y reconstrucción de ciudadanía. FLACSO. Miguel Ángel Porrúa Editor. México.
 - RAMÍREZ Velásquez, Blanca Rebeca, 2003. Modernidad, Posmodernidad, globalización y territorio, un recorrido por los campos de las teorías, Universidad Autónoma Metropolitana, México.
 - RED – 14. "Seguridad Ciudadana en la Ciudad". Programa de la Comisión Europea con América Latina. Ver apartado 2.2.5 Inseguridad y miedo. Pp. 16. consultado el día 20 de abril de 2005. en:
http://www.urbalvalparaiso.cl/p4_urbalred14/site/artic/20031119/asocfile/ASOCFILE120031119195112.pdf
 - RICARDO Ramos José da silva. 2000. Semiología y Educación Física. Un diálogo con Betti y Parlebas. Consultado el día 9 de octubre de 2005. En:
http://www.efdeportes.com/revista_digital|Buenos_Aires|Año_5_-_Nº_20_-_Abril_2000
 - RODRÍGUEZ-CHUMILLAS Isabel y Manuel Mollá. 2002. "Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca", en Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas, coord. Por L. F. Cabrales, 511-549. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.
 - RODRIGUES-SOARES, Paulo R. 2002. "Fragmentación y segregación espacial en ciudades no metropolitanas: las periferias del sur de Brasil", en Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas. L. F. Cabrales coord.. Universidad de Guadalajara / UNESCO.

- ROITMAN, Sonia. 2003. "Barrios cerrados y segregación social urbana" en: Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98, Vol. VII, núm. 146(118), 1 de agosto de 2003, [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm)
- ROVIRA-PINTO, Adriano. 2002. "Los barrios cerrados de Santiago de Chile: en busca de la seguridad y privacidad perdidas", en Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas, coord. Por L. F. Cabrales, 351-369. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.
- SASSEN Saskia, s/f. entrevista en revista virtual *Teína*. Consultado el día 14 de junio de 2004. En: <http://www.revistateina.com/teina/web/Teina4/dossiesassen.htm>.
- Secretaría de Desarrollo Social. Los Criterios de Diseño y Construcción para la Vivienda Adaptable y Accesible. consultado el día 12 de octubre de 2005. En: <http://www.conafovi.gob.mx/Publicaciones/Vivienda%20Accesible.pdf>
- SORBAZO, Oscar A. 2002. "Los condominios horizontales en Presidente Prudente, Brasil", en Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas. L. F. Cabrales coord.. Universidad de Guadalajara / UNESCO.
- SVAMPA, Maristella, 2001. *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Biblos, Buenos Aires.
- VENTURI, R. Et al. 1971, *Aprendiendo de Las Vegas*, Gustavo Gili, Barcelona. World Bank. Consultado el día 23 de junio de 2005, en pag.web: <http://www.worldbank.org/depweb/beyond/beyondsp/chapter9.html>
- VIDAL-KOPPMAN, Sonia. "Las urbanizaciones privadas: ¿una innovación para la transformación del territorio?", en Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. núm. 69(69), 1 de agosto de 2000. España: Universidad de Barcelona. ISSN:1138-9788 URL: <http://www.ub.es/geocrit/sn-69-69.htm>
- YANES Ordiales, Glenda Bethina. 2005. "Estilo de vida y arquitectura de consumo emulativo". Fraccionamientos cerrados en Hermosillo. El Colegio de Sonora. Tesis de Maestría.

- YONQUE El. taller artístico. Propuesta presentada al gobierno municipal de Nogales Sonora sobre el Corredor Plástico de la Ruiz Cortínez: Consultado el día 10/10/04. En: <http://www.muralesfrontera.org/INVITACION2.html>.



EL COLEGIO
DE SONORA
B I B L I O T E C A
GERARDO CORNEJO MURRIETA

Anexos

Fotos, Planos de los fraccionamientos y Fotos satelitales

Fraccionamientos

- 1. California**
- 2. Casablanca**
- 3. El Paseo**
- 4. Los Girasoles**
- 5. Los Tres Tesoros**
- 6. La Riviera**
- 7. San Alberto**
- 8. Real del Arco**
- 9. Residencial Kennedy**
- 10. Retorno del Sol**
- 11. Santa Lucía**



EL COLEGIO
DE SONORA
B I B L I O T E C A
GERARDO CORNEJO MURRIETA

Fotografías satelitales



Imagen 1

Fotografía satelital. Nogales, Sonora.
La línea de color amarillo es la línea fronteriza.

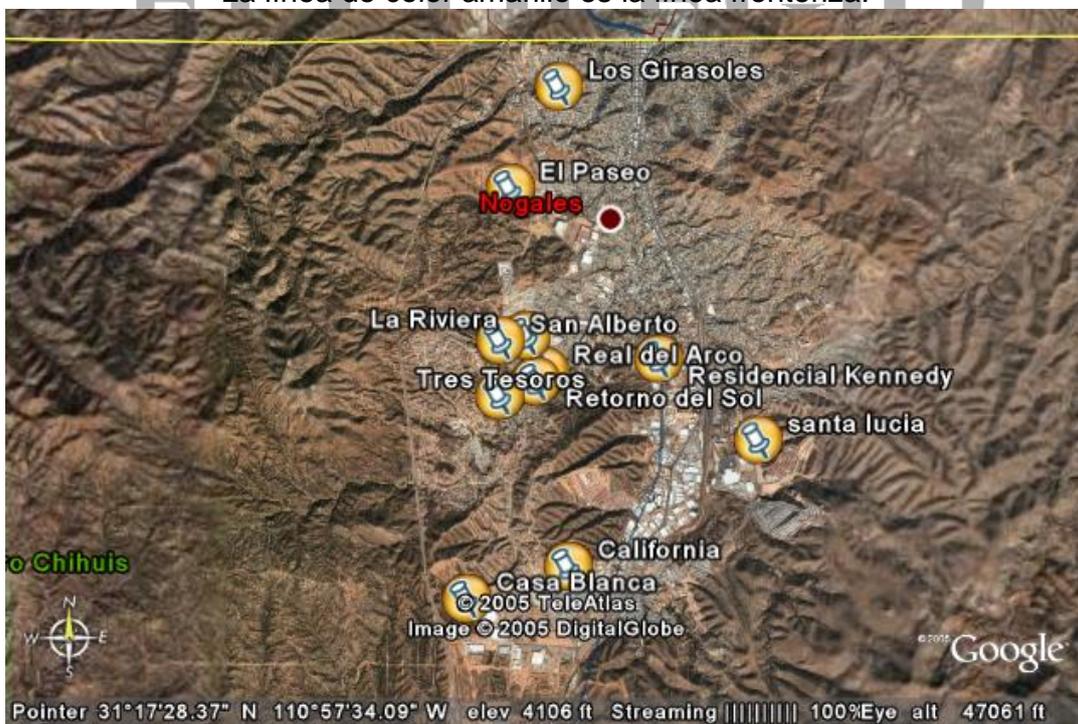


Imagen 2

Fotografía satelital. Localización de Fraccionamientos Cerrados en Nogales, Sonora

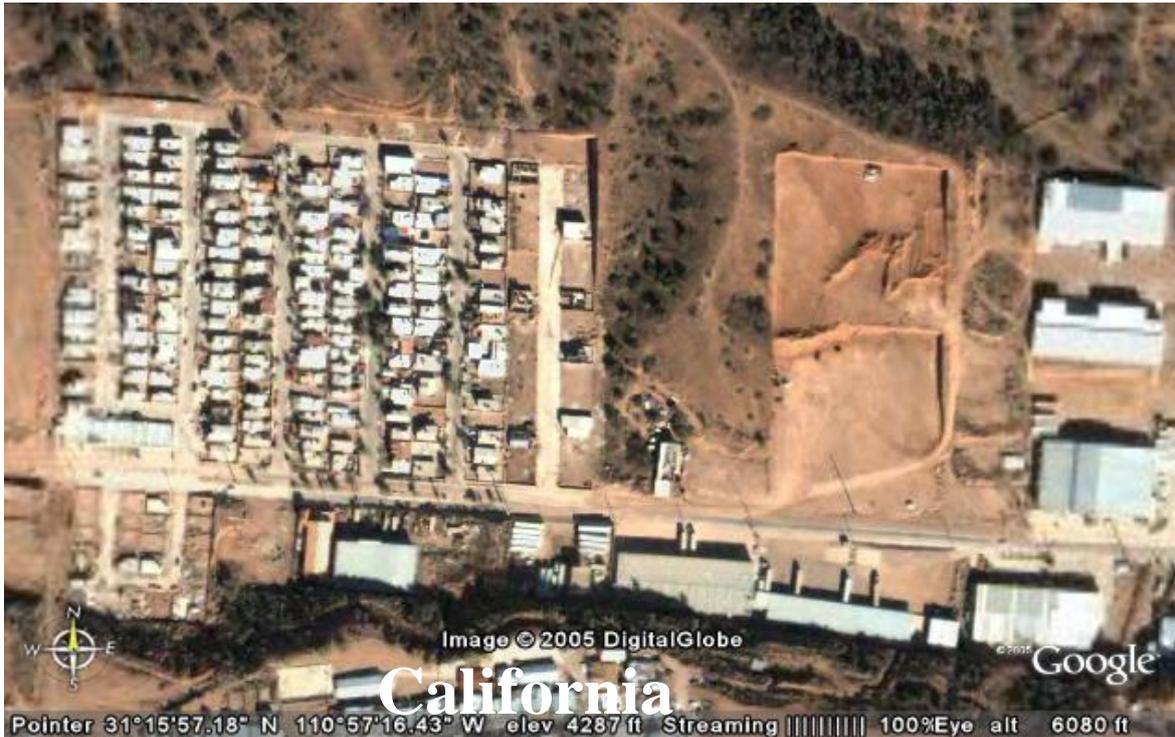


Imagen 3
Fotografía satelital. Fraccionamiento California.



Imagen 4
Fotografía satelital. Fraccionamiento Casablanca.
Azul = Espacio Público; Amarillo = Acceso; Rojo = Límite.



Imagen 5

Fotografía satelital. Fraccionamiento El Paseo.
 Las manchas de color verde son edificios de Canoas.
 Azul = Espacio Público; Amarillo = Acceso; Rojo = Límite.



Imagen 6

Fotografía satelital. Fraccionamiento Los Girasoles.



Imagen 7

Fotografía satelital. Fraccionamiento Tres Tesoros.
Azul = Espacio Público; Amarillo = Acceso; Rojo = Límite.



Imagen 8

Fotografía satelital. Fraccionamiento La Riviera.



Imagen 9
 Fotografía satelital. Fraccionamiento San Alberto
 Azul = Espacio Público; Amarillo = Acceso; Rojo = Límite.



Imagen 10
 Fotografía satelital. Fraccionamiento Real del Arco.
 El terreno al lado izquierdo es del fraccionamiento Retorno del Sol.

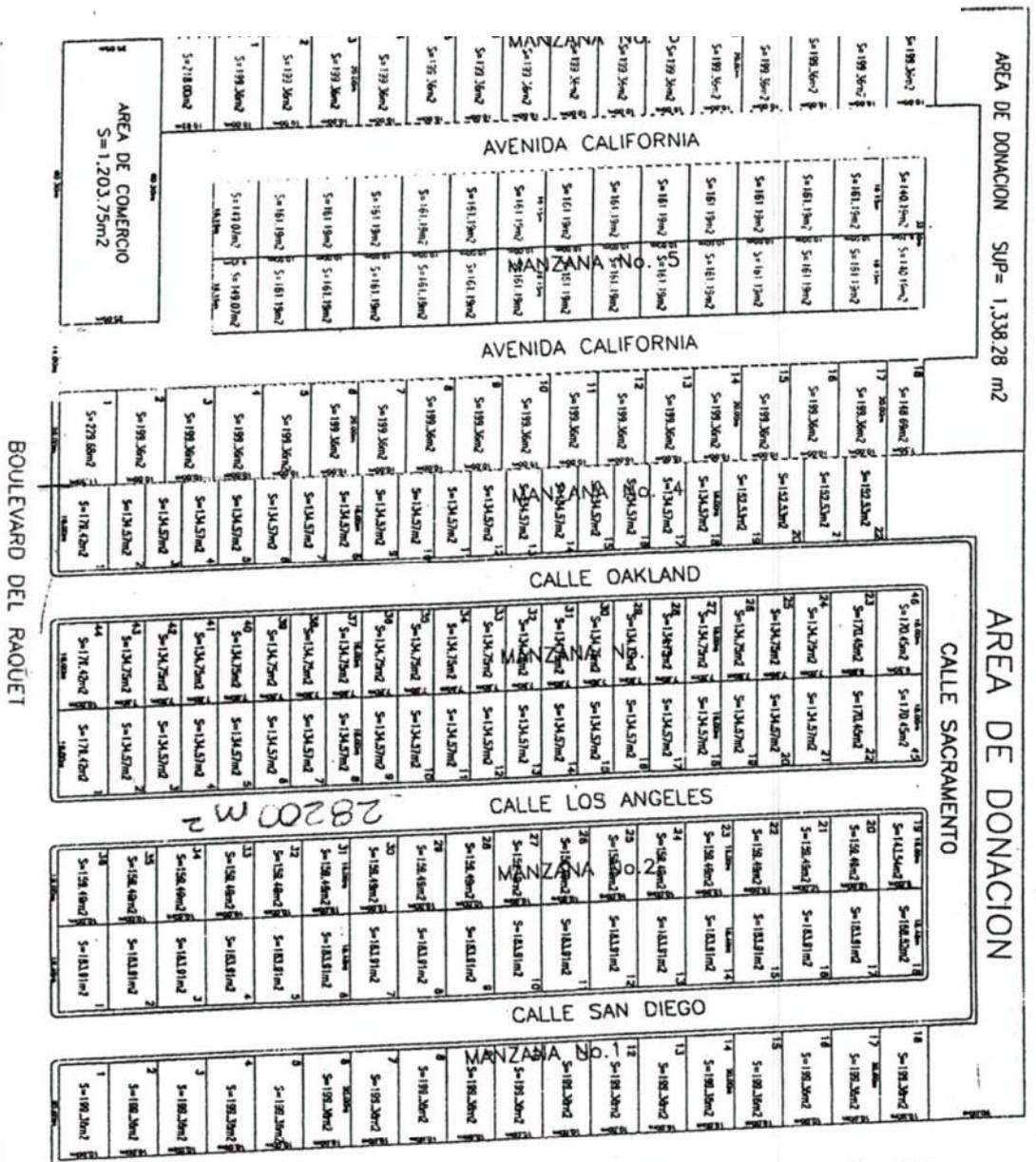


Imagen 11
Fotografía satelital. Fraccionamiento Residencial Kennedy.
Azul = Espacio Público; Amarillo = Acceso; Rojo = Límite.



Imagen 12
Fotografía satelital. Fraccionamiento Santa Lucía.

AREA DE AMPLIACION

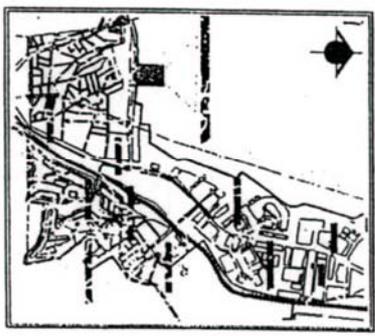


PROMOTORA Y FRACCIONADORA CALIFORNIA S.A. de C.V.

CUADRO DE DOSIFICACION DE SUPERFICIES

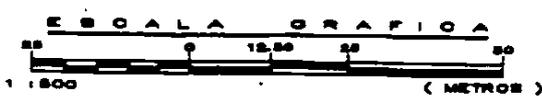
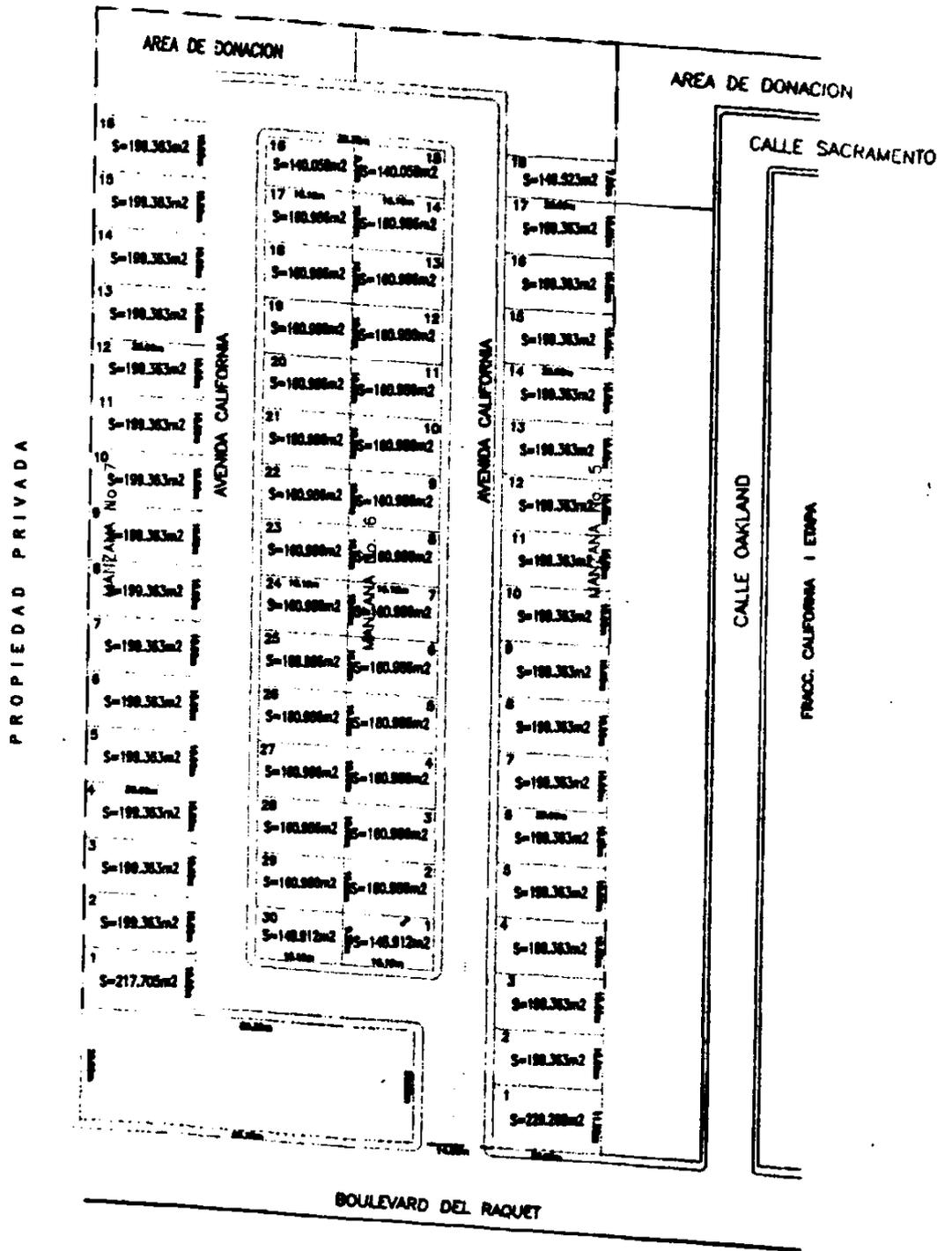
- Superficie total = 18,800.00m²
- Area vendible = 11,548.74m²
- Area de donacion = 1,338.28m²
- Area de comercio = 1,203.75m²
- Area de vialidades = 4,709.23m²

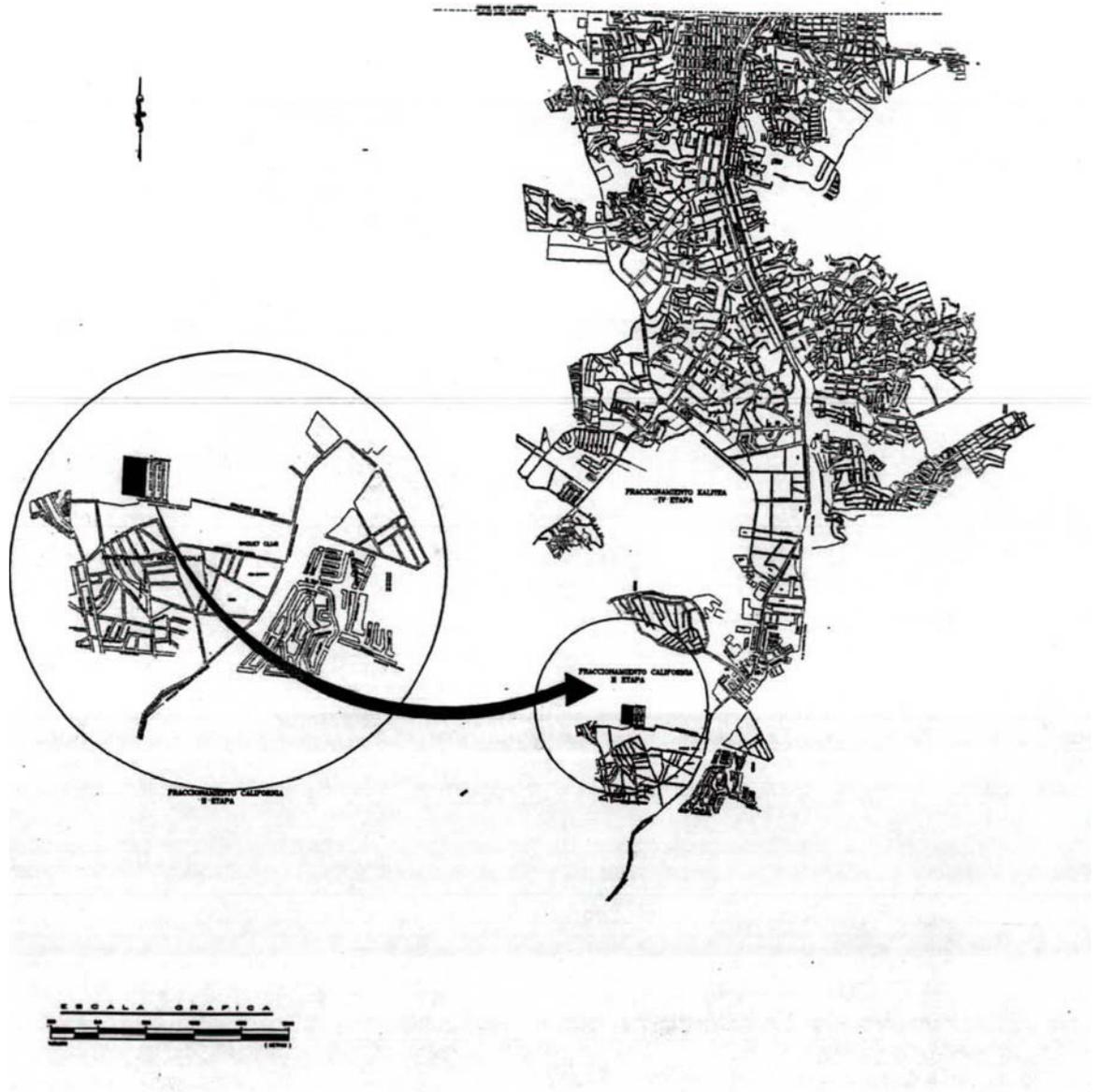
UBICACION EN LA CIUDAD



SEMBRADO AMPLIACION

PROPIEDAD PRIVADA





Fraccionamiento California



Imagen 16
Construcción de viviendas



Imagen 17
Panorámica de movimiento de tierra



Imagen 18
Panorámica de movimiento de tierra



Imagen 19
Panorámica de movimiento de tierra

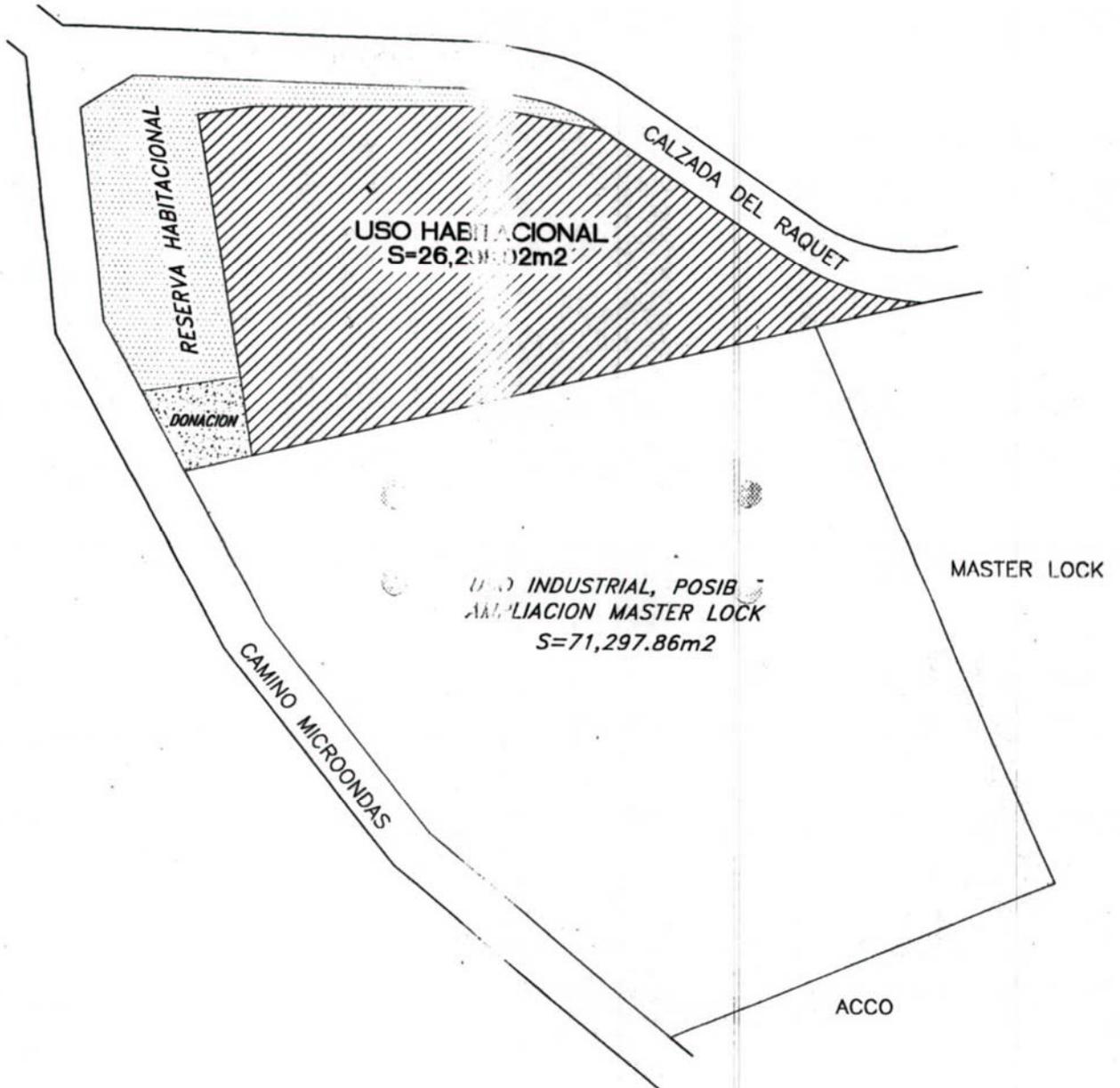


Imagen 20
Conjunto de viviendas

Imagen 21

Localización Fraccionamiento Casablanca

PLAN MAESTRO DEL PREDIO

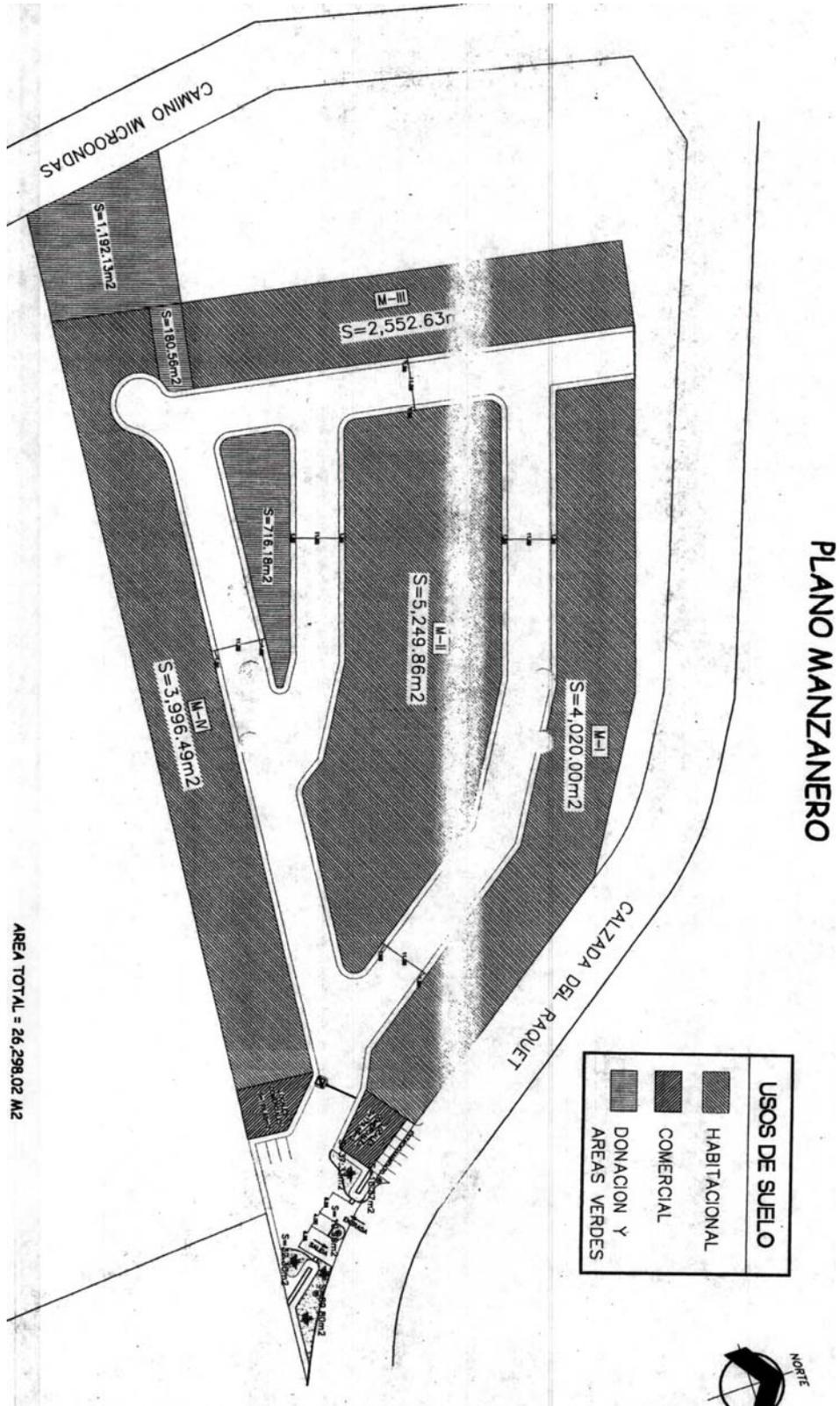


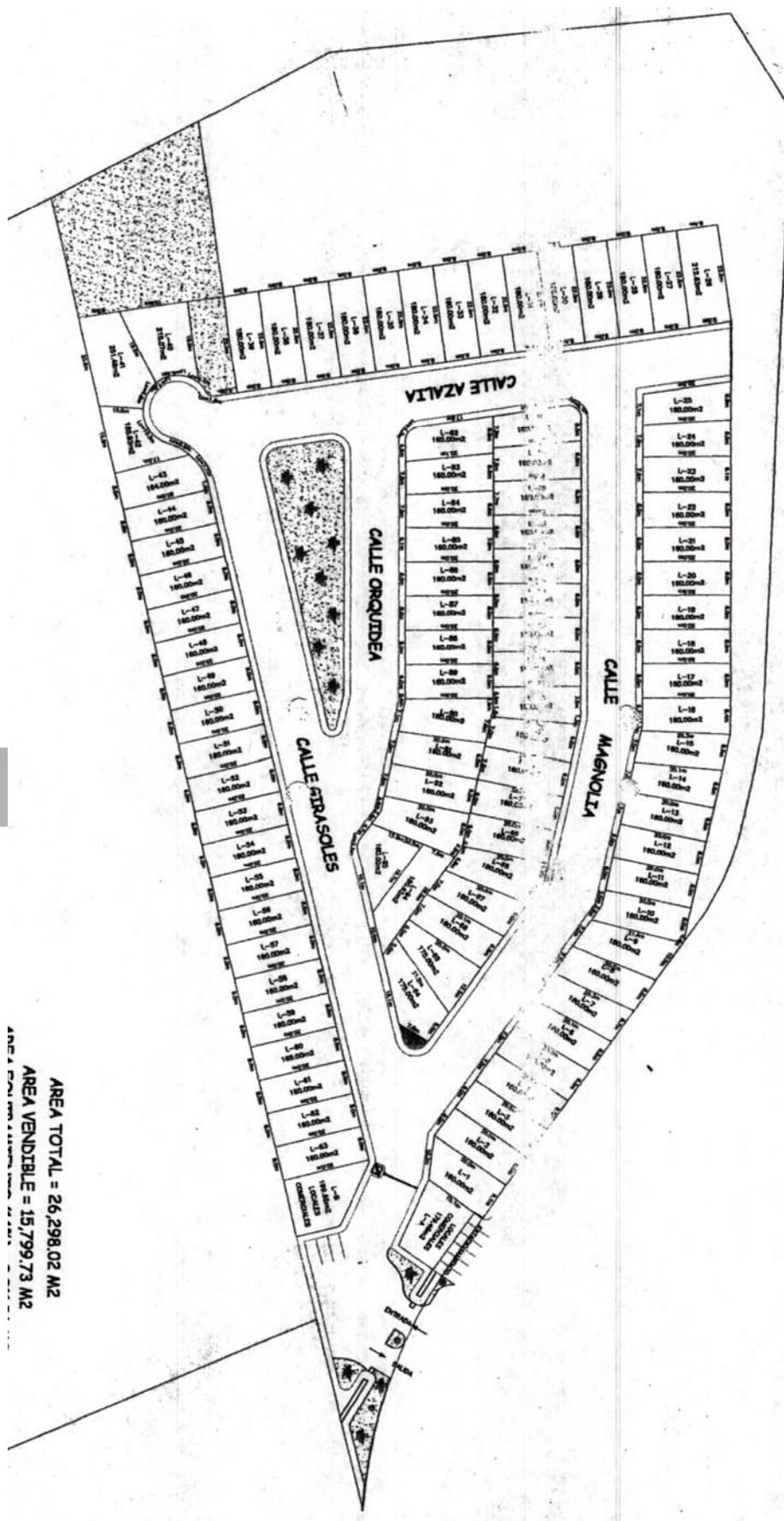
PROPIETARIO	Sr. ISAAC J. DABDOUB CHAVEZ	PLANO	AM		
PLANO	PLAN MAESTRO DEL PREDIO TOTAL				
LOCALIZACION	PARQUE INDUSTRIAL NUEVO NOGALES				
UBICACION	NOGALES, SONORA				
PROYECTO	NOVA	ESCALA	1:2000	FECHA	Abril 2002

Fraccionamiento Casablanca

Imagen 23

Plano Manzanero





AREA TOTAL = 26,298.02 M2
AREA VENDIBLE = 15,799.73 M2

LOTIFICACION



Fraccionamiento Casablanca



Imagen 25
Acceso monumental entrada



Imagen 26
Acceso monumental salida
Caseta de vigilancia



Imagen 27
Acceso



Imagen 28
Acceso peatonal



Imagen 29
Vista interior. Camellón



Imagen 30
Vista interior



Imagen 31
Vista interior



Imagen 32
Vista interior



Imagen 33
Vista interior, nombre y logotipo del fraccionamiento



Imagen 34
Vista interior. Parque



Imagen 35
Vista interior con pendientes



Imagen 36
Vista interior. Cambio de color, refuerzos



Imagen 37
Vista interior



Imagen 38
Vista interior

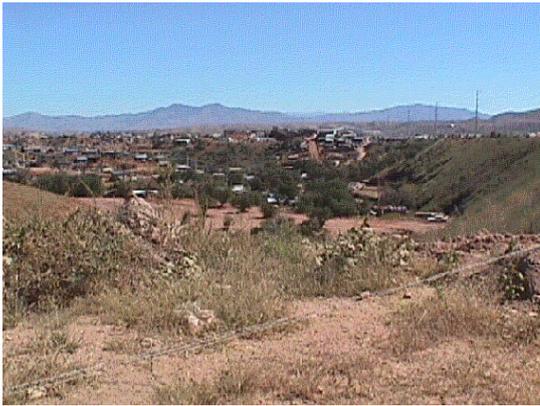


Imagen 39
Panorámica de invasión Colosio. Uso de llantas Talud



Imagen 40



Imagen 41
Parque



Imagen 42
Parque



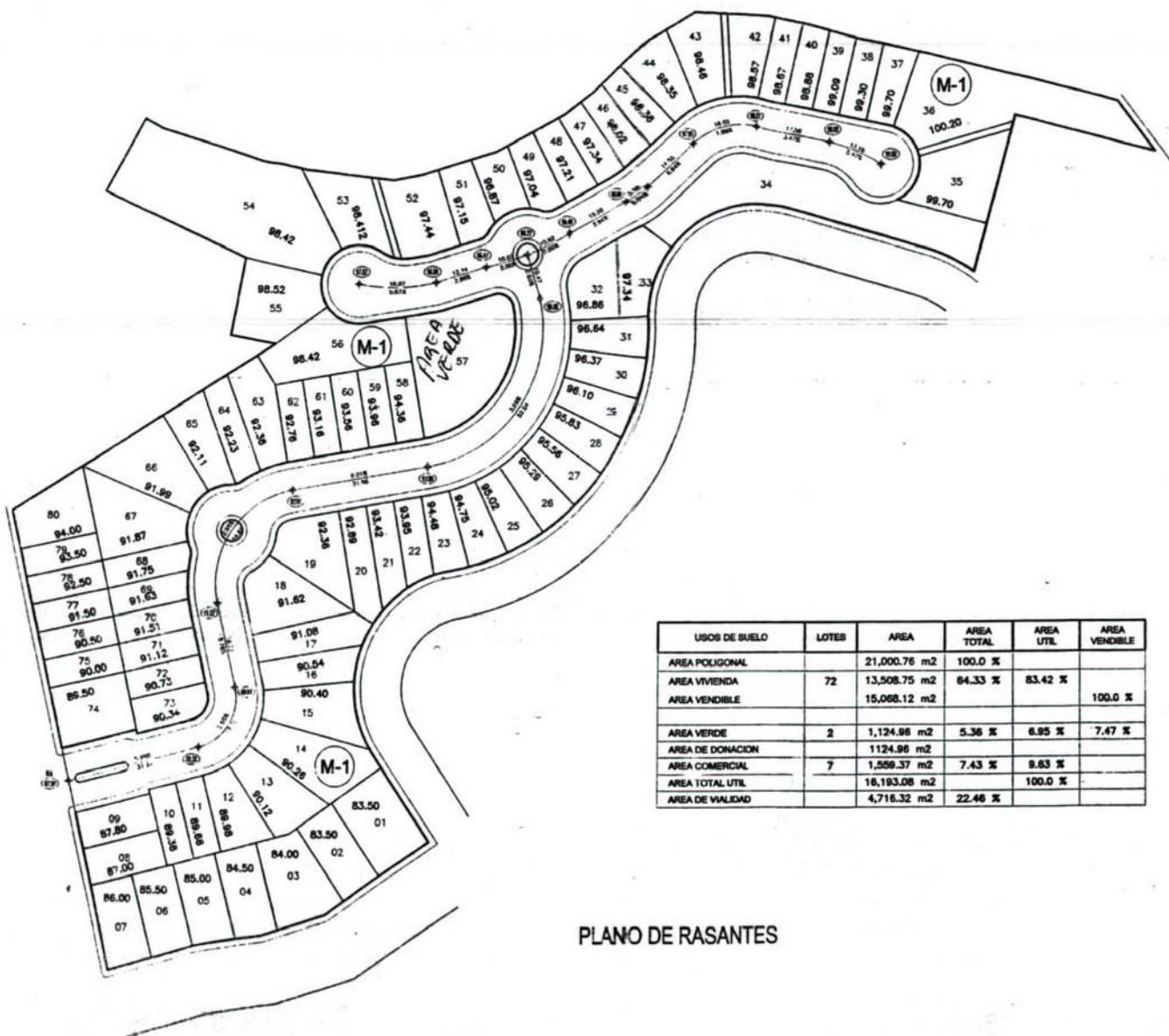
Imagen 43
Parque



Imagen 44
Parque



Imagen 45
Vista hacia el parque industrial.



USOS DE SUELO	LOTES	AREA	AREA TOTAL	AREA UTIL	AREA VENDIBLE
AREA POLIGONAL		21,000.76 m2	100.0 %		
AREA VIVIENDA	72	13,508.75 m2	64.33 %	83.42 %	
AREA VENDIBLE		15,068.12 m2			100.0 %
AREA VERDE	2	1,124.96 m2	5.36 %	6.95 %	7.47 %
AREA DE DONACION		1124.96 m2			
AREA COMERCIAL	7	1,569.37 m2	7.43 %	9.63 %	
AREA TOTAL UTIL		16,193.08 m2		100.0 %	
AREA DE VIALIDAD		4,716.32 m2	22.46 %		

PLANO DE RASANTES

El Paseo



Imagen 47
Acceso. Reja, caseta sin guardia



Imagen 48
viviendas homogéneas



Imagen 49
Viviendas, al fondo edificios de Canoas



Imagen 50
Terreno en disputa



Imagen 51
La barda



Imagen 52
Los fraccionamientos El Paseo y Canoas.



Imagen 53
Romper con la homogeneidad



Imagen 54
edificios de Canoas.

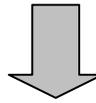


Imagen 55
Terreno en disputa. La cancha de básquetbol.

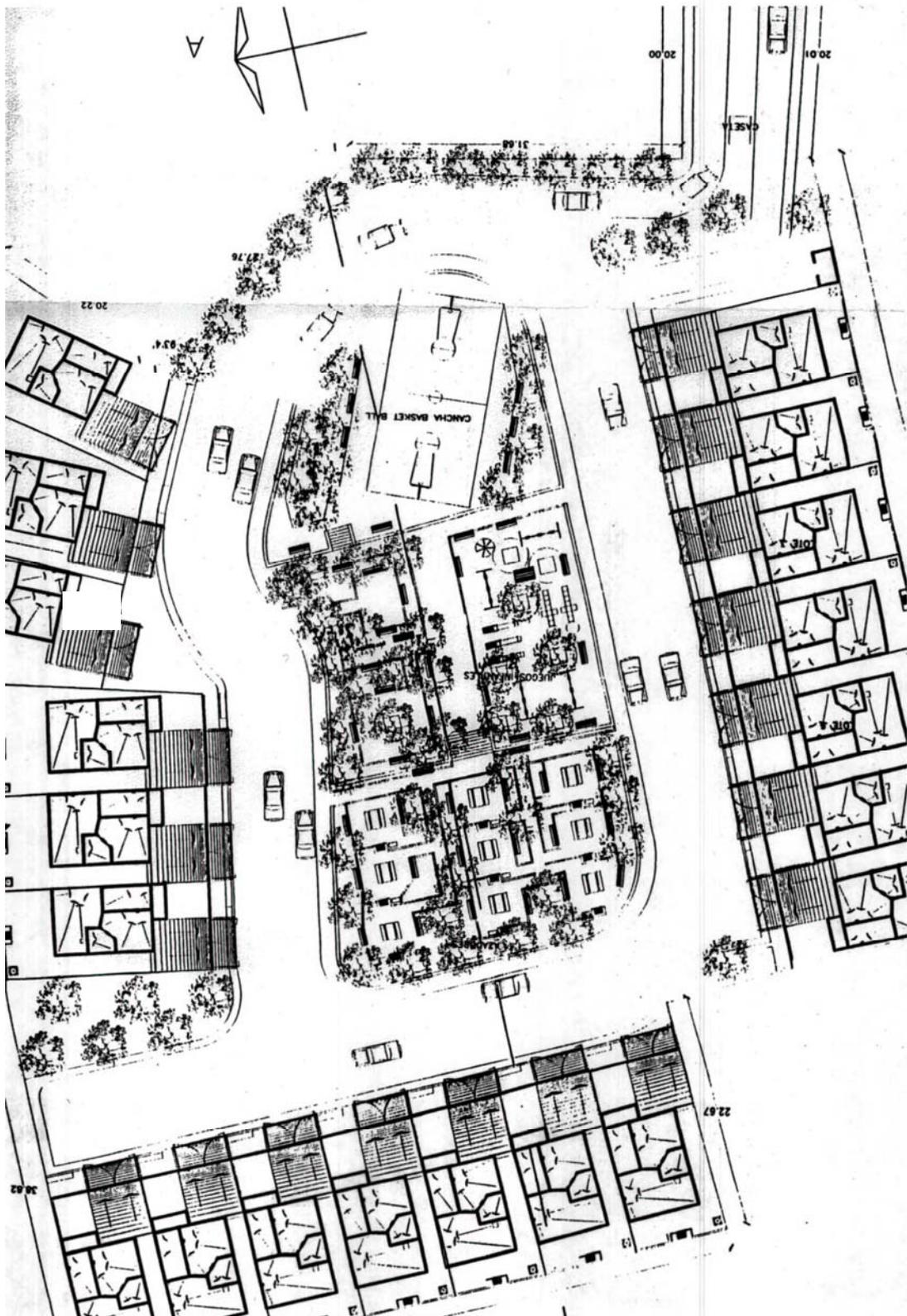
EL COLEGIO DE SONORA BIBLIOTECA GERARDO CORNEJO MURRIETA

Imagen 56

Fraccionamiento Los Girasoles



Acceso
único



Fraccionamiento Los Girasoles



Imagen 57
Las viviendas homogéneas al interior



Imagen 58
viviendas tipo mediterráneo



Imagen 59
Acentos de cantera en algunos nichos, homogeneidad



Imagen 60



Imagen 61
Acentos de cantera, homogeneidad

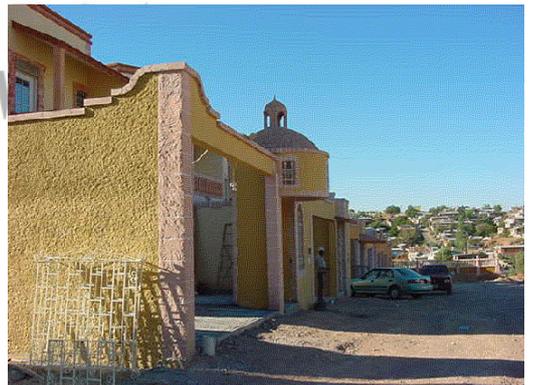


Imagen 62



Imagen 63
Vistas desde fuera del fraccionamiento



Imagen 64
Desde la Av. Reforma



Imagen 65
Pasillos interiores



Imagen 66
Taludes y terrazas



Imagen 67
Imagen del fraccionamiento



Imagen 68
Acceso tipo con variantes

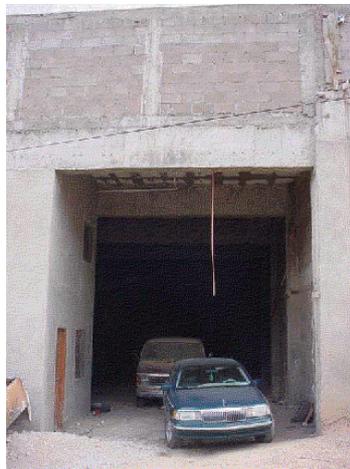


Imagen 69
Por una de las calles laterales y bajo el fraccionamiento

Tres Tesoros

(No se encontró información en archivos municipales)



Imagen 70
Acceso inaccesible



Imagen 71
Imagen en el acceso



Imagen 72
Vista lateral



Imagen 73
Edificios en dos niveles



Imagen 74
Una sola calle



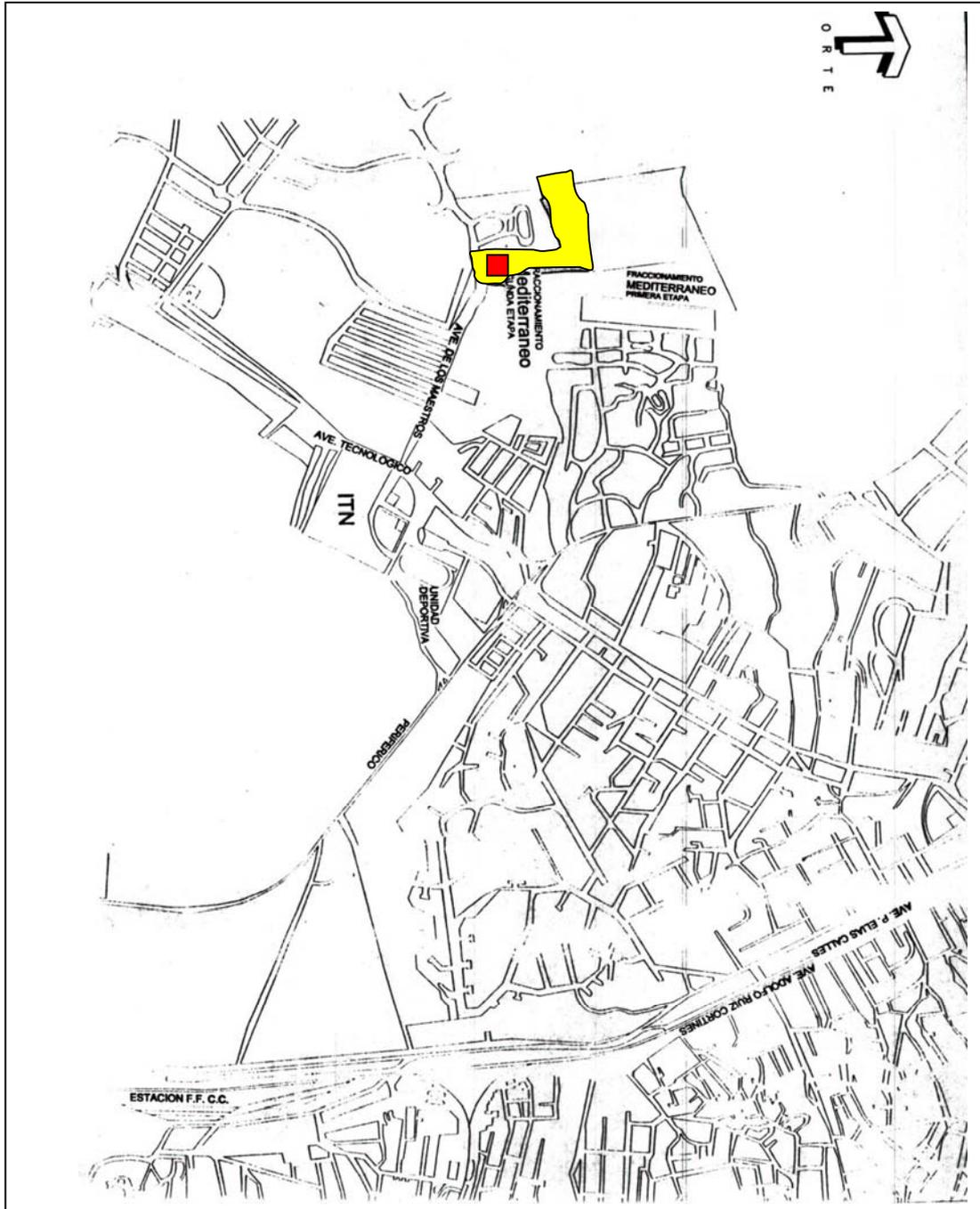
Imagen 75
Áreas de uso común: juegos infantiles, asador, palapa



Imagen 76

Imagen 77

Fraccionamiento Mediterráneo II Etapa Incluye La Riviera



Fraccionamiento La Riviera



Imagen 78
Las bardas del fraccionamiento



Imagen 79
la caseta de vigilancia



Imagen 80
El acceso



Imagen 81
bardas inmediatas al acceso

San Alberto



Imagen 83

Caseta de vigilancia, viviendas adosadas, viviendas de 3.50 mts. De ancho



Imagen 84



Imagen 85

Vista desde el interior



Imagen 86

viviendas adosadas, colores homogéneos



Imagen 87

Diferencias de nivel



Imagen 88

Talud, patios de servicio, vista desde el exterior



Imagen 89

Vista interior



Imagen 90

Vista desde la calle

VIVIR BIEN NO TIENE PORQUE COSTAR MAS, Residencial Real del Arco presenta un magnifico plan de pago, ¡es insuperable! ¡conózcalo!

Compruébelo, pida a nuestro promotor que llene para usted este...

Presupuesto

Modelo: BOLLEVAR

Valor Total: 3600 N\$ 325,000

Enganche Total: 3600 N\$ 65,000

Credito Bancario: 260,000 N\$

Financiamiento del enganche

Apertura con sólo: 3 meses de: 51 N\$ 80,000

y 3 meses de: 51 N\$ 15,000

Promoción:

Financiamiento del crédito

Pago mensual al Banco: N\$ 3,300

+ Seguro (con un plazo de hasta 98 años)

Credito para: 25

Escrituración

N\$ 19,300 aproximadamente

Observaciones

MESES DE MENSUAL

COMPRASIBLE \$13,500

Promotor: _____

Tel. particular: _____

NOTA: Estos precios están sujetos a cambios sin previo aviso

Estamos construyendo su patrimonio sobre bases sólidas, ¡Como nunca se ha visto!

Real del Arco es un desarrollo residencial privilegiado, para establecerse definitivamente, ¡Como usted siempre ha querido vivir!

Y con el financiamiento amistoso que usted y su familia esperan ¡Compare y decídase de inmediato!

Tenemos magníficos precios de introducción.



FRACCIONAMIENTO

REAL DEL ARCO

Av. Obregón No. 735 altos
(frente a Salinas y Rocha)
Nogales, Sonora, Méx.

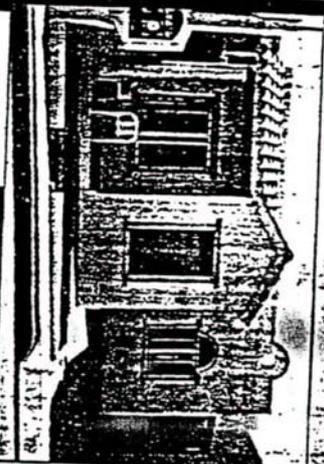
2-47-91

2-50-47

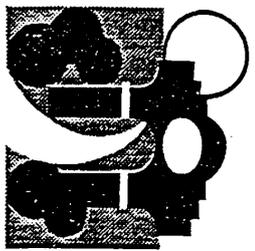
REAL DEL ARCO

NOGALES, SONORA

... Ofrece
para usted
un hogar a
su altura

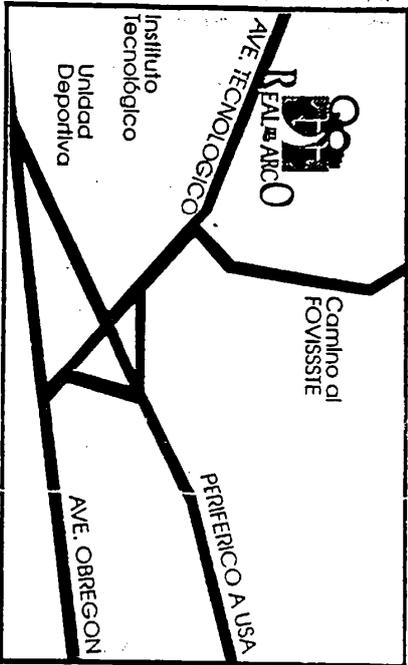


Lea este folleto y descubra el principio de ALGO GRANDE



REAL DEL ARCO RESIDENCIAL

cerca de todo.

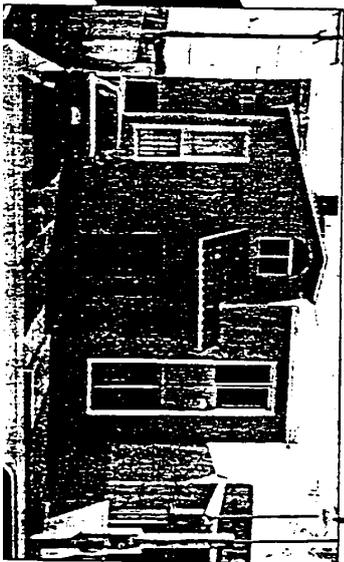


Con rápidas vías de acceso, totalmente bardedado y entrada única.
Lo que usted y su familia siempre han esperado.

Nunca hubo algo igual

- Cinco casas diferentes para elegir.
- Fachadas completamente distintas.
- Casas independientes.
- De dos y tres recámaras.
- Acabados de primera.

CONOZCA LAS CLASES MODELO



Seguridad y Tranquilidad Absolutas...

Completamente bardedado y en el corazón de un concepto que encierra comodidad y tranquilidad familiar.

Usted encontrará 1/2 CASA A SU MEDIDA con la mejor urbanización de Nogales. ¡Compruébelo!

PIDA HOY SU PROPIO PRESUPUESTO

Banamóy **Comertex**

Fraccionamiento Real del Arco



Imagen 94
Vista del acceso



Imagen 94
Av. Tecnológico



imagen 94
Av. Tecnológico



Imagen 94
Desniveles y riesgos de deslaves



imagen 94
Desharenador



Imagen 94
Dos opciones de venta



imagen 94
Cambios de color



Imagen 94
Diferenciándose de los demás



imagen 94
Servicios urbanos



Imagen 94
Azotea y terrenos colinda



imagen 94
Azotea y terrenos colindantes



Imagen 94
El parque



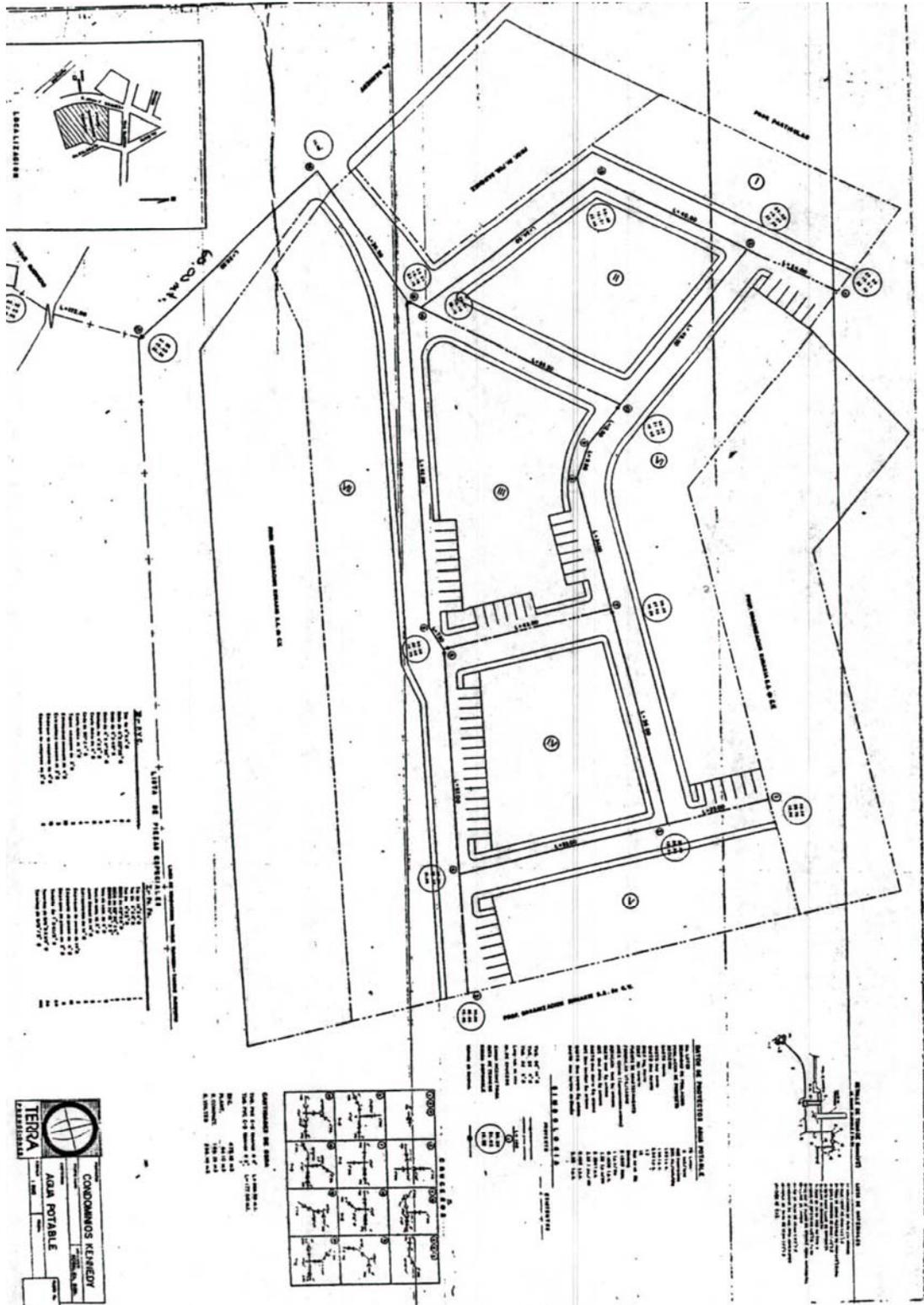
imagen 94
Área verde



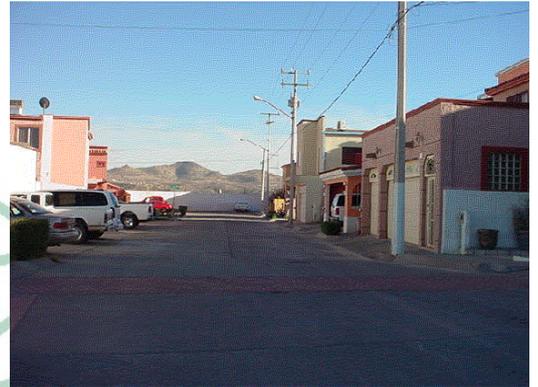
E I O

DE SONORA
BIBLIOTECA
GERARDO CORNEJO MURRIETA

Fraccionamiento Residencial Kennedy



Residencial Kennedy



LE
NO
D T
EJO



la colonia Kennedy



residencial Kennedy –nombre de calles.





Privada en la calle Gabilondo Rodríguez



Dentro de la colonia Kennedy



Privada en la calle Gabilondo Rodríguez

EL COLEGIO DE SONORA BIBLIOTECA GERARDO CORNEJO MURRIETA

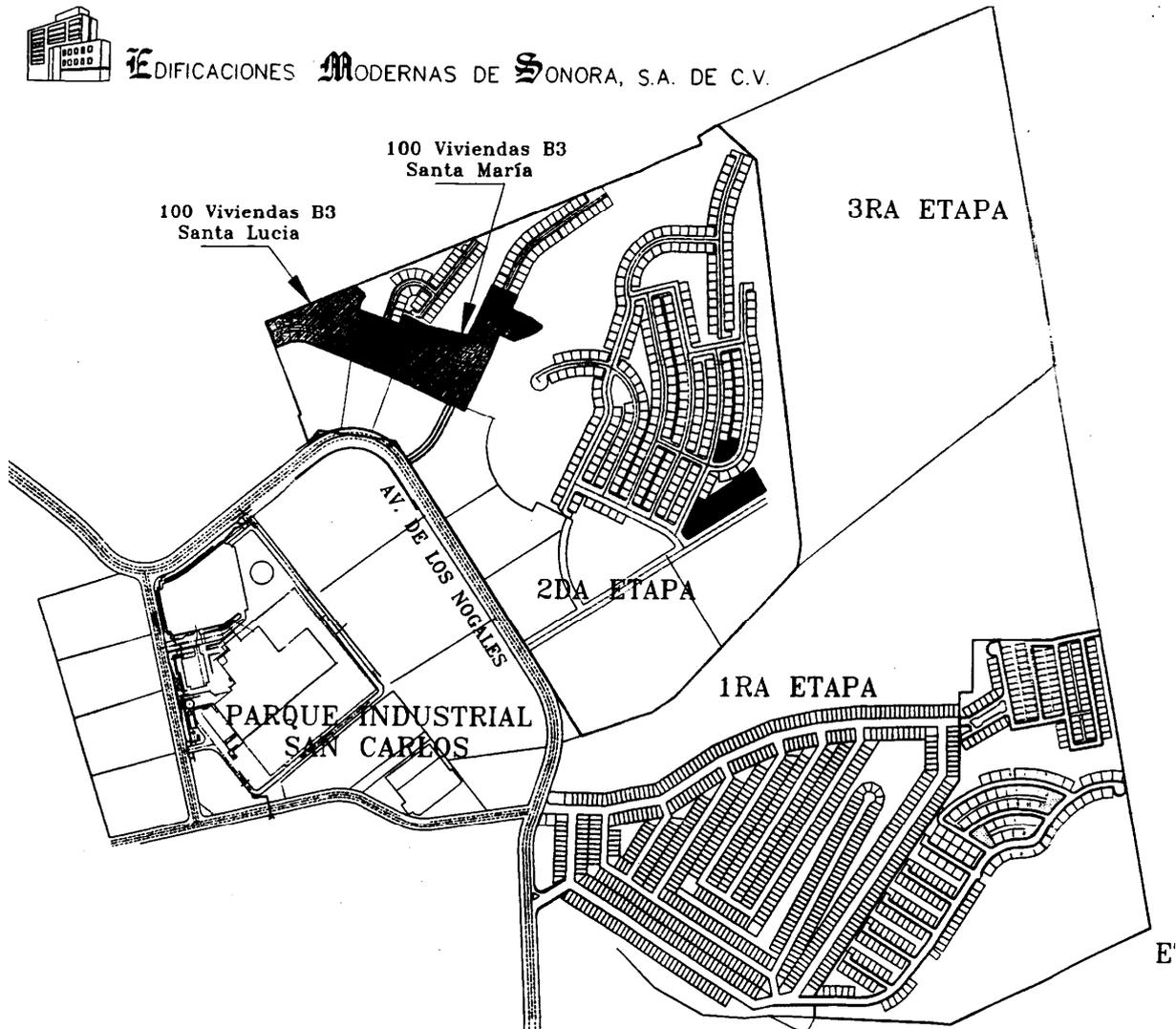
Retorno del sol (Jardines del sol) sin información



Fraccionamiento San Carlos
El Fraccionamiento **Santa Lucía** está incluido



EDIFICACIONES MODERNAS DE SONORA, S.A. DE C.V.



DE SONORA
BIBLIOTECA
GERARDO CORNEJO MURRIETA

Fraccionamiento San Carlos II etapa
Fraccionamiento **Santa Lucía** esta incluido.

DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO SAN CARLOS 2DA ETAPA
 SECCION "SANTA LUCIA"

USO DE SUELO "SANTA LUCIA 2DA FASE"

MANZANA	HABITACIONAL	AREA VERDE DES. FUTURO DER. DE PASO
2	2,721.84 m ²	0.00 m ²
5	3,090.16 m ²	0.00 m ²
6	3,987.90 m ²	0.00 m ²
TOTALES	9,689.90 m²	0.00 m²

TOTAL =	12,437.87 m²
VALIDADES =	5,634.47 m²
TOTAL DE AREAS =	18,072.34 m²

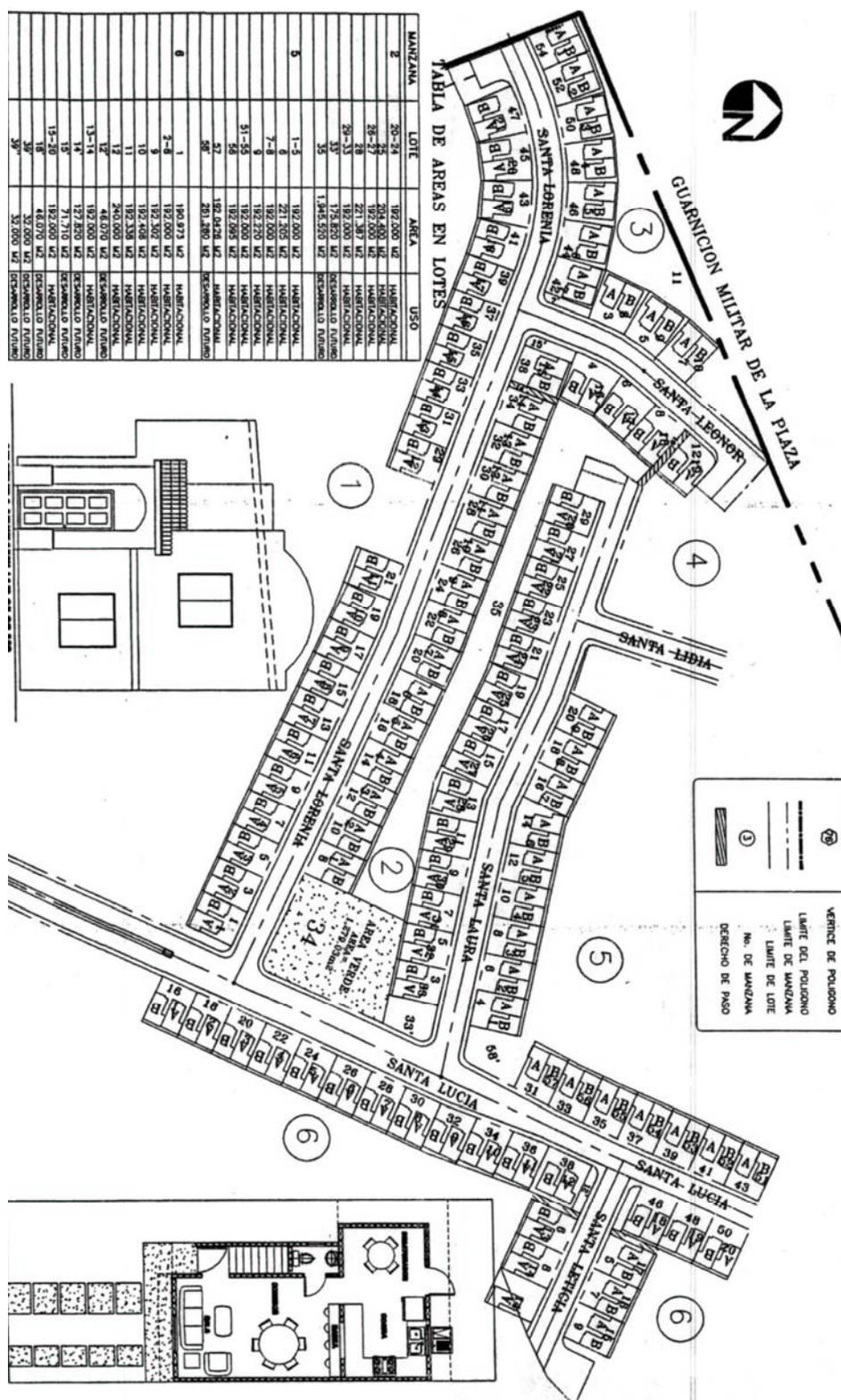
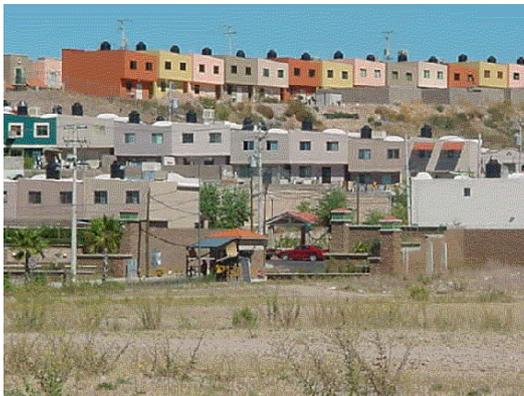
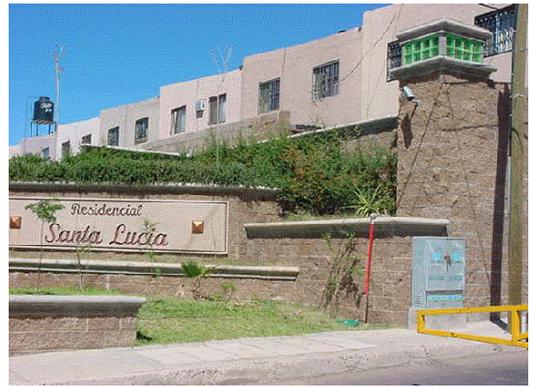


TABLA DE AREAS EN LOTES

MANZANA	LOTE	AREA	USO
2	20-24	192,000 M ²	HABITACIONAL
	25-29	192,000 M ²	HABITACIONAL
	30-34	192,000 M ²	HABITACIONAL
	35-39	192,000 M ²	HABITACIONAL
	40-44	192,000 M ²	HABITACIONAL
	45-49	192,000 M ²	HABITACIONAL
	50-54	192,000 M ²	HABITACIONAL
	55-59	192,000 M ²	HABITACIONAL
	60-64	192,000 M ²	HABITACIONAL
	65-69	192,000 M ²	HABITACIONAL
5	1-5	192,000 M ²	HABITACIONAL
	6-10	192,000 M ²	HABITACIONAL
	11-15	192,000 M ²	HABITACIONAL
	16-20	192,000 M ²	HABITACIONAL
	21-25	192,000 M ²	HABITACIONAL
	26-30	192,000 M ²	HABITACIONAL
	31-35	192,000 M ²	HABITACIONAL
	36-40	192,000 M ²	HABITACIONAL
	41-45	192,000 M ²	HABITACIONAL
	46-50	192,000 M ²	HABITACIONAL
6	1	190,973 M ²	HABITACIONAL
	2-4	192,000 M ²	HABITACIONAL
	5	192,000 M ²	HABITACIONAL
	6	192,000 M ²	HABITACIONAL
	7	192,000 M ²	HABITACIONAL
	8	192,000 M ²	HABITACIONAL
	9	192,000 M ²	HABITACIONAL
	10	192,000 M ²	HABITACIONAL
	11	192,000 M ²	HABITACIONAL
	12	192,000 M ²	HABITACIONAL

Santa Lucía



LE
NO
D T
EJO M



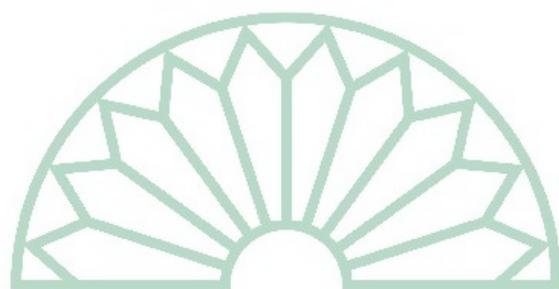


En la primera visita a este fraccionamiento esta cámara (arriba de la barda, a un lado del poste) no estaba. Está colocada frente al parque del fraccionamiento.



Las modificaciones, las dos con columnas y terraza.





EL COLEGIO

DE SONORA

B I B L I O T E C A

GERARDO CORNEJO MURRIETA