



**EL COLEGIO
DE SONORA**

Estilo de vida y arquitectura de consumo emulativo

Fraccionamientos cerrados en la ciudad de Hermosillo

Tesis que para obtener el grado de Maestra en Ciencias Sociales

Presenta

Glenda Bethina Yanes Ordiales

Director de tesis: Dr. Eloy Méndez Sáinz

Hermosillo, Sonora a 12 de diciembre de 2005

Presentación

“Estilo de vida y arquitectura de consumo emulativo. Fraccionamientos cerrados en la ciudad de Hermosillo” es un trabajo que explora al objeto arquitectónico como depositario de significados y de códigos éticos y estéticos socialmente construidos. Aborda las perspectivas del promotor, el ofertante de este modelo habitacional, pero sobre todo, se detiene en la opinión de los residentes, acentuando los distintos significados que se le confiere al fraccionamiento cerrado.

El sustento teórico para la definición de conceptos ha sido retomado de diversos autores: David Chaney –*estilo de vida y apariencias*-, Thorstein Veblen –*emulación y estatus* adquirido a través del consumo-, Daniel Hiernaux y Adela Cortina –*consumo*-, Pierre Bourdieu –*distinción*. El apoyo para esclarecer y definir las distintas modalidades del fraccionamiento cerrado se obtuvo de Edward J. Blakely y Mary Gail Snyder, así como de Maristella Svampa.

El *estilo de vida* según se explica en las líneas de este documento implica un proyecto de vida con trascendencia estética, normativa y política. Los estilos de vida constituyen la autoidentidad y la actividad cotidiana, es decir, afirman y sustentan la percepción individual. Así también, alude a las estrategias y a la forma en que las personas dotan de significados a los objetos, al capital cultural y a las otras personas con la intención de definir un proyecto de vida determinado.

Conocer en qué medida el fraccionamiento cerrado responde a la creación de un imagen percibida como correspondiente a un estilo de vida de la élite –prestigioso o garante de estatus- ha sido el objetivo principal de este trabajo.

Presentación	
Introducción	8
Capítulo 1. Marco explicativo. Discusiones teóricas y metodología	19
1.1 Discusiones teóricas sobre el fraccionamiento cerrado, el consumo y los estilos de vida	20
1.1.1 El consumo de emulación y la noción de estatus	20
1.1.2 Los estilos de vida y el consumo; la apariencia y la simulación	22
1.1.3 La tipología socio-espacial del fraccionamiento cerrado: Las <i>formas</i> y los <i>materiales</i> del estilo de vida, el prestigio y la seguridad	26
1.1.3.1 La manifestación del estilo de vida: Ocio y recreación	30
1.1.3.2 La manifestación del prestigio: De la monumentalidad a la pretenciosa parquedad	32
1.1.3.3 La manifestación de la seguridad: Autogestión del encierro	35
1.2 Elementos a retomar	36
1.3 Metodología	38

Capítulo 2. Marco de referencia. Panorama del fraccionamiento cerrado en América Latina y Hermosillo	43
2.1 El contexto del fraccionamiento cerrado en América Latina	44
2.2 El contexto del fraccionamiento cerrado en Hermosillo	64
2.2.1 Hermosillo en el contexto regional y local	64
2.2.2 Crecimiento de la ciudad y fraccionamientos cerrados: 1980-2005	66
2.2.3 Tipos o modelos de fraccionamientos cerrados en la ciudad	75
2.2.3.1 Ocio y recreación	78
2.2.3.2 Autogestión del encierro	81
2.2.3.3 Prestigio y consumo ostentatorio	84
2.2.4 La situación legal del fraccionamiento cerrado: El fraccionamiento habitacional y el régimen condominal	87
Capítulo 3. Estilo de vida y arquitectura: Las formas y los modos de la distinción	103
3.1 Hacia la búsqueda de la comunidad: Las relaciones sociales en el fraccionamiento cerrado	104
3.2 La casa y el fraccionamiento: Imágenes y apariencias; gusto y distinción	116
3.3 El emplazamiento y el consumo	134
3.3.1 Estilo de vida y emplazamientos: Fraccionamientos campestres	141
3.3.2 La importancia de los accesos	147
3.3.3 Emplazamiento y seguridad	150
3.4 Las bondades y las garantías rotas en el fraccionamiento cerrado: Seguridad, homogeneidad, exclusividad y prestigio	154

3.4.1 Las bondades del encierro	154
3.4.2 Las garantías rotas y el experimento urbano	162
Síntesis y conclusiones generales	182
Bibliografía	196
Anexos	203
Anexo 1. Ficha de registro de información. Tipología y morfología urbana del fraccionamiento	
Anexo 2. Por qué vivir en una cerrada. Los medios y la creación del Imaginario	
Anexo 3. Un suburbio en construcción	
Anexo 4. “Islas urbanas”	



Introducción

La ciudad se encuentra siempre en cambio constante generado por factores tanto internos como externos a ella. En las últimas décadas las ciudades medias y metropolitanas de Latinoamérica han experimentado un explosivo crecimiento a manera de periurbanización¹.

La ciudad de Hermosillo no es ajena a este fenómeno. Sin embargo, si bien su proceso de crecimiento es expansivo hacia las periferias –norte, sur y sobre todo poniente-, la periurbanización aparece sólo como una etapa del proceso que finalmente culmina en la ocupación de las áreas baldías que rodean al continuo urbano. Es decir, además de un crecimiento moderado e inmediato a la “ciudad compacta”, se crean desarrollos insulares enlazados a prolongaciones viales que más tarde se densifican. El segundo capítulo de este documento ofrece una explicación más detallada del caso hermosillense.

Se trata pues, de desarrollos aislados que en este caso despuntan el crecimiento de la ciudad. Las más de las veces estos barrios se ajustan a la modalidad de “fraccionamientos cerrados”. Es decir, el desarrollo habitacional que presenta control de acceso y bardas o rejas perimetrales que lo delimitan claramente del resto de la ciudad. Edward Blakely y Mary Gail Snyder les denominan *gated communities*: “áreas residenciales con accesos restringidos, cuyos espacios públicos normalmente son privados. Garantizan la seguridad

¹ “Periurbanización” es un término acuñado de la literatura francesa. De acuerdo a Héctor Ávila, ésta consisten en el proceso de expansión de la ciudad hacia sus periferias, integrando paulatinamente el suelo rural al urbano y formando coronas, o espacios periféricos concéntricos. Héctor Ávila, “Ideas y planteamientos teóricos sobre territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y de América”, Revista Investigaciones Geográficas. Boletín del Instituto de Geografía UNAM, No. 45 (2001). El fenómeno de periurbanización ha sido identificado entre los años 1980 y 1990 por Giuseppe Dematteis. Giuseppe Dematteis, “Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas”, *La ciudad dispersa* (Barcelona: Centre de Cultura Contemporànea, 1998),

del desarrollo con perímetros delimitados usualmente por bardas o cercas, y entradas controladas para prevenir el acceso de los no residentes”².

El fraccionamiento cerrado es protagonista de una acentuada intención de apropiación –y privatización- del espacio público y de la reproducción de formas y modelos de construcción urbana y arquitectónica que parecen a primera vista importados de Estados Unidos.

Esta modalidad se desprende del discurso autodenominado *nuevo urbanismo* y del *urbanismo posmoderno*. Los cuales retoman los planteamientos anglosajones del siglo XX y de las prácticas ligadas a la ciudad jardín de Le Corbusier, el *master planning*, la recuperación de centros históricos, la arquitectura vernácula, las aportaciones del desarrollo sustentable, las *edge cities*³ y las *gated communities*⁴, entre otras. Estas dos últimas parecieran haber tenido la mayor influencia sobre el diseño reciente de la arquitectura latinoamericana. En este caso, algunos autores le han denominado “arquitectura del miedo” o “defensiva”, por estar “protegida” mediante su distribución en *clusters* (“cerradas”), el uso de cámaras de video, los accesos controlados y una privacidad que desembocan finalmente en una construcción oculta y disimulada⁵.

Los fraccionamientos cerrados son manifestaciones de la inclinación hacia la autoprotección y el autocontrol disciplinario de relaciones sociales en espacios que

² Edward J. Blakey & Mary Gail Snyder, *Fortress America. Gated Communities in the United States*, (Washington: Brookings Institution Press/Lincoln Institute of Land Policy, 1997), 2. Los fraccionamientos “cerrados”, pueden contar con otros dispositivos de seguridad como las cámaras de video o seguridad privada. También se caracterizan por la existencia de reglamentos internos de construcción y de “comportamiento”. Algunos, particularmente los de nivel socioeconómico alto, cuentan con equipamientos exclusivos para sus habitantes.

³ Joel Garreau, *Edge City. Life on the New Frontier* (Nueva York: Doubleday, 1991)

⁴ Edward Blakely & Mary Gail Snyder, *Fortress America*.

⁵ Eloy Méndez, “Comunidades cercadas. Estudio de una arquitectura y urbanismo alternativos a la luz de la experiencia en la frontera norte de México (1980-2003)”. Protocolo de proyecto de investigación para la Convocatoria de Investigación Científica Básica 2003 SEP-CONACYT. (2003).

tradicionalmente eran públicos. La creciente tendencia, tanto en Estados Unidos como en Latinoamérica, de apropiación del espacio público de la ciudad mediante el cierre de calles y plazas para su uso privado se justifica por el ambiente de inseguridad. A su vez, la demanda creciente de arquitectura fortificada tiende a naturalizar una alternativa de diseño urbano aparentemente limitante⁶.

Lo anterior alude a que podemos suponer una segregación socio-espacial creciente, pues son aquellos con capacidad o en posición –con “poder” diría Bourdieu⁷- de *autosegregarse* quienes logran apropiarse y tener acceso a los equipamientos urbanos públicos o a vialidades primarias. Mientras que aquellos que no disponen de dicha capacidad, se ven remitidos a las afueras de estos lugares protegidos de “los otros”, de los que son distintos a la tendencia homogeneizadora del interior. Este nuevo modelo de “comunidad” del fraccionamiento cerrado encarna la “*mismidad*”, en tanto que „mismidad” significa la ausencia del Otro, especialmente de [un] otro obstinadamente *diferente* [...] el *ajeno*, el que está „fuera de lugar”⁸.

Los fraccionamientos cerrados aparecen en la ciudad de Hermosillo a mediados de los ochenta entre las clases medias alta, pero no es sino hasta mediados y final de la década siguiente cuando éstos aparecen entre las clases altas y medias bajas⁹.

La intención de este trabajo de investigación es abordar el estudio de aquellos fraccionamientos cerrados que enfatizan la noción de un estilo de vida percibido como prestigioso a través de su tipología y morfología urbanas y arquitectónicas. Interesan, en lo particular, aquellos que ostentan un acceso monumental e *hitópico* que en ocasiones se

⁶ Ibid.

⁷ Pierre Bourdieu, “Efectos de lugar”, *La Miseria del Mundo* (México: Fondo de Cultura Económica, 2000), 119-124.

⁸ Zygmunt Bauman, *Comunidad. En busca de seguridad en un mundo hostil*, (Madrid: Siglo XXI, 2003), 137.

⁹ Dato obtenido del archivo de Obra Pública del Municipio de Hermosillo el mes de marzo de 2004.

transforma en punto de referencia social y urbano. Se sugiere que si bien la demanda de este modelo urbano-arquitectónico inicia entre clases mejor posicionadas, la arquitectura es un bien simbólico y de consumo de emulación¹⁰. La arquitectura, mediante su diseño a favor de la exclusividad y la homogeneidad contribuye y forja la *distinción*¹¹ - ¿y quién, sin importar clase o nivel socioeconómico no sucumbe ante la tentación de tan seductor estado?

Así, la arquitectura trasciende su función racional y se convierte en un objeto de consumo investido en (y embestido por) una apariencia y forma que le carga de significación en una sociedad determinada.

La *apariciencia* es la manera “en que las personas, objetos o lugares se presentan a sí mismos o son presentados por los demás”¹². La apariencia simula, dota de símbolos y significado. El manejo que las personas hacen de estos símbolos, que en este caso entenderemos como capital –no sólo económico, sino cultural o simbólico- y la carga de significados que el propio usuario y la estructura social en la que se haya inmerso le otorgan, es lo que para Chaney se denomina el *estilo de vida*¹³.

De esta forma, el estilo de vida dota de una identidad específica en un contexto dado. La tipología del fraccionamiento cerrado -exclusiva, distintiva- se transforma en un bien simulador del modo de vida¹⁴ de las clases medias altas, es decir, en un apoyo a “la

¹⁰ Este concepto es ampliamente desarrollado por Thorstein Veblen en su “Teoría de la clase ociosa”, publicada en 1899. Véase Thorstein Veblen, *Teoría de la clase ociosa* (México: Fondo de Cultura Económica, 1971).

¹¹ Véase Pierre Bourdieu, *La distinción: criterio y bases sociales del buen gusto* (Madrid: Taurus, 1991).

¹² David Chaney, *Estilos de vida* (Madrid: TalaSA, 2003), 133.

¹³ *Ibíd.*, 141.

¹⁴ El modo de vida, de acuerdo a Alicia Lindón, alude a un conjunto de procesos a través de los cuales los individuos organizan sus respuestas ante las condiciones de la vida. Las prácticas que integran estos procesos son tanto actuales como heredadas, es decir, el pasado y el presente se recogen en una estrategia con visión hacia el futuro. Alicia Lindón “De la vida cotidiana a los modos de vida”, *Cultura y territorio, identidades y modos de vida* (Puebla: Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana y Universidad Autónoma de Puebla), 25. El modo de vida subyace al estilo de vida. Éste último, alude a las estrategias y a la forma en que

persona que nos gustaría llegar a ser”¹⁵. Esta acción simuladora, que en apariencia *nos acerca* a una idealización de la persona que deseamos ser, se presenta en todos los estratos socioeconómicos de la sociedad.

A pesar de la existencia de abundante bibliografía alusiva a fraccionamientos cerrados, son escasos los estudios que se remiten a ciudades medias en las que esta modalidad ha aparecido accesible no sólo a las clases medias altas, sino también a las clases medias bajas. Conviene señalar que el caso de Hermosillo presenta características de fondo distintas al de la mayoría de los estudios al tratarse de una ciudad ciertamente polarizada, pero que no alcanza la complejidad y agudización de los fenómenos metropolitanos en las que se ha estudiado el fenómeno. Es probable que el caso de Hermosillo se encuentre apenas en una fase temprana con respecto a los de polarización extrema de las metrópolis latinoamericanas.

Aún cuando no ha sido intención de este estudio utilizar la conjetura anterior como una hipótesis de trabajo, ha resaltado el interés por conocer “de boca de” de los propios actores (promotores inmobiliarios, el sector público y los consumidores) sus motivaciones y expectativas al adoptar un modelo de crecimiento urbano habitacional que, de acuerdo con lo visto en otras ciudades, más pronto que tarde acentuará la polarización socioespacial de la ciudad.

Desde hace veinte años, y sobre todo en los últimos cinco, el modelo de desarrollo urbano habitacional de Hermosillo se ha apegado fuertemente al de “ciudad cerrada”, o a la

las personas dotan de significados a los objetos, al capital cultural y a las otras personas con el fin de definir un proyecto de vida determinado. David Chaney. *Estilos de vida*.

¹⁵ David Chaney, *Estilos de vida*, 141.

llamada arquitectura del miedo o defensiva¹⁶. De manera que entre los años 2000 y 2003 de 60 fraccionamientos con aprobación municipal para su construcción 39 se ajustan a la modalidad de cerrados, con acceso controlado¹⁷. La justificación inicial de este modelo, la *inseguridad*, ha sido superada y se ha convertido en el trampolín de muchos otros “valores agregados” ampliamente explotados por la publicidad y consumidos en igual medida: la *exclusividad*, el *estatus*, la *plusvalía*, el *éxito*, la *recreación*, el *estilo de vida*, entre otros más.

Liliana López-Levi e Isabel Rodríguez mencionan que “En el caso de la vivienda como mercancía, los promotores inmobiliarios echan mano de los imaginarios sociales, de las prácticas del consumo y de las circunstancias que caracterizan a la urbe para fortalecer el mercado inmobiliario habitacional”¹⁸. Estos *imaginarios sociales* son la *realidad* – espacio, vecindados y no residentes, modo de vida, etc.- *interpretada* por las personas. La realidad es neutra: sólo adquiere sentido a través del lenguaje simbólico para convertirse en lo real vivido e interpretado, es decir, en el imaginario del espacio y de las personas.

Conocer en qué medida responde el fraccionamiento cerrado a la creación de una imagen percibida como congruente al estilo de vida de la élite –prestigioso o estatuario- ha sido ha sido el principal objetivo de este trabajo. Otras preguntas como cuál es la percepción de los residentes del fraccionamiento cerrado tanto hacia su propio barrio como hacia los de tipo abierto, cuáles son sus expectativas hacia este modelo, cuáles lo son del

¹⁶ Eloy Méndez-Sáinz

¹⁷ Este dato fue obtenido del archivo de fraccionamientos de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo. No se incluyen los fraccionamientos campestres. Los fraccionamientos con solicitud posterior al año 2003 aún no contaban con convenio al momento de realizar la revisión de archivo (octubre del 2004). Se identificaron 11 fraccionamientos cerrados bajo en esta última situación.

¹⁸ Liliana López-Levi e Isabel Rodríguez-Chumillas. “Miedo y consumo: El encerramiento habitacional en México y Madrid”, *Perspectivas Urbanas* No.5 (2004), obtenido el día 15 de marzo de 2005 desde: <http://www.etsav.upc.es/urbpersp/num05/art05-2.htm>

promotor inmobiliario, qué es lo que éste promete y cómo, han sido algunas de las preguntas conductoras en la investigación. En resumen, las preguntas han guiado a develar los significados que el fraccionamiento cerrado adquiere para sus residentes, en una constante creación simbólica que va y viene entre el promotor, el espacio y el usuario.

La *hipótesis de trabajo* con la que se inicia esta investigación alude a la tipología del fraccionamiento cerrado como objeto de consumo ostentatorio: *la tipología urbana y arquitectónica del fraccionamiento cerrado responde a la simulación de una imagen percibida como prestigiosa o estatuaria, es decir, correspondiente a la élite*. Este supuesto se desprende de las siguientes premisas:

1. La construcción urbana y arquitectónica es el resultado de prácticas y relaciones sociales, pero a la vez, estas prácticas –modos de vida cotidianos, regulares e institucionalizados en una sociedad particular- definen el objeto urbano arquitectónico.
2. Sobre estas prácticas se desarrollan diversos estilos de vida. Éstos últimos involucran la capacidad de los actores para utilizar el capital (económico, simbólico y cultural) y dotar de significado a los objetos y prácticas propias y de los otros, proveyendo de una identidad específica en el contexto particular del modo de vida.
3. De esta manera, a través de los estilos de vida, la arquitectura trasciende su función racional y se convierte en un bien de consumo simbólico, ostensible y de emulación, definidor de una identidad –y por tanto de distinción y prestigio- determinada.
4. La arquitectura hermética del fraccionamiento cerrado responde a tensiones y desigualdades en las relaciones sociales que se ven incentivadas por la búsqueda de esa distinción, así como por un diseño morfológico que promueve la segregación socioespacial.

El fraccionamiento cerrado en la localidad se encuentra ampliamente difundido tanto en su modalidad urbana como campestre. Estos últimos quedan fuera del fondo legal de la ciudad, es decir, de sus límites urbanos, pero dentro del municipio de Hermosillo. Por lo regular son utilizados como “casa de fin de semana”, aunque también existen familias que los habitan de manera fija, realizando en la mayoría de los casos, actividades diarias en la ciudad. Por esta razón los *fraccionamientos campestres* han sido incluidos en la muestra estudiada. Se consideró como *hipótesis secundaria* que *la preferencia hacia un estilo de vida relacionado con “lo verde”, “el campo” o las actividades rurales tiene su fundamento en una percepción negativa de algunos elementos identificados como emergentes en la ciudad de Hermosillo y característicos de las grandes urbes: tráfico excesivo, aglomeraciones, contaminación, etc. En contraparte, el medio rural y las actividades que en él se desarrollan son percibidos como saludables.*

¿En qué medida responde el fraccionamiento cerrado a la creación de una imagen percibida como congruente a un estilo de vida determinado?, ¿al estilo de vida de la élite?; ¿cuáles son las expectativas de los demandantes de arquitectura hermética?; ¿cuál es la percepción de los residentes hacia su propio barrio y hacia la “ciudad abierta”?; ¿qué es lo que los promotores inmobiliarios prometen?, y en consecuencia, ¿cuál es el imaginario que la gente consume?; ¿cómo incide sobre las relaciones sociales la privatización del espacio público?; ¿cuáles elementos en el diseño urbano y arquitectónico resultan sugerentes del estilo de vida de la élite?

A fin de responder a estas –y otras- interrogantes, se han considerado tres ejes de análisis a abordar: 1. Tipologías urbanas y arquitectónicas; 2. Imaginario: Percepciones, motivaciones y expectativas; y 3. Discurso del promotor.

Antes de mencionar los objetivos particulares del estudio, conviene explicar la estructura de análisis que se ha seguido para realizar el trabajo. La interrogante principal de este análisis ha sido si la tipología del fraccionamiento cerrado responde o no a la creación de una imagen percibida como correspondiente al estilo de vida de la élite, es decir, prestigioso o estatuario. A fin de responder esta pregunta ha sido conveniente abordar las perspectivas tanto del *creador del espacio físico* –el *promotor* privado y, en menor medida, el público-, como del *residente del espacio* –vivido, creado e imaginado-. O dicho de otra manera, del *emisor* y del *receptor* de un *mensaje* que en este caso es el discurso que el promotor emite a través de la *publicidad* y del propio *espacio* que ha construido. De este modo ha sido posible conocer “lo que se vende” y “lo que se compra”.

La *publicidad* es el medio aparente a través del cual el promotor recrea e idealiza la apariencia del residente y del espacio: remite a los sueños y deseos de las personas, a “valores agregados” como la seguridad, el éxito, el estatus, la exclusividad, la recreación, la familia feliz... De la misma forma, el espacio construido emite un discurso que expresa, omite o impone aquellos –u otros- “valores agregados” del fraccionamiento cerrado.

La exploración de la *publicidad* ha consistido en reconocer de qué manera se prioriza el texto o la imagen, pero sobre todo en identificar qué se dice –y de qué forma- sobre el residente, el propio promotor y el espacio. Es decir, reconocer de qué modo se caracteriza y se construye el imaginario de estos tres elementos de análisis.

Los *objetivos particulares* son los siguientes:

Sobre el residente / consumidor de fraccionamientos cerrados –Espacio vivido e imaginado-:

- a) Caracterizar, es decir, identificar un perfil del consumidor de fraccionamientos cerrados.
- b) Conocer la percepción que los habitantes del fraccionamiento cerrado tienen de desarrollos habitacionales similares pero de tipo “abierto”.
- c) Conocer la percepción que los habitantes del fraccionamiento tienen de su propio barrio –en las dimensiones social y urbana-arquitectónica-
- d) Identificar los motivos de las personas para habitar los fraccionamientos de tipología cerrada.
- e) Identificar el estilo de vida del consumidor, es decir, reconocer el consumo simbólico y cultural de estas personas.

Sobre “los que hacen ciudad” –Espacio físico creado-

- f) Explorar la percepción del *sector público* hacia el fraccionamiento cerrado y su relación con la ciudad abierta.
- g) Conocer la percepción que el promotor inmobiliario tiene sobre el modelo de fraccionamiento cerrado.

Sobre la publicidad

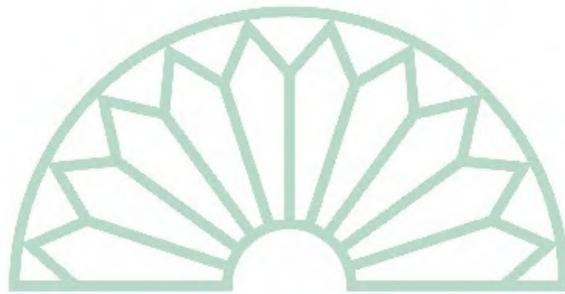
- j) Caracterizar el discurso publicitario -Frases e imágenes- de medios periódicos, espectaculares y folletería.
- k) Conocer qué se dice –y cómo- sobre el residente y el espacio.

Sobre el espacio creado

- l) Caracterizar el discurso del espacio creado: Acceso, localización en la ciudad, tipología urbana, topografía, equipamientos comunes, materiales, vegetación.

El contenido de este documento de tesis comprende tres capítulos. El primero de ellos, *1. Marco explicativo: Discusiones teóricas y metodología*, aborda los conceptos teóricos que permiten describir el caso particular de Hermosillo, así como la construcción de indicadores utilizados en el análisis. En este capítulo también se contempla la descripción de la metodología seguida. El segundo capítulo, *2. Marco de referencia: Panorama del fraccionamiento cerrado en América Latina y Hermosillo* permite esbozar una referencia entre la ciudad donde se ha conducido el estudio y otros casos de ciudades latinoamericanas. El segundo apartado de este capítulo se dedica a la descripción de la situación del fraccionamiento cerrado (FC) en Hermosillo, asimismo, se identifican los tipos de FC en base con los autores apuntados en el primer capítulo de este documento. El tercer capítulo, *3. Estilo de vida y arquitectura: Las formas y los modos de la distinción*, comprende el estudio de la muestra seleccionada. Se estructura a partir de aquellos testimonios vinculados a la noción de estilo de vida. Asimismo, se exploran los significados conferidos al fraccionamiento cerrado y a sus consumidores. Por último, se concluye con unos breves apuntes sobre las repercusiones sociales y urbanas del modelo del cerramiento sobre la ciudad. Al final de cada capítulo se incluye una síntesis de los puntos más relevantes de la sección. Por último, se presentan la *síntesis y conclusiones generales*, la *bibliografía* y los *anexos*.

Capítulo 1. Marco explicativo: Discusiones Teóricas y Metodología



Este capítulo tiene la intención de exponer el marco explicativo mediante el cual se estructura el caso de estudio. El texto se divide en tres apartados que exponen el estado del arte concerniente al fraccionamiento cerrado, al consumo y a los estilos de vida.

El primer apartado aborda tema del consumo de emulación y la noción de estatus. Se trata de discusiones que ya existían desde el siglo XIX y que hoy día continúan vigentes. En un segundo apartado se exponen los conceptos de estilo de vida, consumo, apariencias, simulación y distinción, sostenidos por autores contemporáneos. En un último apartado se exponen algunos trabajos alusivos a las tipologías socio-espaciales de los fraccionamientos cerrados, para dar pié en el siguiente capítulo de este documento al esbozo de una tipología local.

1.1 Discusiones teóricas sobre el fraccionamiento cerrado, el consumo y los estilos de vida

Si un edificio no tiene ninguna enseña o figura, su forma misma y el lugar que ocupa en el orden de la ciudad bastan para indicar su función: el palacio real, la prisión, la casa de moneda, la escuela pitagórica, el burdel. Incluso las mercancías que los comerciantes exhiben en los mostradores valen no por sí mismas sino como signo de otras cosas: la banda bordada para la frente quiere decir elegancia, el palanquín dorado poder, los volúmenes de Averroes sapiencia, la ajorca para el tobillo voluptuosidad. La mira recorre las calles como páginas escritas: la ciudad dice todo lo que debes pensar, te hace repetir su discurso, y mientras crees que visitas Tamara, no haces sino retener los nombres con los cuales se define a sí misma y todas sus partes.¹⁹

1.1.1 El consumo de emulación y la noción de estatus

A pesar de que las teorías culturales del consumo no despuntan sino hasta la década de los sesenta del siglo pasado,²⁰ la alusión a la conformación de un estilo de vida a través del consumo de bienes determinados ha sido abordada con anterioridad por autores como Thorstein Veblen²¹ (1899) y Max Weber²² (1946).

¹⁹ Italo Calvino, *Las ciudades invisibles* (Madrid: Ediciones Siruela, 1998), 28-9.

²⁰ Adela Cortina, *Por una ética del consumo. La ciudadanía del consumidor en un mundo global* (Madrid: Taurus Santillana, 2002).

²¹ Thorstein Veblen, *Teoría de la clase ociosa*.

²² Max Weber, "Clase, „Status“ y Partido", en *Clase, status y poder I*, R. Bendix y S. Lipset, 87-105 (Madrid: Euramérica, 1972).

El primero de los autores desarrolla a finales del siglo XIX su “Teoría de la clase ociosa”. De forma muy somera podemos resumir la perspectiva del autor en la existencia de una clase –surgida con el comienzo de la propiedad- que gana estatus mediante la ostentación de su capacidad de ocio. Conviene resaltar dos conceptos de su obra; el primero es la “emulación”, en sus propias palabras se trata del estímulo para “una comparación valorativa que nos empuja a superar a aquellos con los cuales tenemos la costumbre de compararnos”²³, lo que conlleva a la generación de un estatus determinado. El segundo concepto es el de los “bienes pecuniarios”. Éste remite al valor agregado al de funcionalidad, la “utilidad indirecta”, que se le confiere a los objetos ostensibles²⁴.

A pesar de que el objeto con el que Veblen ejemplifica su teoría es el vestido de los nobles –incómodo, ostentoso, enorme, que a leguas demostraba la incapacidad de la persona que lo portaba para desarrollar actividades físicas-, el autor ejemplifica el caso de los objetos pecuniarios con unas breves líneas dedicadas a la arquitectura²⁵:

la sustitución de la belleza estética por la pecuniaria ha sido especialmente eficaz en el desarrollo de la arquitectura [pudiéndose notar que] La inacabable variedad de fachadas que nos presentan las mejores viviendas privadas [...] es una inacabable variedad de calamidades arquitectónicas y de sugerencias de incomodidad costosa.

Por su parte, Max Weber analizaba el capitalismo y la distribución del poder a través de “clases”, “grupos de estatus social” y “partidos”. El primero de los conceptos se refiere a un tipo de estratificación en relación con la producción y adquisición de bienes; mientras que la segunda categoría remite, sobre todo, a comunidades y trata la estratificación de acuerdo al consumo de bienes como manifestación de estilos de vida

²³ Thorstein Veblen. *Teoría de la clase ociosa*, 109.

²⁴ *Ibíd.*, 161.

²⁵ Thorstein Veblen, *Teoría de la clase ociosa*, 159.

determinados²⁶. Otros temas contemporáneos a nuestro tiempo abordados por Weber son la moda, la pretensión y el reconocimiento²⁷.

Sin embargo, a diferencia de Veblen, quien trataba la emulación pecuniaria como motivación del esfuerzo para superar –ligeramente- a los que eran “ „comparables“ a nosotros”, es decir a los que se encontraban inmediatamente por encima de *nuestra posición* –no olvidar que los bienes son *posicionadores*-, en su mayoría los teóricos de finales del siglo pasado exponen la existencia del consumo sustentado en la individualidad y la búsqueda de diferenciación, es decir, un consumo de exclusión²⁸.

1.1.2 Los estilos de vida y el consumo; la apariencia y la simulación

Adela Cortina, David Chaney, Pierre Bourdieu y Daniel Hiernaux-Nicolas son algunos de los autores contemporáneos que han desarrollado diversas temáticas alusivas al estilo de vida, la apariencia y la simulación. A continuación se exponen algunos de los puntos que de manera particular han sido considerados como pertinentes para el desarrollo del marco explicativo de esta tesis.

De una manera más o menos enfática todos estos autores han vinculado sus trabajos al consumo y al estilo de vida. Cortina expresa que es exagerado construir teorías sociológicas sobre la base de estilos de vida ligados al consumo²⁹, argumentando que cuando las personas diseñan un estilo de vida, se recurre a criterios objetivos en vez de recurrir a los rasgos del patrón de consumo. No basta con analizar variables como las actividades (de ocio, trabajo, deportes, etc.), intereses (moda, vivienda, logros), opiniones,

²⁶ Max Weber, “Clase,” status” y partido”, 88.

²⁷ *Ibíd.*, 96.

²⁸ David Chaney, *Estilos de vida* y Adela Cortina, *Por una ética del consumo*.

²⁹ Adela Cortina. *Por una ética del consumo*, 103-4.

o variables demográficas (edad, educación, estado civil, entre otras), sino que también se deben atender a criterios más subjetivos, es decir, a “lo que las gentes valoran”³⁰. Para Cortina, “los valores proporcionan una comprensión más profunda y una mayor información acerca de los consumidores que los elementos demográficos”³¹.

De acuerdo a la autora anterior, de forma general, los motivos para consumir son cinco: 1. por afán de igualdad; 2. la necesidad de crearse una identidad; 3. el afán de seguridad –confianza en la marca o búsqueda de autoestima-; 4. el afán de compensar –una discapacidad o una posición percibida como poco favorable-; y 5. por cansancio ante los mismo objetos³². Cabe resaltar que, sobre todo los primeros tres puntos, manifiestan una estrecha relación con los bienes pecuniarios y el consumo de emulación mencionados antes. La aportación teórica-metodológica de Cortina a este proyecto de tesis es su aproximación más cercana a la percepción y a la creación del imaginario de los actores involucrados en la expansión del modelo de fraccionamiento cerrados –residentes, promotores inmobiliarios, arquitectos y funcionarios.

El tema alusivo al consumo cultural y al capital simbólico –capital social y cultural- ha sido desarrollado por Bourdieu. Este teórico aborda las prácticas cotidianas en distintos campos –espacios de relaciones entre agentes e instituciones- desde su concepto de “habitus” –visión del mundo de las personas. Bourdieu es considerado por muchos como un estructuracionista, y como tal aborda las relaciones desiguales de poder –excluyentes- y

³⁰ *Ibíd.*, 104.

³¹ *Ibíd.*

³² Adela Cortina. *Por una ética del consumo*, 81.

las traduce en su trabajo en conceptos como el de “distinción”³³, la búsqueda de diferenciación ante los otros y los efectos segregacionistas que ello genera³⁴.

De Chaney podemos rescatar la noción de estilo de vida como el uso estratégico de los bienes, objetos y capital, a los cuales se les dota de valor y significado para definir un proyecto de vida determinado³⁵. De acuerdo al autor, los objetos son comunicadores en un contexto y bajo un canon socialmente determinado. Esta última idea resulta paralela a la de los bienes y reputación pecuniarios manejada por Veblen, la diferencia estriba en que Chaney confiere significado y valor al capital social y cultural.

Para Chaney las formas culturales “en la época moderna [así como] los estilos de vida se han develado como proyectos con significación ética y estética en la que se confía”³⁶ en los cuales “los valores estéticos se despliegan en una conciencia reflexiva de diseño”³⁷, con ello quiere decir que existe de manera conciente una forma de utilizar –y valorar- los objetos y sus asociaciones: “La gente utiliza los artículos de consumo como coordenadas simbólicas para cartografiar y construir relaciones sociales”³⁸.

Para este teórico el orden social moderno exige mecanismos complejos de diferenciación social, de manera que el estilo de vida –o la persistencia del gusto como también le llama- en la cultura del consumo ofrece un apoyo a la persona que nos gustaría llegar a ser.

³³ Pierre Bourdieu, *La distinción: criterio y bases sociales del buen gusto*.

³⁴ En su artículo “Efectos de Lugar”, Pierre Bourdieu, expone como las relaciones desiguales de poder desembocan en la segregación socioespacial y la exclusión, pues aquellos con capacidad –sobre todo económica- se apropian de espacios y equipamientos tradicionalmente públicos.

³⁵ Se refiere a capital económico, social y cultural. El primero es el capital clásico, el segundo alude al prestigio y las redes sociales, y el último tipo se refiere a los conocimientos y habilidades. David Chaney, *Estilos de vida*, 141.

³⁶ David Chaney, *Estilos de vida*, 10.

³⁷ *Ibíd.*, 171.

³⁸ *Ibíd.*, 81.

Así, el estilo de vida es un concepto reflexivo y sus significados son abiertos en distintos contextos. Se utilizan recursos simbólicos del consumo de masas que se transforman en objetos y prácticas tangibles; y los símbolos –comunicativos- ordenan y redefinen constantemente la actividad y la actitud de las personas –reflexividad-. Es por ello que la elección del estilo de vida constituye la autoidentidad y la actividad cotidiana. Se trata, entonces, de un proyecto de vida con implicaciones estéticas, normativas y políticas, donde éstas últimas están por encima de la primera.³⁹ De lo anterior, la intención en este trabajo de abordar no sólo las implicaciones formales del fraccionamiento cerrado, sino las percepciones y expectativas de los residentes hacia los modelos de vida cotidiana, socialización –dentro y fuera del fraccionamiento-, y autogobierno –normas y reglamentos internos.

Otro de los puntos que desarrolla Chaney, es el de la *iconografía* y la *apariencia*, donde este primer término alude a la manera distintiva de describir y de ver, convirtiéndose en “el medio más básico de representar los estilos de vida”⁴⁰. La *iconografía* se relaciona con la cultura del espectáculo, con la re-presentación de elementos fantásticos, de viajes temáticos y de espacios utópicos. Por otro lado, las *apariencias* son “las formas en que las personas, objetos o lugares se presentan a sí mismos o son presentados por los demás”⁴¹, éstas son fragmentarias y efímeras porque se diseñan para una multiplicidad de contextos y propósitos. A este respecto, el autor apunta que las apariencias son la fuente fundamental de comunicación y apropiación del sentido a través de la *visualización*; y que en la

³⁹ *Ibíd.*, 103-4.

⁴⁰ *Ibíd.*, 118.

⁴¹ *Ibíd.*, 133.

modernidad, los individuos otorgan valor a la observación de las apariencias propias y ajenas que pueden controlar⁴².

Iconografías y apariencias son *superficies escenográficas* similares a la que muchos de los nombres, accesos y elementos urbanos decorativos de los fraccionamientos cerrados ostentan.

Por su parte, Daniel Hiernaux-Nicolas ha abordado el tema de la privatización del espacio público –aunque alude sobre todo al de tipo comercial-. Asimismo, aborda el tema de la creación de la identidad a partir del consumo: “la identidad está definida a partir del acto de consumo y por la fusión asumida del transeúnte en la masa de objetos consumidos y consumibles del cual no puede desprenderse”⁴³. De acuerdo al autor, tanto el individuo como el espacio han sido transmutados en mercancía, referenciados a un significado socialmente creado y entendido a través de marcas, *logos*, y etiquetas. El individuo es claro exhibidor de la mercancía que consume.

1.1.3 La tipología socio-espacial del fraccionamiento cerrado: Las *formas* y los *materiales* del estilo de vida, el prestigio y la seguridad

La mayoría de los estudios concernientes a los fraccionamientos cerrados abordan los temas de la polarización social, la segregación socioespacial o la fragmentación de la ciudad⁴⁴, pero pocos inciden sobre la percepción de los habitantes hacia este modelo habitacional en cuanto a sus expectativas de habitabilidad del espacio, de la forma en como se ven a sí

⁴² David Chaney, *Estilos de Vida*, 121.

⁴³ Daniel Hiernaux-Nicolas, “De „flâneur” a consumidor: hacia una fisiognomía del transeúnte en las ciudades contemporáneas” (2002).

⁴⁴ Sonia Vidal-Koppman, “Las urbanizaciones privadas. ¿Una innovación para las transformaciones del territorio? *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 69(69) (2000).

Sonia Roitman, “Barrios cerrados y segregación social urbana”, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 7, 146(118) (2003).

Eloy Méndez, “Comunidades cercadas”.

mismos con respecto a los “otros” -los que no viven en ese tipo de barrios-, de las identidades y relaciones generadas al interior del fraccionamiento o del valor que le otorgan al hecho de residir en un “barrio cerrado”. En los párrafos siguientes se retoma a tres autores que han abordado el estudio de las tipologías urbano-arquitectónicas de los fraccionamientos cerrados vinculándolas con los aspectos de socialización y del imaginario mencionados arriba. Se expondrán tres modalidades generales -*prestigio, ocio y recreación, y autogestión del encierro*- de los fraccionamientos cerrados con base en Edward Blakely y Mary Gail Snyder⁴⁵ -el caso estadounidense- y Maristella Svampa⁴⁶ -el caso bonaerense. Se han seleccionado estos autores porque -a primera vista- exponen de manera complementaria el caso representativo la ciudad de Hermosillo.

Blakely y Snyder analizan las distintas tipologías a través de lo que han denominado “la búsqueda de la comunidad”, es por ello que su análisis más que centrarse en un estudio de tipologías formales o arquitectónicas, lo hace desde la perspectiva del funcionamiento interno del fraccionamiento, el cual, según apuntan los autores, no cumple con las características de una comunidad. Para Blakely y Snyder

La comunidad implica compartir: usualmente un territorio compartido, ciertamente experiencias o interacciones compartidas, y también tradiciones, instituciones, metas comunes o propósitos, y estructuras políticas o económicas compartidas. Implica no sólo un sentimiento de comunidad, sino participación en la vida social del lugar, y con frecuencia también en la vida política y económica, debido a la existencia de un destino [*destiny*] compartido dentro de la comunidad territorial⁴⁷.

Los *elementos de comunidad* que los autores identifican son: 1. Territorio compartido -bardas, accesos, nombres de calles o del barrio- que define los límites físicos de la comunidad; 2. Valores compartidos -clase social, ingresos, etnicidad, religión,

⁴⁵ Edward Blakely & Mary Gail Snyder, *Fortress America*.

⁴⁶ Maristella Svampa, *Los que ganaron*.

⁴⁷ Edward Blakely & Mary Gail Snyder, *Fortress America*, 32. Traducción libre de la autora de esta tesis.

tradiciones- que definen la identidad y lo común; 3. Espacio o áreas públicas compartidas – parques, espacio abierto, calles, banquetas- que concretan el terreno común para la interacción; 4. Estructuras de apoyo o soporte compartidas –iglesias, voluntariado, asesoría profesional o grupos de caridad- que proveen de asistencia mutua y asociación; y por último 5. Destino (*destiny*) compartido –asociaciones de vecinos, normatividad interna y grupos de voluntariado- que fungen como mecanismos para proteger y guiar el futuro de la comunidad.

De esta manera Blakely y Snyder basan su tipología en la importancia de cuatro valores sociales que sintetizan los elementos de comunidad anteriores y que son identificados por los propios residentes del fraccionamiento cerrado⁴⁸, a saber: 1. *sentido de comunidad* –preservación y fortalecimiento de los lazos y relaciones sociales en el barrio; 2. *exclusión* –separación y protección del espacio-; 3. *privatización* –deseo de privatizar y controlar internamente los servicios y equipamientos públicos-; y 4. *estabilidad* –homogeneidad y predictibilidad social y formal. Los autores identifican tres modalidades de fraccionamiento –los representativos del estilo de vida, los de prestigio, y las barricadas- cada una de ellas con tres subcategorías. Estas modalidades serán explicadas más adelante.

Maristella Svampa realiza su estudio en el círculo de las clases medias y altas de la ciudad de Buenos Aires, en un contexto de polarización social extrema y en que la política privatizadora y de delegación de responsabilidades del Estado argentino ha promovido una sensación de desamparo y de desprotección entre los habitantes de la ciudad, favoreciendo la búsqueda de autogobierno, seguridad, estabilidad y diferenciación al interior de los barrios privados. Así, la autora menciona que “la indefinición estructural facilitaría la identificación con ciertas pautas de consumo ostentatorio próximas a las clases superiores,

⁴⁸ Edward Blakely & Mary Gail Snyder, *Fortress America*, 44.

pautas concebidas al mismo tiempo como estrategias de diferenciación con respecto a las clases populares.”⁴⁹

Los cuatro ejes principales de su investigación son: 1. Los modelos de socialización al interior –grupos de amistades, a través de los hijos, trabajo formal o informal dentro del fraccionamiento, etc.-; 2. Las estrategias de distinción –reglas de admisión, pertenencia o adhesión a la casa club, el tipo de deporte que se practica, etc.-; 3. Normatividad interna y autogobierno, o en sus propias palabras “la ciudadanía privada”; y 4. la diferenciación y el reconocimiento de “los otros”.

De su trabajo desprende tres tipologías⁵⁰: 1. el *country* antiguo, 2. el *country* nuevo, y 3. el barrio privado. De los cuales, esta última es la modalidad más extendida en el caso de la ciudad de Buenos Aires. A diferencia del barrio privado, el *country* se caracteriza por un equipamiento recreativo y deportivo de gran nivel y por la existencia de la casa club. Esta modalidad surge de manera original como segunda residencia, aunque debido a los vaivenes de la economía argentina en la década de los noventa muchos residentes optaron por convertir la casa del *country* en su única residencia.

Svampa señala que, en general, *lo que se promueve* –por parte de vendedores, arquitectos y promotores inmobiliarios- y *lo que se busca* por parte de los residentes, tanto de *countries* como de los barrios privados es el *estilo de vida verde*⁵¹, esto es, la cercanía al campo y el contacto con “lo natural”, los espacios amplios y abiertos, la socialización al aire libre, tranquilidad, etc. La autora indica que sólo las personas que habían sido víctimas

⁴⁹ Maristella Svampa, *Los que ganaron*, 20.

⁵⁰ *Ibíd.*, 69.

⁵¹ *Ibíd.*, 79.

de algún acto delictivo cuando vivían fuera del fraccionamiento cerrado, se dieron a la tarea de buscar de esta opción habitacional con miras a una seguridad más estricta⁵².

A continuación se presentan las tres modalidades principales de fraccionamientos cerrados que se desprenden de los textos de Blakely y Snyder, y de Svampa.

1.1.3.1 La manifestación del estilo de vida: Ocio y recreación

si bien tradicionalmente el trabajo o la ocupación determinaban la clase social y por tanto, la forma de vida de cada individuo, en la segunda mitad del siglo los individuos cada vez experimentan en mayor medida las actividades de ocio y/o los hábitos de consumo como la base de su identidad social.⁵³

Blakely y Snyder denominan comunidades de estilo de vida *–lifestyle communities–* a aquella modalidad de fraccionamiento cerrado en que los accesos controlados proporcionan seguridad y separación para las actividades y equipamientos recreativos que se ofrecen al interior⁵⁴. De acuerdo a los cuatro valores sociales expuestos en el apartado anterior los residentes de estas comunidades valoran, en primer término la privatización *–control de los equipamientos recreativos y de los espacios públicos–*, en segundo la exclusión *–protección, separación–* y la estabilidad *–homogeneidad, predictabilidad–*; y en tercer término el sentido de comunidad.

Los tres subtipos que se señalan son la comunidad de retiro *–retirement community–*, la comunidad de golf y recreación *–golf and leisure communities–*, y los nuevos pueblos suburbanos *–suburban new town–*.

⁵² *Ibid.*

⁵³ David Chaney, *Estilos de vida*, 133.

⁵⁴ Edward Blakely & Mary Gail Snyder, *Fortress America*, 38-9, y Capítulo 3. “Gates to paradise: Lifestyles communities”, 46-73.

El primero de estos subtipos se encuentra habitado sobre todo por clases medias y medias altas en sus primeros años de retiro. Estas “comunidades” se localizan, particularmente en la zona del Sunbelt estadounidense: Los Ángeles, California, Florida, etc. Inician como una segunda residencia y a medida que su población envejece se convierte en su residencia fija.

El segundo caso, la comunidad de golf y recreación, se encuentra esparcida en distintas regiones del país. Ofrece, por lo regular, espacios para las actividades sociales y recreativas como la casa club, canchas de tenis y campo de golf.

El último subtipo, los pueblos suburbanos, comprenden los grandes desarrollos –con frecuencia mayores a 1000 viviendas– que incorporan áreas comerciales, industriales y residenciales en su interior. Por lo regular sólo éstas últimas cuentan con control de acceso. Cabe señalar que una modalidad similar a esta es la que se está desarrollando en varias ciudades de México, incluyendo Hermosillo. Más adelante, en el apartado 2.2.3 *Tipologías particulares de la ciudad*, se retomará este punto.

También Svampa contempla en la tipología de los barrios de Buenos Aires a aquellos que enfatizan una noción de estilo de vida vinculada al ocio y a la recreación: los *countries*. La autora reconoce dos modalidades de esta categoría: los *countries viejos* y los *countries nuevos*. Para ambos casos se enfatiza un *estilo de vida verde*, cercano a la naturaleza y a las actividades recreativas al aire libre, pero también se promueven las actividades sociales y comunitarias en la casa club, como cenas, beneficencia y caridad, etc.

La infraestructura de los *countries* ofrece una amplia variedad de deportes: tenis, golf, fútbol, squash, paddle, jockey y equitación. Su prestigio más que relacionarse con la aparatosidad de sus viviendas o del acceso, lo hace con el tipo de infraestructura recreativa que puede ofrecer:

existe una clara jerarquía entre los deportes, en cuyo vértice se encuentra la hípica (polo y equitación), cuyo carácter elitista internacionalmente reconocido, es reforzado por un innegable sello criollo; seguido en menor medida por el golf, un deporte que ha perdido parte de sus sello exclusivo debido a su notable expansión [...], también está el rugby para los más jóvenes. Por debajo se encuentra el tenis, que refleja más bien el “gusto medio” ya masificado y, por último, en la base de la pirámide se encuentra el deporte masivo por excelencia, el fútbol.⁵⁵

La diferencia entre el country viejo y el country nuevo, tiene que ver con una homogeneidad generacional –familias maduras, en algunos casos sin hijos en casa- y residentes temporales, una posición de estatus heredada, y una arquitectura menos ostentosa para el primer tipo; mientras que en el country nuevo existe heterogeneidad generacional – familias maduras y jóvenes, niños pequeños-, residentes permanentes, algunos de ellos pertenecientes a clases medias ascendentes, y una arquitectura mucho más ostentosa.

1.1.3.2 La manifestación del prestigio: De la monumentalidad a la pretenciosa parquedad

Tanto Blakely y Snyder como Svampa vinculan una segunda modalidad de fraccionamiento cerrado con el prestigio que les confiere a sus residentes. Se le denomina comunidad de prestigio –*prestige community*– por los primeros autores, mientras que la última autora engloba en esta categoría a los “barrios privados” de Buenos Aires que no contemplan como eje central la promoción de sus infraestructuras recreativas y deportivas. Svampa retoma la definición oficial de la provincia de Buenos Aires para barrio cerrado: “todo emprendimiento urbanístico destinado al uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento”⁵⁶. Los barrios

⁵⁵ Maristella Svampa, *Los que ganaron*, 131.

⁵⁶ Svampa citando al decreto 27 de la provincial de Buenos Aires. Maristella Svampa, *Los que ganaron*, 60.

cerrados nuevos se caracterizan por su homogeneidad arquitectónica –colores pastel, pórtico de entrada, dos niveles, techos con cubierta de madera- y las estrictas reglamentaciones internas –normas de convivencia, código de urbanismo, mientras que los antiguos barrios cerrados suelen ser más flexibles con la tipología arquitectónica. Es interesante recordar que cada vez en mayor grado el proyecto estético y ético –que se vincula en estos casos con la homogeneidad arquitectónica y las normatividades- cobra más importancia. Así, de acuerdo con Chaney, en la época moderna los “proyectos con significación ética y estética en la que se confía”⁵⁷ develan estilos de vida particulares.

Blakely y Snyder coinciden con Svampa al señalar que el valor social al que los residentes de las comunidades de prestigio le otorgan mayor peso es al de la estabilidad, es decir, a la homogeneidad y predictibilidad social y arquitectónica. En segundo término los residentes eligen la exclusión –seguridad y protección-, y por último el sentido de comunidad y la privatización⁵⁸ –en realidad muchos de ellos no cuentan con una infraestructura o equipamiento público distinto al de los fraccionamientos abiertos-.

De acuerdo a los autores anteriores las comunidades de prestigio son la modalidad más esparcida en los Estados Unidos. Sus accesos simbolizan la distinción y el prestigio, a la vez que refuerzan la percepción de seguridad al interior. Las principales motivaciones de los residentes para elegir esta modalidad habitacional son proteger su inversión, controlar el valor inmobiliario y el *deseo de proyectar una imagen* determinada⁵⁹, percibida como correspondiente a un estilo de vida determinado y apoyada por el hecho de que, como menciona Chaney, las personas en la época actual otorgamos un valor a la observación de

⁵⁷ David Chaney, *Estilos de vida*, 10.

⁵⁸ Blakely y Snyder, *Fortress America*, 44.

⁵⁹ *Ibíd*, 39-40

las apariencias propias y ajenas que podemos controlar⁶⁰. Así, el prestigio de esta modalidad de fraccionamiento cerrado se consigue no a través de lo que puede disfrutarse dentro, sino de lo que puede verse desde fuera.

Queda claro que el estilo de vida trasciende las fronteras físicas del fraccionamiento cerrado y es presentado por las personas a través de otros objetos ostensibles como la ropa o los autos, y trasladado a distintos lugares consumibles de la “ciudad abierta” como los centros comerciales, las escuelas, espacios de ocio y recreación, etc. De modo que más allá del fraccionamiento cerrado, un estilo de vida determinado tiende a reconfigurar la ciudad, favoreciendo la creación y el uso y disfrute de ciertos espacios –sobre todo aquellos vinculados al traslado y al consumo.

Blakely y Snyder reconocen tres subtipos para la tipología de comunidades de prestigio⁶¹: 1. los enclaves de los ricos y los famosos; 2. desarrollos para los *top* cinco; y 3. desarrollos de hogares ejecutivos para las clases medias. El primer subtipo es el fraccionamiento cerrado tradicional. Se trata del modelo original, altamente exclusivo, con frecuencia oculto o disimulado y con accesos estrictamente custodiados.

El segundo subtipo alberga a individuos menos acaudalados –altos ejecutivos, profesionales exitosos y gerentes- que buscan prestigio en un espacio socialmente homogéneo y controlado. Sus principales características son los accesos monumentales y elaborados y las amenidades percibidas como prestigiosas y que por lo regular se vinculan con elementos de “lo verde” o la naturaleza -lagos artificiales, playas o ríos-

⁶⁰ David Chaney, *Estilos de vida*, 121.

⁶¹ Edward Blakely y Mary Gail Snyder, *Fortress America*, 42

El último subtipo aparece, de acuerdo a los autores, como los “wanna-be”⁶². Se trata de desarrollos que sólo difieren del fraccionamiento tradicional de la clase media en el acceso controlado y la delimitación física de su perímetro.

También Svampa señala la existencia de distintas modalidades de barrios privados, que van desde los de carácter modesto y habitados por la clase media trabajadora, hasta los nuevos desarrollos habitacionales mucho más ostentosos y con aparatosos accesos. En un punto intermedio se encuentran los barrios “de medio pelo”, consumidos por las clases ascendentes, o por los nuevos ricos que carecen de prestigio heredado y buscan mediante su residencia en estos fraccionamientos elevar la apariencia de su estatus.

1.1.3.3 La manifestación de la seguridad: Autogestión del encierro

Una tercera modalidad, sugerida por Blakely y Snyder, es la de las comunidades de zona de seguridad –*security zone communities*⁶³-. En este caso el miedo al crimen y a los extraños del exterior es la motivación por excelencia para crear esta fortificación defensiva. Su principal característica es que no son los desarrolladores o diseñadores quienes construyen los accesos controlados, sino los propios residentes. Las barreras que delimitan a la zona de seguridad no se construyen porque la situación de criminalidad o de inseguridad que circunda al sitio sea real, sino porque una fuerte percepción del riesgo les indica que deben hacerlo.

Se consideran tres subtipos: la autogestión del encierro en la ciudad –*city perch*-, en el suburbio –*suburban perch*-, y mediante barricadas –*barricade perch*-. El primer caso se trata de fraccionamientos o secciones de ellos –una o varias cuadras- que son cerrados al

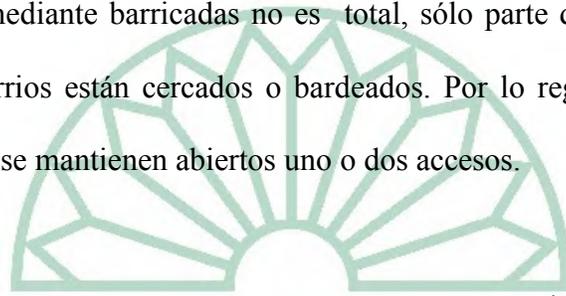
⁶² Ibid.

⁶³ Ibid.

tráfico vehicular –y a veces peatonal- mediante rejas o vallas. La intención es protegerse tanto del crimen como del intenso tránsito de automóviles.

El segundo tipo se desarrolla, como su nombre lo indica, en los suburbios o pueblos pequeños tradicionalmente alejados de la agitación de la ciudad, pero que a medida que esta se expande llega a alcanzarlos, minando, desde el punto de vista de los residentes, su calidad de vida. La solución a esta situación es la autogestión del encierro del suburbio.

El tercer subtipo es actualmente se expande a mayor velocidad en los Estados Unidos. Un encierro mediante barricadas no es total, sólo parte de los perímetros de los fraccionamientos o barrios están cercados o bardeados. Por lo regular se cierran algunas calles con barricadas y se mantienen abiertos uno o dos accesos.



1.2 Elementos a retomar

La *emulación*, como se ha explicado en apartados anteriores, alude a una comparación valorativa con intención de superar a aquellas personas con las que tenemos la costumbre de compararnos. De acuerdo con Veblen, la comparación suele realizarse con personas que se encuentran social o económicamente posicionadas inmediatamente sobre nosotros. Se trata de una *emulación pecuniaria*, es decir en la que los bienes –materiales o no- desempeñan un papel posicionador para el individuo y por tanto, son utilizados estratégicamente para obtener un estatus deseado. Asimismo, el *estilo de vida*, entendido en base con Chaney, se vincula a un uso estratégico de los objetos, los bienes y el capital (cultural, social y económico), a los cuales se les otorga un valor y un significado socialmente reconocido para definir un proyecto de vida determinado.

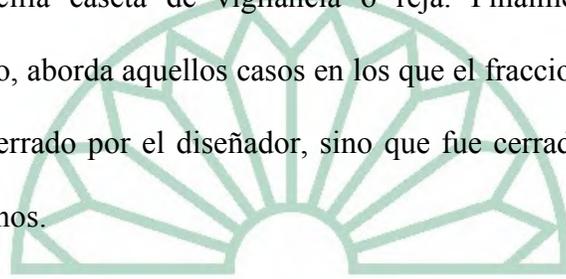
De manera que mientras los artículos de consumo nos resultan útiles en la construcción de relaciones sociales, el estilo de vida nos acerca a la imagen de la persona que deseamos llegar a ser.

Una de las implicaciones del estilo de vida sobre la configuración de la ciudad se relaciona con el consumo de los espacios urbanos –o suburbanos. Un estilo de vida determinado favorece el consumo y la generación de ciertos espacios comerciales, de ocio y recreo, culturales, etc., además del uso constante de determinados ejes viales. En consecuencia un estilo de vida específico favorece el uso y disfrute de espacios, y de manera indirecta afecta la configuración de la ciudad actual y futura, impulsando el crecimiento urbano sobre ejes determinados o la especialización de ciertos sectores, por ejemplo, como de uso comercial o de uso cultural.

De acuerdo con Chaney, la caracterización del estilo de vida se consigue a través de las *iconografías*, esto es, una manera de describir y de ver. La iconografía se relaciona a la cultura del espectáculo y alude a las representaciones temáticas de los fraccionamientos, en particular cerrados: los torreones del acceso, la monumentalidad, los materiales pétreos, o los acabados en maderas rústicas que aluden a lo campestre, por ejemplo. La *iconografía* y la *apariencia* –el “formato de presentación” de los objetos, lugares o personas- son superficies escenográficas como las que se aprecian en los accesos o “umbrales” de los fraccionamientos cerrados.

A partir de las definiciones tipológicas de Svampa y de Blakely y Snyder se definieron tres tipos bases para el caso hermosillense: 1. Ocio y recreación, 2. Prestigio y 3. Autogestión del encierro. En el siguiente capítulo de este documento se detalla la situación local, así como los híbridos o subtipos sugeridos.

En rasgos generales el primer tipo, ocio y recreación, alude a aquellos fraccionamientos con equipamientos y mobiliarios que enfatizan el ocio, el esparcimiento o el deporte, por ejemplo, aquellos que cuentan con campo de golf o los campestres. En el segundo tipo, se encuentran todos aquellos fraccionamientos con control de acceso cuyos equipamientos no difieren mucho de los encontrados en sus análogos de tipo abierto – cuentan con parques, áreas verdes o canchas de básquet, por ejemplo. En este caso se agrupan tanto aquellos fraccionamientos con un acceso monumental como aquellos que cuentan con una sencilla caseta de vigilancia o reja. Finalmente, el tercer tipo, la autogestión del encierro, aborda aquellos casos en los que el fraccionamiento originalmente no se propuso como cerrado por el diseñador, sino que fue cerrado a posteriori mediante autogestión de los vecinos.



EL COLEGIO

1.3 Metodología

El estudio se realizó en la ciudad de Hermosillo, Sonora y sus periferias⁶⁴ en varios “fraccionamientos cerrados”, es decir, aquellos con bardas y/o cercas perimetrales y control de acceso –reja eléctrica o manual, pluma o vigilante-. Para identificar a cada uno de ellos, se realizó un recorrido por la ciudad –*exploración inicial*, lo que permitió recrear las modalidades locales de los fraccionamiento cerrados. Se obtuvo un total de 104 fraccionamientos que se ajustaban a la modalidad anterior.

A continuación fueron identificados aquellos que respondían con mayor claridad a la noción de *estilo de vida y prestigio* manifestado a través de una arquitectura ostentosa y monumental en sus accesos. Se distinguieron 23 fraccionamientos que respondían a esta

⁶⁴ Dentro de la categoría de fraccionamiento cerrado también se contemplan a los de tipo campestre, localizados por lo regular en las periferias o zonas rurales cercanas a la ciudad (Ejidos la Victoria, San Pedro y el Tazajal).

característica, sin embargo debieron eliminarse aquellos que aún no estuvieran habitados. La muestra de estudio seleccionada comprendió 16 fraccionamientos, tres de ellos campestres, a saber: Montecarlo Residencial, Villa Residencial Bonita, Peñasco Residencial, Puerta Real Residencial, Rancho Bonito, Puerta Grande, Pueblo Alto, Palermo Residencial, La Jolla, Villas del Mediterráneo, Villa de Parras, Versalles, Haciendas Residencial, Río Bonito, Real del Catorce y La Herradura. En el *Anexo I* se puede consultar el formato de la ficha de campo para estos fraccionamientos.

También pudieron identificarse fraccionamientos que contaban con accesos monumentales, incluso más llamativos que algunos de los incluidos en la muestra estudiada, pero que no contaban con control de acceso, ni en el acceso principal, ni en los *clusters* o *fondos de saco* que por lo regular presentaban en su planta urbana. Tal es el caso de Real del Carmen y de Casa Bonita.

Posteriormente se conformó un *archivo fotográfico y de información* sobre los fraccionamientos seleccionados que integra los siguientes datos⁶⁵:

- *Sobre la urbanización.* Tipos de vialidades; colindancias; usos de suelo y distribución de equipamientos; distribución espacial; e hitos.
- *Sobre el proceso de diseño urbano.* Modelos de vivienda que se promueven, tanto por el promotor como por el propio usuario, y morfología del conjunto; tipo de control de acceso; dispositivos de seguridad; reglamentos internos de construcción.
- *Sobre la organización social.* Existencia de comités y asociaciones de vecinos; reglamento interno de comportamiento.

⁶⁵ Esta información será generada en equipo y servirá como base de datos para el grupo de compañeros que actualmente trabajamos sobre el tema de fraccionamientos cerrados.

- *Archivo hemerográfico de marketing y consumo*⁶⁶. Códigos publicitarios; campañas de promoción; ofertas complementarias; precios; lenguaje y texto; mensajes (explícitos o no) de exclusividad, seguridad, tranquilidad, “vida verde”, equipamientos, deporte, vida familiar, actividades sociales y vialidades rápidas; *slogans* o clichés.
- *Sobre anuncios espectaculares y volantes.*

Para conocer las percepciones de los residentes del fraccionamiento se realizaron 25 *entrevistas semi-estructuradas individuales o de pareja* dirigidas a responder interrogantes alusivas a su perfil de consumidor, a las prácticas de organización comunitaria dentro del fraccionamiento, a la identificación y sentido de pertenencia al espacio, etc.

Asimismo, se cuestionó la seguridad fuera y dentro de su entorno habitacional, los aciertos y desaciertos percibidos en la construcción espacial y comunitaria, y la motivación para elegir el fraccionamiento en que reside. Por último, se cuestionó a los residentes la percepción que se tiene de los “otros lugares”, es decir, del barrio tradicional. Salvo uno de los casos todas las personas entrevistadas accedieron a la grabación de su entrevista, sin embargo, a fin de proteger la identidad de los informantes sus nombres han sido modificados en la redacción de este documento.

Las opiniones de los “hacedores del espacio” se rescataron a partir de 3 entrevistas semi-estructuradas a directivos de promotoras inmobiliarias (URBI-OUA y Calimayan), 3 entrevistas a funcionarios públicos (Instituto Municipal de Planeación Urbana y Dirección

⁶⁶ Se realizará la revisión de una emisión dominical del periódico local El Imparcial por cada dos meses del período comprendido entre los años 1985 y 1994; una por cada mes del período entre 1995 y 1999; dos por cada mes del período entre 2000 y 2003; y de cada emisión dominical de El Imparcial de Cambio del período comprendido entre enero de 2004 y marzo de 2005.

de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo), además de 4 entrevistas a especialistas (arquitectos y desarrolladores urbanos) independientes.

La información alusiva al *marketing* o discurso publicitario se obtuvo a partir de *materiales impresos* –folletería, revista mensual Tu Casa, y la edición dominical del periódico El Imparcial-, *anuncios espectaculares*, y de *entrevistas estructuradas a promotores inmobiliarios y diseñadores de los proyectos*.

A fin de vincular el consumo del objeto estudiado –el fraccionamiento cerrado- a través de su percepción como exponente de un estilo de vida determinado y dispensario de estatus y de distinción se consideraron **dos tipos de indicadores**.

En el primer grupo se encuentran aquellos relacionados a la valoración del modelo habitacional estudiado y a la identificación del residente frente al propio fraccionamiento. Se utilizaron los indicadores propuestos por Blakely y Snyder: 1. Estabilidad –homogeneidad y predictibilidad social y arquitectónica; 2. Privatización –deseo de privatizar y controlar los equipamientos y servicios interiores; 3. Exclusión –separación y protección del espacio; y 4. Sentido de comunidad –preservación y fortalecimiento de las relaciones al interior del barrio.

Durante el abordaje del estudio de caso se utilizaron otras palabras que aludieran a las variables anteriores, con la finalidad de facilitar la comprensión del tema a las personas entrevistadas. Por ejemplo, la estabilidad se manejó como *homogeneidad social* y *homogeneidad arquitectónica*; la privatización, como el *uso y la apropiación de los espacios comunitarios* –calles, parques, canchas; y la exclusión, como el *control de acceso y la exclusividad*.

A su vez, los informantes se valieron de palabras coloquiales y específicas que permitieron identificar no sólo el valor otorgado a las características anteriores y los

elementos de valor agrado que les proporciona el fraccionamiento cerrado, así como conocer lo que en sus propias palabras cada uno de ellos significa. Algunas de estas características son la seguridad, la tranquilidad, la exclusividad, etc.

El segundo grupo de indicadores fue definido a detalle una vez que se analizaron las entrevistas de la prueba piloto. El ejercicio de selección consistió en identificar aquellas características que las personas relacionaron al estilo de vida y las nociones de estatus y de distinción.

Se utilizaron cinco indicadores generales para definir el estilo de vida en los fraccionamientos seleccionados. El primero de ellos es *el acceso* –la presentación del fraccionamiento. Se consideran las dimensiones, la forma, colores, texturas y los materiales utilizados. El segundo, *el tratamiento o calidad del conjunto*, es decir, el tipo de vialidades que conectan al fraccionamiento con el resto de la ciudad y aquellas de carácter interior, la vegetación, el tipo de mobiliario y equipamiento, el tratamiento en vialidades, banquetas, camellones, instalaciones, etc. En otras palabras, el diseño del fraccionamiento. El tercero, *el emplazamiento*, alude a la localización del fraccionamiento, a su entorno natural y físico inmediato. El cuarto se refiere al *tipo arquitectónico de la casa*. Y por último, *el residente*, a través del consumo cultural y del consumo del espacio urbano -dentro y fuera del fraccionamiento.

Mediante estos dos tipos de indicadores fue que se estructuraron el análisis del estudio de caso y la presentación de los resultados en el tercer capítulo de este documento. A saber, sus apartados son: 3.1 Hacia la búsqueda de la comunidad: Las relaciones sociales en el fraccionamiento cerrado; 3.2 La casa y el fraccionamiento: Imágenes y apariencias, gusto y distinción; 3.3 El emplazamiento y el consumo; y 3.4 Las bondades y las garantías rotas en el fraccionamiento cerrado: Seguridad, homogeneidad, exclusividad y prestigio.

Capítulo 2. Marco de referencia:

Panorama del fraccionamiento cerrado en América Latina y Hermosillo

El segundo capítulo de este trabajo de tesis expone en su primer apartado una panorámica general de la situación del fraccionamiento cerrado en América Latina y los Estados Unidos. Se presentan distintos casos ejemplificando la presencia del fenómeno del fraccionamiento cerrado en ciudades medias y metropolitanas. La diversificación de los estilos de vida, así como la difusión del fraccionamiento cerrado, se inserta en la vorágine de la globalización. Este apartado resulta útil para cotejar y definir la situación actual de la ciudad de Hermosillo. Así, la situación local se asemeja a aquella descrita por los autores para el caso de las ciudades medias, o bien, aquellas en las que la presencia del fenómeno se remota a dos décadas atrás. Sin embargo, algunas excepciones reconocidas durante la fase exploratoria del estudio de caso antojan una evolución similar al de las grandes ciudades, sobre todo en el emplazamiento de los fraccionamientos cerrados.

El segundo apartado está dedicado a la situación local, es decir, a la ciudad de Hermosillo. Se retoman los tipos de fraccionamientos identificados por Blakely y Snyder y, en segundo término los de Svampa, para sugerir los distintos tipos identificados bajo la fase exploratoria del trabajo de campo. Se cotejan gráficos de crecimiento urbano y de difusión del fenómeno estudiado. Por último, se incluye un tema dedicado a la situación de irregularidad del fraccionamiento cerrado en la ciudad de Hermosillo.

2.1 El contexto del fraccionamiento cerrado en América Latina

Frente a lo global lo local se afirma como el lugar de las seguridades, de los conocidos, de las solidaridades, de lo propio; el derecho de ser diferentes de los otros y a permanecer con los semejantes. Desde este punto de vista, los cotos cerrados son esos nuevos espacios de la seguridad no sólo frente a la delincuencia sino también frente a los *otros*, los *distantes*, los *diferentes*.⁶⁷

La pluralización de *lifestyles* no actúa en contra de la globalización, sino que es otra consecuencia de la homogeneización global. Estilo de consumo, actividad de tiempo libre, prestigio y pensamiento de élite, son elementos de actitud globalizada muchas veces imitando modelos norteamericanos.⁶⁸

La mayoría de los autores estudiosos del tema coincide en que el modelo del fraccionamiento cerrado ha sido importando de la ciudad anglosajona, del modelo del suburbio de altas rentas y de la ciudad jardín que planteaba Le Corbusier. Tanto Luis Cabrales y Elia Canosa⁶⁹, citando a Mc Kenzie, como Michael Janoschka⁷⁰, mencionan que el deseo del cerramiento y las comunidades cercadas e integradas por personas que

⁶⁷ Patricia Safa “Construir mundos, levantar muros y preservar patrimonios: condominios y fraccionamientos cerrados en la ciudad de México”, *Latinoamérica, países abiertos, ciudades cerradas*, Luis F. Cabrales (Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002), 117-214. P. 148.

⁶⁸ Axel Borsdorf. “Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas”, 585

⁶⁹ Luis Felipe Cabrales y Elia Canosa, “Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara”, *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Luis Felipe Cabrales coord. (Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002), 93-116. pp. 97.

⁷⁰ Michael Janoschka, “Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana?”, *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Luis Felipe Cabrales coord. (Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002), 287-319. pp. 292.

compartían intereses comunes se iniciaron hace poco menos de cien años en los Estados Unidos.

En contraparte, algunos escritores exponentes de la nueva cultura estadounidense opinan lo contrario. Robert Kaplan en su libro *Viaje al Futuro del Imperio*, al describir el patrón de segregación étnica-espacial de las ciudades de San Luis, Missouri y de Washington, menciona que:

Estas <<comunidades fortificadas>> no son un invento estadounidense, sino que la idea ha sido importada de Latinoamérica, donde se han convertido en una opción muy popular –necesaria, de hecho- entre la clase media, debido a las profundas diferencias sociales que existen en lugares como Río de Janeiro o Ciudad de México. [...] En caso de que este tipo de arquitectura fortificada acabara imponiéndose en Estados Unidos, ¿cómo podría cambiar nuestra sociedad cuyas diferencias de clase, caracterizadas por la movilidad interna, son tan distintas de las que imperan en América Latina?⁷¹

Otro grupo de autores reconoce las similitudes entre la ciudad medieval y el modelo de urbanización cerrado imperante en las ciudades medias y las metrópolis latinoamericanas de la época actual. Amalia Geraiges, Francisco Capuano y Reinaldo Pérez, citando Le Goff, mencionan que la ciudad contemporánea se halla más próxima a la ciudad medieval, que esta última a la ciudad antigua⁷². Las murallas que se ciernen entre la ciudad remiten a la idea de seguridad y del interés por el bien común que se perseguía en las defensivas ciudades del medioevo. El equipamiento común de los actuales fraccionamientos cerrados

⁷¹ Robert D. Kaplan, *Viaje al futuro del imperio: La transformación de Norteamérica en el siglo XXI*. (España: Punto de lectura, 2001), 73-4.

⁷² Amalia I. Geraiges de Lemos, Francisco Campuano Scarlato y Reinaldo P. Pérez Machado, “Las metrópolis del Cono Sur: o retorno à cidade medieval”, *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Luis F. Cabrales, coord. (Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESO, 2002), 217-235. P.217.

abrazan el ideal de este último concepto. Asimismo, la ciudad medieval era entendida como el emplazamiento de la nobleza y de un alto poder de consumo⁷³.

Estas *estructuras insulares*⁷⁴: *islas de paz*⁷⁵, *islas de ciudad comfortable*⁷⁶, *islas residenciales de riqueza*, *islas de consumo* e *islas productivas*⁷⁷ acogen al ideal de armonía y de belleza, así como a la imagen de lo que debe ser la ciudad, para dar la espalda a otro tipo de islas que también surge en la urbe moderna: las *islas de decadencia*⁷⁸.

A diferencia de los autores que hablan de una ciudad inclusiva, heterogénea y pública⁷⁹ Axel Borsdorf resalta que la segregación socio-espacial es propia de la urbe. Algunos ejemplos que retoma son las ciudades chinas, japonesas, y por supuesto, la europea medieval, en las que los barrios se separaban según su actividad económica y la clase social. Para el autor, la ciudad latinoamericana decimonónica es también segregacionista. Como caso particular expone las *cités* o *casita* y los *conventillos* o *casas patio* chilenos. En ambos casos se trata de edificios (antiguas casonas) en los que las viviendas (habitaciones) se ordenaban alrededor de un patio y se compartía infraestructura como los baños, similar a las vecindades mexicanas o a los tugurios argentinos. Contaban con una reja y a su interior se agrupaba una comunidad homogénea. La diferencia entre esta modalidad de condominio antiguo o de barrio cerrado, es que se trataba de un ghetto y no de un encierro voluntario. Carecían del deseo de mayor seguridad y exclusividad o de la

⁷³ *Ibíd.*, 219.

⁷⁴ Axel Borsdorf, “Barrios cerrados de Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas”, *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Luis F. Cabrales, coord. (Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESO, 2002), 581-610.

⁷⁵ Amalia I. Geraiges de Lemos, Francisco Campuano y Reinaldo P. Pérez, “Las metrópolis del Cono Sur”.

⁷⁶ Isabel Rodríguez Chimillas y Manuel Mollá, “Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca”,

Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas, Luis F. Cabrales, coord. (Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESO, 2002), 511-548.

⁷⁷ Michael Janoschka, “Urbanizaciones privadas en Buenos Aires”.

⁷⁸ *Ibíd.*

⁷⁹ Jordi Borja, *El espacio público: ciudad y ciudadanía* (Barcelona: Electa, 2003).

ambición de prestigio de sus moradores, antes bien, era la única opción de habitación que en 1888 el Estado chileno pudo proporcionar en las ciudades con déficit de vivienda⁸⁰.

Una segunda coincidencia de los estudiosos del fenómeno del fraccionamiento cerrado en Latinoamérica es que éste se inicia primero en las ciudades metropolitanas de los países más expuestos al influjo globalizador y luego se extiende a sus ciudades medias y a países que acceden más tarde a la vorágine de lo global⁸¹. De manera que es en las ciudades capitales de Argentina, Brasil y México en las que inicia este modelo de desarrollo habitacional durante la década de los sesenta.

El trasfondo del fenómeno del fraccionamiento cerrado en Latinoamérica es la segregación socio-espacial; su justificación inicial, la inseguridad –criminalidad y persecución de minorías políticas- de las grandes metrópolis y, posteriormente, los inconvenientes medioambientales que las grandes ciudades llevaban consigo –contaminación, ruido, tráfico-.

La ya existente polarización socioeconómica de las metrópolis latinoamericanas favoreció la proliferación del fraccionamiento cerrado. En palabras de Rodríguez y Mollá:

La inestabilidad social y precariedad urbana general de las urbes latinoamericanas hace que la urbanización de lujo exclusiva social y económicamente se cierre a la pobreza y peligrosidad exterior.⁸²

O las debatibles palabras de Janoschka:

⁸⁰ Michael Janoschka, “Urbanizaciones privadas en Buenos Aires”, 588.

⁸¹ Isabel Rodríguez y Manuel Mollá, “Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca”; Paulo R. Rodrigues Soares, “Fragmentación y segregación espacial en ciudades no metropolitanas: las periferias del sur de Brasil”, *Latinoamérica, países abiertos, ciudades cerradas*, Luis F. Cabrales (Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002), 549-580.

⁸² Isabel Rodríguez y Manuel Mollá, “Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca”, 545.

Las *urbanizaciones privadas* son la expresión extrema de una forma de segregación social voluntaria que se da en países subdesarrollados y sociedades muy polarizadas que carecen de un Estado social fuerte.⁸³

Durante la década de los noventa se desarrolló un cambio estructural en Latinoamérica que en su última etapa favoreció la proliferación de “desarrollos cerrados” – comerciales, recreativos y habitacionales.

El endeudamiento de los estados y la consecuente presión de organismos internacionales como el Banco Mundial, el Fondo Monetario Internacional y el Banco Interamericano de Desarrollo, obligó el acceso de políticas económicas que llevaron a la retirada del estado, y por tanto, a la privatización, a la desregulación económica, a la baja de aranceles y a la integración de mercados regionales –TLC, MERCOSUR.⁸⁴ De manera que el retiro del inversor público y la aparición de su figura como mediador jurídico tuvieron, necesariamente, un impacto sobre la estructura urbana. Para Janoschka la privatización tuvo como resultado la exclusión, lo que su vez generó una sociedad aún más fragmentada e individualizada.

También durante este período ocurrió un considerable aumento de la criminalidad y el Banco Mundial decretó que a pesar de que el producto interno bruto de toda Latinoamérica había aumentado un 3.3 por cien anual las disparidades entre pobres y ricos habían llegado a su punto más extremo de los últimos cincuenta años⁸⁵.

⁸³ Michael Janoschka, “Urbanizaciones privadas en Buenos Aires”, 287.

⁸⁴ *Ibíd.*, 288.

⁸⁵ *Ibíd.*, 302.

De acuerdo con Janoschka surgieron cinco tipos de desarrollos como consecuencia de los cambios estructurales⁸⁶:

1. *Privatización de las redes de transporte urbano* –conexiones rápidas de los suburbios al centro;
2. *Privatización de los espacios productivos e industriales* –nueva localización en las periferias urbanas;
3. *Privatización de los espacios de vivienda* –vecindad cerrada a posteriori, condominio vertical, barrio cerrado suburbano, club de country, club de chacra periurbano y megaemprendimientos o megaproyectos-;
4. *Privatización de los espacios de consumo* –*malls o shopping centers* con seguridad privada y que por su localización en las periferias que llegaron a ser excluyentes para los que no contaban con automóvil; y
5. *Privatización de los espacios de los pobres* –se generan villas de miseria, mediante un encierro no voluntario pero que genera barreras psicológicas y un acceso difícil para la seguridad pública.

El mismo autor apunta dos tendencias en las metrópolis latinoamericanas actuales:

1. “*Suburbanización de los espacios* en función de las élites y también de la clase media-alta, es decir, de los beneficios de la reestructuración económica.”⁸⁷
(Cursivas de la autora de esta tesis).

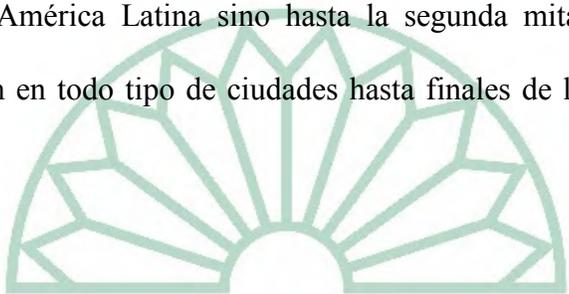
Se trata de la suburbanización de la vivienda, pero también de los espacios de ocio y de consumo. “Este proceso no se circunscribe a la aparición de nuevas formas

⁸⁶ *Ibíd.*, 290-300.

⁸⁷ Michael Janoschka, “Urbanizaciones privadas en Buenos Aires”, 291.

espaciales, sino que incluye la dimensión social del incremento de la privatización de esas funciones.»⁸⁸

2. *Urbanizaciones privadas*, en particular de los espacios habitacionales. Conviene mencionar que el autor, citando a Blakely y Snyder, menciona que el cerramiento viene de tiempo atrás, pues ya existía en Nueva York hace 100 años. También otros Cabrales y Canosa, citando a McKnzie, mencionan la existencia de Common Interest Developments en Estados Unidos en 1920. Sin embargo, el fenómeno no es reconocido en América Latina sino hasta la segunda mitad del siglo XX, y su profusa difusión en todo tipo de ciudades hasta finales de los ochenta y la década siguiente.



Para el caso de las metrópolis latinoamericanas, Janoschka sugiere que no sólo se intensifican las redes o modalidades de desarrollo ya existentes, sino que en las últimas décadas han aparecido nuevas. El autor sugiere cuatro modalidades representativas del caso bonaerense, a saber: 1. La difusión masiva de todo tipo de urbanizaciones privadas, aún en los suburbios que tradicionalmente habían sido ocupados por el sector pobre de la población y que ahora ha sido rehabilitado por las clases altas. 2. La difusión masiva de *shoppings* y centros de esparcimiento que originalmente se desarrollaban sobre los ejes tradicionales, cercanos al centro y a la clase pudiente, pero que actualmente pueden encontrarse en toda el área metropolitana. 3 Suburbanización de la producción industrial y asentamiento de industria de capital extranjero en parques industriales cerrados. Y 4. El creciente encierro e imposibilidad de acceder a los barrios pobres de la ciudad debido al encierro físico de las áreas colindantes.

⁸⁸ *Ibíd.*, 292.

A este último punto es importante reconocer que, al menos en Latinoamérica, el fenómeno del fraccionamiento cerrado ha dejado atrás las formas más exacerbadas de sectorización de la ciudad. Ahora, es posible encontrar fraccionamientos de alto nivel en zonas que tradicionalmente eran ocupadas por las clases medias o bajas; o bien, con un uso de suelo distinto, como podía ser el agrícola y que ahora es profusamente ocupado por fraccionamientos habitacionales semi-campestres. De ahí que el encerramiento sea cada vez más acentuado. Las bardas, como menciona Safa, distingue –y confina- un modo de vida distinto⁸⁹.

Otros autores ubican la situación anterior según el grado de influencia que la globalización ha ejercido en los países de nuestro continente. Así, por ejemplo, se encuentran aquellos países que han accedido primero al mundo global –Argentina, México, Brasil y Chile- y cuyo resultado ha sido la reconfiguración de la ciudad metropolitana contemporánea, rompiendo con el patrón original de la estructura socioeconómica del tejido urbano.

Por otro lado, se menciona a aquellos países que se han visto inmersos en la globalización una o dos décadas después y que manifiestan la fase inicial de la transformación económica y de polarización socio-estructural, con una tendencia a la depuración y a la paranoia. Es decir, se hallan aún en un período de separación de la ciudad rica de la pobre, conservando la rígida estructura socioespacial congruente con el tejido urbano. Entre estos países se menciona a Perú y Ecuador, así como algunas ciudades no metropolitanas de México, Brasil, Chile y Argentina.⁹⁰

⁸⁹ Patricia Safa, “Construir mundos, levantar muros y preservar patrimonios”, 172.

⁹⁰ Axel Borsdorf, “Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima”, 603.

Conviene resaltar que otra consecuencia del fenómeno de lo global en aquellos países que han accedido con primicia es su sincronización con *la última tendencia de las ciudades globales: la aparición de los nuevos estilos de vida* –particularmente aquellos que valoran a la *naturaleza, el ocio y la vida saludable*. Lo que ha su vez a generado la proliferación de fraccionamientos cerrados en el área suburbana tradicionalmente rural, aquellos que priorizan la infraestructura de ocio y deportiva, o bien, los de base ideológica –agrupaciones políticas o ecológicas. La naturaleza se ha convertido y reinventado a través de un discurso político, propagandístico y de mercadotecnia:

En Sao Paulo, como en Buenos Aires, incluso en México o en ciudades europeas como Paris, la estrategia cultural o el recurso de la naturaleza se han vuelto referentes articuladores de diferentes elementos para dar sentido a la urbanización⁹¹.

Las ciudades parecen constituirse en sus imágenes entre la cultura y la naturaleza, como elementos unificantes y cohesivos, desde los cuales se espera la recreación de una ciudad atractiva hacia el exterior, así como la utilización de dichos referentes, hacia dentro de la urbe como mediadores de la mejor convivencia, el fortalecimiento de la participación ciudadana, la solidaridad y el mejoramiento de las relaciones sociales –procurando contrarrestar inseguridad, caos, delincuencia, fragmentación, etcétera.⁹²

En Brasil y Argentina los fraccionamientos cerrados inician a finales de la década de los sesenta a modo de casas de campo o de fin de semana que, entonces, no contaban con muchos de los servicios de la ciudad como electricidad o teléfono, pero en cambio ofrecían amplios espacios deportivos y de ocio inmersos en la naturaleza. En la década siguiente el condominio vertical, en la zona urbana, tiene una difusión masiva a las grandes ciudades brasileñas de Rio de Janeiro y Sao Paulo.

⁹¹ Mónica Lacarrieu, “La comunidad: el mundo imaginado”, 183.

⁹² *Ibíd.*, 185.

Mientras que en México los primeros fraccionamientos cerrados se localizaron cercanos a la ciudad capital durante la década de los sesenta poco después de que en Estados Unidos se desarrollara la modalidad del suburbio de las clases medias altas y la ciudad jardín europea. También en esta década el fraccionamiento cerrado –bajo la modalidad de condominio- aparece en otras metrópolis como Guadalajara⁹³ y no fue sino hasta finales de los setenta y ochenta cuando el fenómeno apareció en las actuales ciudades medias y grandes del país, para constatar una vez más, que en Latinoamérica el fenómeno del fraccionamiento cerrado se genera en los centros –políticos, económicos y de poder- para luego expandirse hacia las periferias. De acuerdo con Rodríguez y Mollá, “la reestructuración de la zona central del país se ha manifestado en el crecimiento de sus estados periféricos”⁹⁴. Este crecimiento guarda una estrecha relación con el aumento de inversión multinacional que desde hace alrededor de veinte años y que cada vez se ve con mayor frecuencia en la época actual. Por otro lado, la crisis de mediados de los noventa acrecentó las disparidades económicas de la sociedad convirtiéndose en otro de los factores definidores del auge de las urbanizaciones cerradas pues resulta difícil disuadir la hipótesis de que el fraccionamiento cerrado sea resultado de la más reforzada polarización social.

En sus inicios las urbanizaciones cerradas latinoamericanas se localizaban en zonas periféricas o suburbanas favorecidas por sus características naturales. De manera que se conseguía aislamiento de la ciudad, pero conservando buenos accesos a ella. Además, mantenían una alta calidad residencial que hoy en día no ocurre en todos los casos.

En los últimos años los promotores latinoamericanos han ofrecido una mayor diversidad de productos para ajustarse a la demanda y a las posibilidades económicas de los

⁹³ Luis Felipe Cabrales y Elia Canosa, “Nuevas formas y viejos valores”, 97.

⁹⁴ Isabel Rodríguez y Manuel Mollá, “Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca”, 517.

compradores. Algunas de las estrategias más socorridas son la estandarización de la vivienda –desde vivienda media alta hasta interés social-, implementación de reglamentos internos –de imagen, construcción y comportamiento civil-, y la densificación del suelo para aumentar la rentabilidad mediante la introducción de edificios condominales y usos no residenciales. Con frecuencia la densificación a posteriori es motivo de conflicto con los colonos y las asociaciones de vecinos que se encargan de vigilar las garantías de calidad ofrecidas por la inmobiliaria y su imaginario de conservación de la plusvalía del desarrollo.

La influencia de la cultura globalizada se deja ver a través de la estandarización de modelos, imágenes y modas. De modo que las ciudades latinoamericanas están presentando nuevos modelos de crecimiento y expansión que cada vez se aproximan más al cerramiento de sus distintos espacios y usos:

La metrópoli contemporánea en América Latina se acerca cada vez más a una <<ciudad de islas>>. Esto se debe tanto a la construcción de espacios urbanos nuevos que en su mayoría tienen una forma cerrada y aislada sin deseo de integración a las zonas colindantes, como al aislamiento posterior de las áreas ya construidas y existentes. [en comparación con la ciudad tradicional] conformada, sobre todo, por la mutua integración de espacios diferentes y constituida por espacios públicos y abiertos. El resultado no es solamente la aparición de desarrollos insulares en la periferia de las ciudades, sino también el cambio paulatino de áreas anteriormente homogéneas hacia áreas contrastantes. Ahora se notan con claridad los procesos de encerramiento en el tejido urbano construido⁹⁵.

El mismo autor sugiere cuatro categorías de estructuras insulares segregadas - articuladas y unificadas solamente mediante el automóvil: 1. *Islas residenciales de riqueza*, 2. *Islas de consumo*, 3. *Islas productivas*, 4. *Islas de miedo, de la pobreza o delincuencia o*

⁹⁵ Michael Janoschka, “Urbanizaciones privadas en Buenos Aires”, 311.

*islas de decadencia*⁹⁶. Estas islas se presentan, de acuerdo con Borsdorf, en la mayoría de las ciudades con más de 100,000 habitantes del subcontinente americano⁹⁷.

Pocos autores han abordado el estudio del caso latinoamericano de una manera general. La mayoría toma como modelo una de las grandes metrópolis como punto de partida para comparar (Janoschka), o bien, realizan un estudio regional como el de capitales andinas de Borsdorf. La razón, apunta este autor es la dificultad que la gran diversidad morfológica agrega al intento de reconocer una tipología del fraccionamiento cerrado en Latinoamérica. Sólo acierta a mencionar que los edificios altos no aparecen en las clases altas y que la infraestructura –calidad y tipo- puede ayudar a establecer subtipos, particularmente para los fraccionamientos de nivel medio. Tampoco el aspecto legal es útil, puesto que varía de un país a otro.

El elemento detonador para la aparición del fraccionamiento cerrado varía de acuerdo al momento y a la situación particular que vivía la nación: liberalización del mercado de suelo y la represión política bajo el gobierno militar en Chile, el terrorismo del Sendero Luminoso en Perú, los problemas económicos y el aumento de la criminalidad en Ecuador⁹⁸, así como la inserción de la mujer en la fuerza de trabajo en Brasil⁹⁹, o la reestructuración socioeconómica en Argentina y Ecuador. Sin embargo, se coincide en que la aparición de los problemas de las grandes ciudades –contaminación, tráfico, inseguridad social- aunado al mejoramiento de las vías de transporte, favoreció la oferta de espacios amplios, tranquilos y vecinos a la naturaleza. Consecuentemente, se dio un cambio de uso de suelo rural o agrícola a habitacional y un aumento de su precio:

⁹⁶ *Ibid.*, 311.

⁹⁷ Axel Borsdorf, “Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima”, 582.

⁹⁸ Axel Borsdorf, “Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima”, 605.

⁹⁹ Julio C. De Lima y Beatriz Ribero, “Os condomínios horizontais fechados”.

Las urbanizaciones cerradas surgen [...] como alternativa residencial de gran calidad al modelo de urbanización imperante y a sus negativas consecuencias socio-medioambientales, determinadas por un medio urbano inhóspito de gran conflictividad social y ambiental.¹⁰⁰

De acuerdo con Borsdof a pesar de que “la globalización es la fuerza motriz de la segregación socio-espacial de las capitales andinas, no es el único factor de surgimiento de los barrios cerrados.”¹⁰¹ El estado, el mercado, y el contexto social e histórico ejercen su marca para definir el momento y el modo que ha de tomar el surgimiento y el desarrollo del fraccionamiento cerrado: “la influencia de la globalización de las relaciones y la mundialización, de la cultura siempre es situada; es decir, las trayectorias de estos flujos y la reestructuración de los territorios varían de acuerdo a los modelos sociedad-estado.”¹⁰²

Por su parte, Rovira indica que el fraccionamiento cerrado chileno es la “respuesta social a problemas de seguridad ciudadana y a la búsqueda de condiciones de mayor exclusividad residencial”.¹⁰³ Como ocurre en las grandes metrópolis latinoamericanas, las bardas parecieran confinar la inversión de sus moradores. El suelo adquiere un valor diferencial que no respeta las localizaciones tradicionales, vecinas al centro de la ciudad o reconocidas como exclusivas de la élite. Los barrios ricos se confinan en islas exclusivas y de opulencia que le dan la espalda a los sectores tradicionalmente pobres.

Rovira, citando a Velásquez y Zunino, menciona que se trata de una:

nueva concepción urbana [que] deja atrás los conceptos asociados a la armonía planificada, lo que encontramos hoy son mercancías inmobiliarias que se ofrecen en lo que ellos asertivamente denominan un set de consumo, un <<combo urbano>> en el que se incluyen las viviendas y un

¹⁰⁰ Isabel Rodríguez y Manuel Mollá, “Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca”, 514.

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² Patricia Saffa, “Construir mundos, levantar muros”, 148.

¹⁰³ Adriano Rovira, “Los barrios cerrados de Santiago”, 351.

conjunto de servicios tales como colegios privados, cementerios, parques, centros comerciales, autopistas y seguridad.¹⁰⁴

En cuanto a los motivos de los residentes y el gran auge de este modelo de desarrollo que va más allá del habitacional se coincide en la influencia de la globalización – y la liberalización del mercado del suelo-, pero, sobre todo, en que para los fraccionamientos de clase baja el motivo principal para encerrarse es la seguridad y la protección, a diferencia de las clases altas que lo hacen como un símbolo de estatus, prestigio y distinción.

La difusión del fraccionamiento cerrado forma parte de un proceso de segregación socio espacial cada vez más acentuado y que se arraiga en la sociedad de consumo a ultranza. De la misma manera entre los efectos de la cultura global pueden encontrarse la difusión de nuevos estilos de vida y la creación de significados que trascienden fronteras, también los modelos de consumo son exportados por los países que van un paso adelante en la vorágine de la globalización.

El consumo tiene su esencia en la manipulación de signos. Se consume, no el objeto, sino el signo. Se trata, pues, de un proceso con significación cultural.¹⁰⁵ El fraccionamiento cerrado lleva implícito el vínculo con la seguridad, particularmente en las grandes metrópolis. Sin embargo, en las ciudades medias latinoamericanas se infiere, además, su paralelismo con la modernidad. Sus equipamientos, su infraestructura, sus áreas verdes, su homogeneidad social y funcional, y su “autonomía” se contraponen a la ciudad compacta, tradicional –por no llamarla obsoleta-, pública y heterogénea.

¹⁰⁴ Ibid., 366.

¹⁰⁵ Ibid., 374; citando a Baudrillard.

La incorporación de nuevos estilos de vida en la sociedad contemporánea ha devenido en la reconfiguración de la ciudad. Se trata de un cambio social, del imaginario de habitar y consumir la ciudad, que altera la morfología de las urbes, transformándolas de compactas a difusas, dispersas, con centros especializados y áreas fragmentadas, exponentes claras de la segregación social y funcional. Rodrigues Soares señala la tríada de Henri Lefebvre para caracterizar la producción del espacio en la sociedad urbana contemporánea, a saber: 1. homogenización, 2. fragmentación y 3. jerarquización del espacio, donde estos fenómenos ocurren tanto a nivel local (ciudad) como global (red mundial).¹⁰⁶ Ha sido la suma de los dos primeros elementos de la triada la que ha dado como resultado a la ciudad dispersa, de multicentros, conectada por autopistas y de espacios públicos convertidos en espacio de consumo privado, morfológica y funcionalmente característica de aquellas en las que el fraccionamiento cerrado se asienta.¹⁰⁷

La incorporación de nuevos estilos de vida vinculados al prestigio, el ocio y el contacto con la naturaleza se remota a la década de los sesenta para países como México, Brasil, Argentina y Chile.¹⁰⁸ La evolución del fraccionamiento cerrado en estos países ha resultado en una gran diversificación de los tipos, dificultando la definición de una tipología morfológica. Sin embargo, a pesar de sus diferencias formales y espaciales los tipos avocados a enfatizar un estilo de vida peculiar o el prestigio son fácilmente identificables en las ciudades medias y metropolitanas.

¹⁰⁶ Paulo R. Rodrigues Soares, "Fragmentación y segregación espacial en ciudades no metropolitanas", 551.

¹⁰⁷ *Ibid.*, 552.

¹⁰⁸ En México *-barrios cerrados en pueblos vecinos a la ciudad capital-*, en Brasil *-condominios fechados verticales* de las clases medias y medias altas en las que se compartía el equipamiento, y que socialmente se vinculaban con los ideales de seguridad, confort, ascenso social, contacto con la naturaleza y "separación" o diferenciación social; en Argentina *-countries*, originalmente segunda casa de descanso con equipamientos deportivos y recreativos de alto nivel-; y en Chile *-colonias de veraneo*, o segunda casa de playa, en las que un grupo de amigos o familiares adquirían un predio, lo urbanizaban y construían su casa manteniendo en propiedad comunal las calles los accesos y otras áreas de infraestructura. Julio C. de Lima y Beatriz Ribeiro, "Os condomínios horizontais fechados", 384.

En el caso chileno el fraccionamiento cerrado vinculado al estilo de vida evolucionó a lo que Borsdof ha denominado el *condominio cerrado de base ideológica* y el *barrio cerrado lifestyle*. El origen del primer tipo es las “comunidades” que un grupo de familias de izquierda formaron en 1973 para segregarse y protegerse, mediante fortalezas, de la represión política. Por otro lado, en 1984 aparece la primera “comunidad ecológica”. Sus moradores compartían el anhelo por la armonía con la naturaleza, practicaban el reciclaje, utilizaban materiales constructivos de reuso y de bajo impacto ambiental. El condominio cerrado de base ideológica marca una tendencia de exclusión mayor que otros tipos de fraccionamientos cerrados.

Los *barrios cerrados lifestiles* existen en la modalidad de *bungalows* y villas desde 1979. Se caracterizan por su infraestructura destinada al ocio o al deporte. Las personas que viven en ellos son por lo general profesionistas y artistas, una quinta parte de los cuales son inmigrantes europeos, estadounidenses y de África del Sur. El principal motivo de sus residentes para seleccionar estos barrios es la privacidad, seguida por el estilo de vida, la seguridad y, por último, las instalaciones infantiles. En la actualidad este tipo de barrios presentan un ambiente totalmente globalizado, sin elementos autóctonos.

Durante la década de los noventa aparecen en Chile los barrios cerrados destinados a las clases bajas –*barrios cerrados subvencionados*–, a las medias –*barrios cerrados de la clase media*–, y a los nuevos ricos –*barrios cerrados arribistas o barrios cerrados individualizados y exclusivos*. De acuerdo con Borsdof el principal motivo para residir en estos fraccionamientos es la seguridad y la protección para los dos primeros tipos, y la intención de adquirir prestigio social para el tercero.

En México se mantiene vigente la modalidad de *barrios cerrados en pueblos vecinos a la ciudad capital*. Patricia Safa ha realizado un estudio que atiende este caso

particular. Se trata de fraccionamientos que atienden particularmente los deseos de tranquilidad, seguridad y un estilo de vida alejado del bullicio de la ciudad. De acuerdo con la autora, las bardas que delimitan estos barrios no sólo ofrecen a sus moradores la imagen de seguridad que no han podido encontrar en la metrópoli, sino que diferencian un modo de vida distinto al que se desarrolla en los espacios rurales sobre los que asientan estos fraccionamientos¹⁰⁹.

También son comunes los fraccionamientos que enfatizan las actividades de ocio y deportivas como aquellos que cuentan con club de golf o hípico, gimnasio, lagos artificiales y casa club; además de los de tipo “campestre” localizados en las zonas rurales vecinas a la ciudad y en los que pueden realizarse actividades como el cultivo de vegetales, la cabalgata, motocross, etc.

El caso argentino mantiene vigente los *countries*, aunque los más nuevos se diferencian de sus predecesores en una mayor heterogeneidad social –diversificación de las edades y actividades de sus residentes- y arquitectónica –proliferación de “estilos” y una mayor ostentación en materiales y volumetrías.¹¹⁰

Asimismo, las tendencias brasileñas actuales, identificadas por de Lima Ramires y Ribeiro, son los condominios horizontales fechados con viviendas amplias, una baja densidad habitacionales, alejados del centro de la ciudad, aislados, con entorno vigilado, e identificados con grupos de alto poder adquisitivo.¹¹¹ Rodrigues Soares reconoce que el modelo imperante en las ciudades brasileñas es el destinado a las clases medias o *conjuntos residenciales cerrados*: conjuntos de bloques de apartamentos, cercados por alumbradas, rejas y muros con control de acceso, algunos de ellos cerrados a posteriori. Mientras que en

¹⁰⁹ Patricia Safa, “Construir mundos, levantar muros y preservar patrimonios”

¹¹⁰ Maristella Svampa, “Los que ganaron”.

¹¹¹ Julio C. de Lima y Beatriz Ribeiro, “Os condomínios horizontais fechados”, 384.

segundo término se encuentran aquellos vinculados al “estilo de vida verde”: *barrios exclusivos* destinados a las clases altas, en las que se consideran atributos como el paisaje natural y los balnearios cercanos, siguiendo en algunos casos los modelos de ciudad jardín, o de aldeas rurales integradas al área urbana.¹¹²

Sin embargo, Sorbazo Miño coincide con de Lima Ramires y Ribeiro al reconocer la evolución que el fraccionamiento cerrado brasileño ha tenido desde las torres verticales hasta el condominio horizontal unifamiliar. Originalmente estos fraccionamientos sólo ofrecían lotes grandes, un trazo vial reticular y escasas áreas verdes periféricas que no jugaban papel alguno como elemento ordenador o integral del conjunto; luego se trató de sacar provecho de la topografía del sitio y se redujo el tamaño del lote; finalmente, conservando los lotes de menor tamaño, se incorporaron áreas verdes y recreativas grandes y centralizadas¹¹³. Sobre esta evolución Sorbazo menciona:

estos aspectos son desarrollados porque en sus estrategias de comercialización explotan más las posibilidades de una vida asociada a amplios espacios verdes dentro de un área segura, aprovechando el valor paisajístico y de belleza escenográfica que estos ambientes ejercen sobre los compradores.¹¹⁴

Por otro lado, el condominio es percibido como una buena inversión por parte de los compradores.

Los distintos tipos o niveles de condominios horizontales pueden definirse por las características y tipo de infraestructura recreativa –desde campos de tenis hasta lagos ratificales-, por el tamaño de las viviendas y por la calidad de la construcción –lujosa o fina, nunca media o popular.

¹¹² Paulo R. Rodrigues Soares, “Fragmentación y segregación espacial en ciudades no metropolitanas”, 565.

¹¹³ *Ibid.*, 431.

¹¹⁴ *Ibid.*

De acuerdo con Sorbazo, la seguridad es el elemento propagandístico más explotado y utilizado para la promoción del fraccionamiento cerrado brasileño. Sin embargo, es difícil saber si las personas sólo repiten el discurso publicitario o si verdaderamente la seguridad era una necesidad al adquirir un lote o vivienda en el condominio horizontal.

Mediante la seguridad como estrategia de venta se “lleva a los barrios residenciales abiertos a quedar obsoletos, para así facilitar la comercialización de nuevas formas de residencia, más rentables, más modernas y seguras.”¹¹⁵ Mientras que la infraestructura de recreación y las áreas verdes se mantienen como un elemento de ornato, de estatus o representativo de la modernidad, o del primer mundo, que en realidad no recibe uso.

Así, el hecho de que los residentes solucionaran su problema de seguridad en un espacio privado, con vecinos socio-económicamente similares permite identificar una clara tendencia hacia la auto-segregación: “En esta perspectiva la inseguridad reside en la ciudad abierta y en los otros grupos sociales, por ello optan por encerrarse en *su* ciudad, siempre tranquila, limpia y moderna.”¹¹⁶ El impacto que esta tendencia tiene sobre el crecimiento urbano se resume en la consolidación de amplios sectores cerrados a la circulación de la ciudad social y funcionalmente especializados.

A manera de síntesis se puede señalar que en Latinoamérica el fraccionamiento cerrado tuvo sus orígenes en las grandes metrópolis como respuesta a los problemas urbanos que empezaban a acentuarse como consecuencia de un crecimiento acelerado: aumento de la criminalidad, contaminación, aglomeraciones, y algunos fenómenos sociales como la inserción de la mujer en la fuerza de trabajo laboral.

¹¹⁵ Oscar A. Sorbazo Miño, “Los condominios horizontales en Presidente Prudente, Brasil”, *Latinoamérica, países abiertos, ciudades cerradas*, Luis F. Cabrales (Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002), 423-439. P. 436.

¹¹⁶ *Ibid.*, 437.

Fue así como en la Ciudad de México, Río de Janeiro, Sao Paulo y Buenos Aires tiene su origen el caso latinoamericano de un modelo que algunos autores ubican como seguidor de la ciudad jardín de Le Corbusier o de los suburbios americanos de los años veintes. Sin embargo, no fue sino hasta la década de los ochenta cuando el fenómeno del fraccionamiento cerrado se hace presente en el resto de las ciudades medias latinoamericanas, y aún entre las ciudades capitales de países como Perú o Ecuador. Se coincide en que el fenómeno del fraccionamiento cerrado sigue un modelo que se desarrolla del centro a las periferias.

La incursión tardía de estas ciudades se explica desde distintas perspectivas. Por un lado se hallan los eventos particulares y la situación local: el terrorismo en Ecuador, la dictadura militar en Perú, las depresiones económicas y el consecuente aumento de la criminalidad -este último caso generalizado para varios países latinoamericanos durante los noventa: y por otro, el fuerte influjo que tuvo el fenómeno de la globalización. De manera que se entiende que es en aquellos países que incursionaron con primicia a la situación de lo global, en los que el fraccionamiento cerrado aparece primero. En sus metrópolis la configuración urbana ha superado el patrón tradicional de ocupación socioeconómica y hoy día es común encontrar “islas” de poder, de opulencia, de riqueza, en sectores pobres. Mientras que en las ciudades medias o en los países en que el modelo del fraccionamiento cerrado es más novedoso, aún se respeta la ocupación tradicional del suelo urbano.

El fraccionamiento cerrado, el consumo de espacios enfocados a lo lúdico y el deporte, o aquellos de tránsito o de paso, como los centros comerciales y las vialidades, han alcanzado una alta difusión como exponentes de los diversos estilos de vida y de los patrones de consumo, ambos consecuencia de la globalización. El estilo de vida ha llevado a una nueva configuración de la ciudad latinoamericana contemporánea, funcionalmente

sectorizada y estructurada a través de ejes viales que se extienden más allá del centro compacto para integrar a la ciudad los espacios rurales en los que se desenvuelven muchas de las actividades de ocio, deporte o enfocadas al “estilo de vida verde”.

2.2 El contexto del fraccionamiento cerrado en Hermosillo

2.2.1 Hermosillo en el contexto regional y local

La región noroeste del país ha sido sede en las últimas dos décadas –y particularmente en la pasada- de una intensa transformación económica, social y territorial como respuesta a los procesos de la *globalización*. Autores como Edgar Moncayo reconocen la emergencia de la región transfronteriza de Sonora-Arizona a raíz del plan de acción conjunto titulado Visión Estratégica del Desarrollo Económico de la Región Sonora Arizona¹¹⁷, así como de un corredor de ciudades cercanas a la frontera entre las que se encuentra la ciudad de Hermosillo “con maquiladoras de segunda y tercera generación mejor articuladas al tejido industrial del país y con mayor generación de conocimiento endógeno”¹¹⁸. La ciudad de Hermosillo emerge como un nodo articulador característico de la nueva geografía de la globalización¹¹⁹.

El espacio periurbano de la ciudad de Hermosillo responde de manera abreviada al identificado por Javier Delgado para el caso general de México: “el territorio genérico que rodea a una gran ciudad, independientemente de que aleje o no procesos de

¹¹⁷ Edgar Moncayo, “Nuevos enfoques teóricos, evolución de las política regionales e impacto territorial de la globalización”, *ONU-CEPAL Gestión Pública* 27 (2002): 59.

¹¹⁸ Edgar Moncayo, “Nuevos enfoques teóricos, evolución de las política regionales e impacto territorial de la globalización”, 66.

¹¹⁹ Saskia Sassen, “Localizando ciudades en circuitos globales”, *Revista Eure* 29, 88 (2003): 5-27.
Adrian Aguilar y Peter Ward, “Globalization, regional development, and mega-city expansion in Latin America: Analyzing Mexico City’s periurban hinterland”, *Cities* 20, 1 (2003): 3-2.

rururbanización”¹²⁰. El periurbano es el espacio sede de la *nueva ruralidad* –procesos socioeconómicos, los cuales van de la mano de la generación de actividades y población urbana en el ámbito rural que rodea a las grandes metrópolis (*rururbaniación*)¹²¹.

Se podría decir que el caso de Hermosillo se ajusta –en una versión mucho más incipiente- a dos de los cuatro tipos de periurbano reconocidos por Delgado en las ciudades de países desarrollados. Estas dos modalidades son *los polos o centros tecnológicos* y el *periurbano residencial espontáneo*. El primer caso comprende centros de alta tecnología, de la década pasada, dedicados a la investigación que generan innovaciones tecnológicas para nutrir a los espacios industriales que en ocasiones les acompañan¹²². Se puede encontrar un paralelo con esta modalidad en el corredor que se está conformando sobre la Carretera Internacional a Nogales, sobre el que se localizan dos universidades privadas, un centro de investigación en alimentación y desarrollo regional, varias industrias agropecuarias, una de producción de loseta cerámica, una maquiladora de computadoras y sus componentes, entre otras. Además del proyecto municipal de trasladar e integrar en un complejo las cuatro escuelas preparatorias del sistema estatal (Colegio de Bachilleres de Sonora, COBACH).¹²³

El *periurbano residencial espontáneo* se remota a la década de los veinte, basado en las ideas Le Courbousianas de la ciudad jardín y de la mezcla de funciones

¹²⁰ Javier Delgado, “Transición rural-urbana y oposición campo-ciudad”, *Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México* (México: Instituto de Geografía-UNAM; CONACYT; Miguel Angel Porrúa editores, 2003): 73-118, pp. 102.

¹²¹ Javier Delgado, “Transición rural-urbana y oposición campo-ciudad”, 101-2.

¹²² *Ibid.*

¹²³ Este corredor vincula a la ciudad de Hermosillo con algunas poblaciones rurales del municipio. Cabe señalar que un alto porcentaje de las personas que laboran en las actividades de mantenimiento, seguridad privada, jardinería y otras actividades similares en las distintas empresas e instituciones educativas del corredor mencionado pertenecen a estas comunidades rurales, algunas de ellas ejidales.

habitacionales y comerciales en suelo fundamentalmente rural¹²⁴. Bajo esta modalidad se han generado cinco “desarrollos cerrados” en la ciudad de Hermosillo, cuatro de ellos de tipo campestre y dos residencial-habitacionales que comprenden al menos 12 fraccionamientos cerrados -en el desarrollo Pueblitos, al noroeste de la ciudad, y Hacienda Residencial al este. Además del desarrollo -abierto- conocido como Nuevo Hermosillo, proyectado a manera de suburbio con la intención de cubrir la necesidad de vivienda de trabajadores del parque industrial, particularmente de aquellos de la Planta Ford.

2.2.2 Crecimiento de la ciudad y fraccionamientos cerrados: 1980-2005

El crecimiento de la ciudad de Hermosillo manifiesta, en general, un patrón expansivo y acelerado hacia las periferias, sobre todo los últimos veinte años, y sorprendentemente avasallador durante la década en curso (*Ver Fig. 1*). Sin embargo, esta expansión no es continua, generándose con frecuencia islas urbanas, alejadas por varios kilómetros de la mancha urbana continua. Este proceso de urbanización insular genera la prolongación de ejes viales sobre terrenos en breña salpicados con urbanizaciones de distintas magnitudes. Los predios intersticiales pueden permanecer desocupados durante años en lo que Rodrigues Soares reconoce como una estrategia para encarecer y despuntar la demanda del suelo¹²⁵.

Esta configuración insular, aunque temporal, es también explotada a través de la mercadotecnia que impulsa los estilos de vida verde mediante frases como “Su casa del campo en la ciudad”. Se trata de la fase inicial de un proceso de crecimiento urbano que posteriormente continúa a manera de densificación y ocupación de suelo intersticial.

¹²⁴ Javier Delgado, “Transición rural-urbana y oposición campo-ciudad”, 101-2.

¹²⁵ Paulo Rodrigues Soares, “Fragmentación y segregación especial”, 577.

Los ejes viales de la ciudad se han convertido en la estructura primaria de crecimiento de la ciudad. A través de ellos se reconfigura un nuevo paisaje de sectores especializados: cruceros ocupados por centros de consumo –supermercados, cines, bancos- y corredores bardeados, salteados por comercios menores y accesos que en los últimos años han adquirido una presencia monumental. Así, se pueden mencionar el Bulevar Luis Dolado Colosio y el Paseo Río Sonora. Ambos casos ejes primarios de oriente a poniente. Sobre el primero de ellos se encuentra la Universidad de Sonora y en su cruce con el Bulevar Solidaridad –la arteria primaria norte-sur-, el megaproyecto Metrocentro –centro financiero, comercial y de recreo, inconcluso. Sobre el Bulevar Paseo Río Sonora se asienta, aunque también inconcluso, uno de los megaproyectos de mayor envergadura para la ciudad¹²⁶. Hacia el este, cercano al viejo centro y al Palacio de Gobierno, se asienta el nuevo Centro de Gobierno, siguiendo el recorrido hacia el oeste y en el cruce con el Bulevar Solidaridad, se encuentran varias franquicias comerciales nacionales y extranjeras. Tanto sobre las prolongaciones ponientes del Bulevar Luis Donaldo Colosio como del Paseo Río Sonora, se ubica buena parte de los grandes desarrollos, todos ellos habitacionales cerrados de tipo económico medio que se han construido durante la década en curso. En algunos casos, solamente los accesos –particularmente monumentales en estas zonas- ocupan el suelo sobre el bulevar, permitiendo que el continuo paisaje de bardas se sazone con algunos comercios menores y una renta del suelo mayor que la generada por el uso habitacional. En la *Figura 1* se aprecia el emplazamiento de fraccionamientos cerrados sobre las principales vialidades de la ciudad.

¹²⁶ Eloy Méndez Sáinz. *Hermosillo en siglo XX. Urbanismos incompletos y arquitecturas emblemáticas* (Hermosillo: El Colegio de Sonora, 2000).

También sobre el Bulevar Juan Bautista de Anza –oriente-poniente- al norte de la ciudad, se asientan grandes desarrollos habitacionales construidos durante los últimos diez años. Los de mayor tamaño, como Villas del Real, no son cerrados en su totalidad, sino que cuentan con secciones, en este caso Privadas del Real, de menor tamaño; o el conjunto de Los Ángeles, en cuya última etapa –Mixcoac, aún en construcción- se ha incluido vivienda media con acceso controlado.

El Bulevar Solidaridad es quizá la espina dorsal de la ciudad. A finales de los noventa se inició la construcción del desarrollo habitacional Pueblitos, en su prolongación norte. A pesar de que en los años siguientes el suelo entre este conjunto y la mancha urbana continua ha sido ocupado, aún existen siete kilómetros entre ambos puntos. El conjunto cuenta a la fecha con once fraccionamientos cerrados, sólo uno de ellos con acceso monumental, comercios, una escuela primaria y jardín de niños, y recientemente ha sido inaugurado un centro comercial.

Otro eje vial sobre el que se ha estructurado el crecimiento de la ciudad durante las últimas dos décadas es el Bulevar Morelos –norte-sur- al noreste de la ciudad. En su prolongación norte se asientan comercios, supermercados y cines, además de una sexta parte de los fraccionamientos cerrados de la ciudad, todos ellos de tipo residencial alto. En general, se trata de pequeños o medianos conjuntos, con acceso modesto y una pluma o caseta como control. Sólo cinco fraccionamientos –tres de ellos en construcción- cuentan con acceso de grandes dimensiones. Sobre este bulevar se asienta el segundo fraccionamiento cerrado más antiguo de la ciudad: Los Sabinos, 1988. Tanto este corredor como el comprendido por el Bulevar Ignacio Soto –al este de la ciudad- se han consolidado como sector de altas rentas y, sobre todo para el primero, como exclusivo de fraccionamientos cerrados. La topografía accidentada del Cerro del Bachoco juega una

importe función promocional para estos desarrollos, dos de ellos, los más exclusivos en la ciudad: “A la altura de sus más ambiciosos anhelos”, “Subir a la cima tiene sus merecida ventajas”, “Suba al mejor estilo de vida”, entre otros.

Paralelo a la construcción de fraccionamientos cerrados sobre el Bulevar Morelos, aparecieron aquellos sobre la Calle Luis Encinas, al sur de la zona hotelera de la ciudad. Sobre esta calle, en un sector de baja renta se construyó en 1986 el primer fraccionamiento cerrado en la ciudad: el Condominio Habitacional del Country Residencial.

Por último, se encuentran los ejes carreteros que comunican a la ciudad de Hermosillo con otros poblados del municipio. Sobre estos ejes se han desarrollado durante los últimos diez años varios fraccionamientos cerrados, además de corredores industriales de bajo impacto y, en el caso particular de la Carretera Internacional Número 15 –a Nogales- se han asentado varias escuelas y universidades privadas y un instituto de investigación. La mayoría de los fraccionamientos cerrados emplazados sobre los ejes carreteros son de tipo campestre: Real del Catorce sobre la Carretera 26 a la Costa de Hermosillo; Hacienda de los Tesoros sobre la Carretera a Kino; Río Bonito y Real del Alamito, Carretera a San Miguel de Horcasitas; y Campestre La Herradura, sobre la Carretera a Ures. Estos fraccionamientos se utilizan, sobre todo, como segunda casa o casa de fin de semana, aunque existen residentes permanentes que en la mayoría de los casos continúa realizando actividades cotidianas en la ciudad de Hermosillo¹²⁷. Ofrecen equipamientos diversos que varían desde canchas de fútbol hasta lagos artificiales para pesca y deportes acuáticos o campos de golf. Sólo el fraccionamiento Hacienda Residencial, sobre la Carretera Internacional es de tipo habitacional. Todos los casos

¹²⁷ Rebeca Moreno Zúñiga, “La compra de lotes campestres como práctica cultural: El caso de Hermosillo, Sonora. Tesis maestría en ciencias sociales. (Hermosillo: El Colegio de Sonora, 1998).

anteriores, exceptuando Real del Alamito, cuentan con un acceso de dimensiones monumentales.

Sobre la carretera a La Colorada, al sur de la ciudad, se ubica el acceso al sector conocido como “La Nuevo Hermosillo”. Se trata de varios fraccionamientos de tipo interés social que presentan la más alta densidad habitacional de la ciudad por la existencia de vivienda tipo duplex y cuádruples. Su construcción se inició durante los noventa, también siguiendo el modelo de suburbio americano, con la finalidad de asentar a las familias de trabajadores del parque industrial, aledaño al conjunto. El Programa Municipal del Desarrollo Urbano indica el crecimiento de este sector habitacional durante los próximos años. Actualmente se hallan en construcción grandes conjuntos de miles de viviendas – fraccionamiento Altares- pero no de tipo cerrado.

La figura 1 resume el proceso de crecimiento de la ciudad de Hermosillo entre los años 1900 y 2005. En los últimos veinticinco años la ciudad no sólo duplicó su población - de 340,779 en 1980 a 609,829 habitantes en 2000¹²⁸ - sino también su superficie (14,880 km², en el año 2000). El punteo indica los fraccionamientos cerrados identificados durante el trabajo de campo (99 dentro de los límites del centro de población). La construcción de fraccionamientos cerrados en la ciudad se resume de la siguiente manera:¹²⁹ Un fraccionamiento construido antes del año 1986; once entre 1986 y 1990; sesenta entre 1991

¹²⁸ De acuerdo con los datos de los censos de Población y Vivienda, la tasa de crecimiento anual de 1980-1990 fue de 2.9% y de 1990-2000, de 3.13% para el centro de población de Hermosillo. La población registrada en 1980 es de 340,779; en 1990, de 448,966; y en 2000 de 609,829. INEGI

¹²⁹ La información se obtuvo del archivo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo. La información se encontraba disponible para los fraccionamientos construidos entre los años 1986 y 2003. Aquellos fraccionamientos con licencia posterior a esta fecha aún no contaban con convenio, y por tanto no existía información de archivo completa. Diecisiete fraccionamientos se hallaban en esta situación. El fraccionamiento Raquet Club (dos secciones sobre las aceras norte y sur del Blvd. Navarrete) no aparecía en el archivo, lo que significa que su construcción en previa al año 1986.

y 2000; y treinta y tres entre 2001 y 2003¹³⁰. Además, de diecisiete fraccionamientos que aún no cuentan con registro en el municipio o en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología –los de tipo campestre- pero que ya están en promoción o parcialmente habitados. Cinco del total de fraccionamientos cerrados (104) son campestres. En síntesis, mientras que entre 1985 y 1989, tres de cada 20 fraccionamientos urbanos se diseñaban bajo este modelo, durante el periodo comprendido entre los años 2000 y 2004, el número aumentó a trece de veinte.¹³¹

La mayor parte del asentamiento urbano actual se localiza sobre predios antiguamente ejidales que paulatinamente se han incorporado a las reservas territoriales de la ciudad. Estos ejidos, así como la mayoría de los que rodean a la ciudad fueron expropiados en 1944¹³².

Por otra parte, cabe señalar que la reforma constitucional al artículo 27 en el año de 1992 ha dejado sentir su impacto sobre la dirección del crecimiento territorial de la ciudad. Mediante esta modificación se permite la privatización del ejido, dejando en libertad a los ejidatarios de disponer de su propiedad e incorporarla al mercado inmobiliario, generando la especulación de predios adyacentes a los corredores viales, como se mencionaba en ejemplos anteriores.

¹³⁰ El trabajo de revisión de archivo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo se llevó a cabo durante el mes de enero del año 2005, el registro se había actualizado al mes de octubre del 2004, pero aquellos con convenio de entrega al municipio tenían fecha hasta el año 2003.

¹³¹ Información construida a partir del trabajo de campo y del archivo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo.

¹³² Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN). “Programa municipal de planeación urbana del centro de población Hermosillo 2003-Generación 2025”. Versión abreviada para CD, I-44.

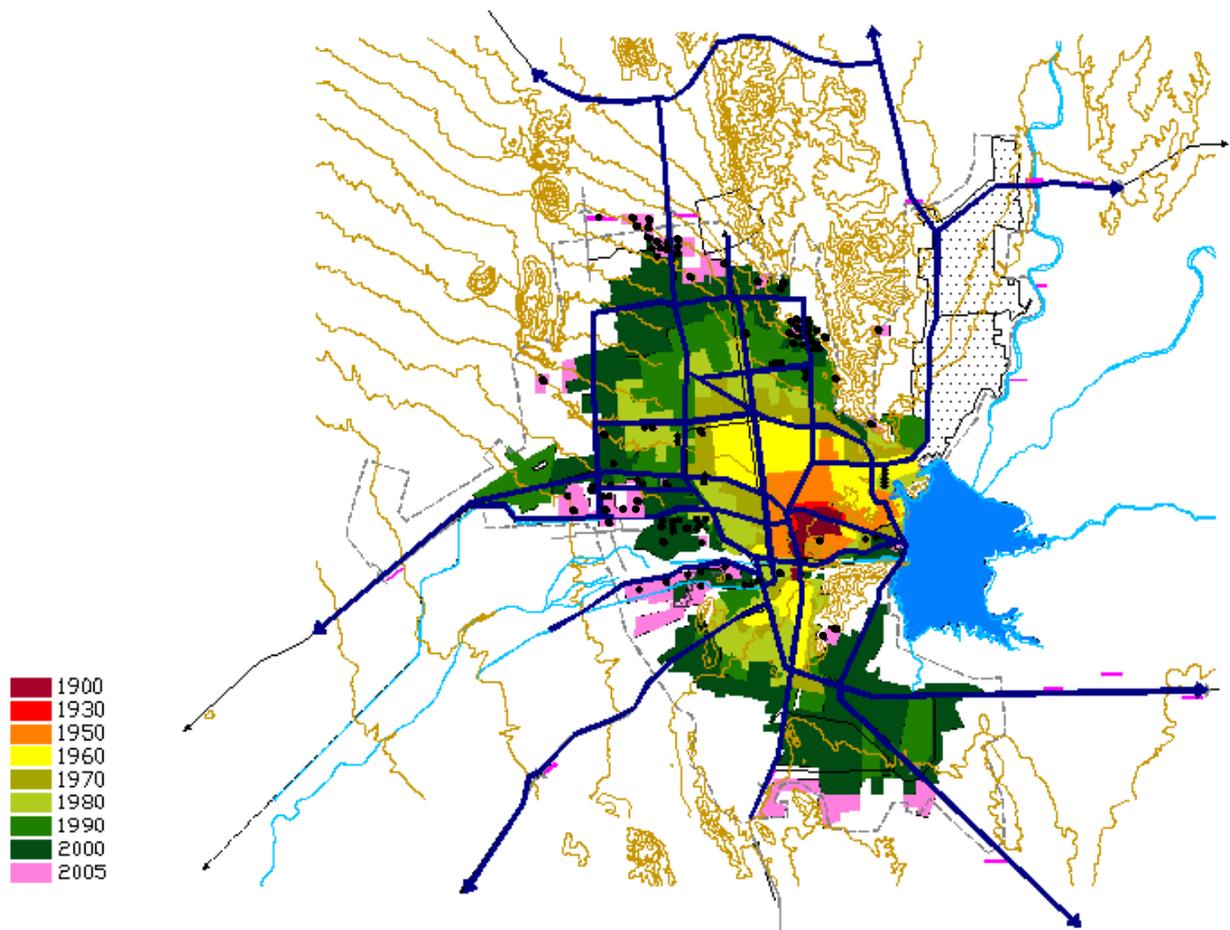


Fig. 1. Crecimiento de la ciudad de Hermosillo 1900-2005 e incidencia del fraccionamiento cerrado (FC). Las líneas azules indican las principales vialidades; los puntos negros, los FC. No se incluyen los campestres. Fuente Instituto Municipal de Planeación Urbana, “Programa municipal de planeación urbana del centro de población Hermosillo 2003-Generación 2025”. Versión abreviada para CD. El crecimiento posterior al año 2000, las líneas de vialidades, así como los fraccionamientos cerrados, fueron agregados por la autora de esta tesis.

Hasta el momento se tiene conocimiento de sólo un caso de desarrollo habitacional cuyo suelo fue adquirido mediante compra “directa” a los ejidatarios de la comunidad de las Placitas que forma parte del ejido Villa de Seris. El desarrollo comprende dos secciones que físicamente aparecen como dos fraccionamientos cerrados distintos, uno de tipo medio alto residencial y otro de tipo medio bajo residencial, con un total proyectado de 5,500

viviendas. Ambos fraccionamientos se localizan sobre el corredor poniente del Bulevar Paseo Río Sonora. El primero de ellos, Montecarlo Residencial, es uno de los estudios de caso a abordar en el proyecto de tesis, pues, de acuerdo al marco teórico seleccionado se ajusta a una modalidad aproximada de los fraccionamientos representativos del estilo de vida¹³³.

Es importante señalar que el propio plan municipal de desarrollo urbano del centro de población de Hermosillo contempla la futura incorporación de tierras ejidales: “en los próximos años se espera que la zona urbana se extienda sobre terrenos ejidales. Los ejidos que pueden verse ante esta situación son: La Yesca, La Manga, Villa de Seris, La Victoria y San Pedro el Saucito.”¹³⁴ La incorporación de estos predios no sólo trae consigo una transformación territorial, sino que genera procesos económicos y sociales característicos del espacio periurbano y de una ciudad que apunta a convertirse en una ciudad-región que integraría al centro urbano de Hermosillo y a las comunidades rurales de La Victoria, San Pedro el Saucito, El Tronconal, El Tazajal y a comunidades como La Manga y Villa de Seris que conforman ya parte de la urbe.

Así, a modo de síntesis, y antes de continuar con el caso particular de los fraccionamientos cerrados de Hermosillo, podemos decir que el periurbano local presenta una similitud con dos de las modalidades sugeridas por Delgado para los países desarrollados: *el periurbano residencial espontáneo* y los *polos tecnológicos*. Pero que no

¹³³ Como tipología representativa del estilo de vida se está considerando la expuesta por Blakely y Snyder en su texto *Fortress America: Gated communities in the United States*. Una comunidad de estilo de vida – *lifestyle community*– enfatiza las actividades deportivas y de esparcimiento. Los autores reconocen tres modalidades: 1. las de retiro, 2. las de golf y descanso, y 3. el nuevo pueblo suburbano. La incorporación de algunos equipamientos deportivos particulares sugiere la incorporación del caso de Montecarlo dentro de esta categoría. Edward J. Blakely y Mary Gail Snyder, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, (Harrisonburg: R.R. Donnelly & Sons Co., 1997), 39.

¹³⁴ Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN). “Programa municipal de planeación urbana del centro de población Hermosillo 2003-Generación 2025”. Versión abreviada para CD, I-44.

escapa a los procesos económicos y sociales a los que se sujeta el periurbano en nuestro país, como la nueva ruralidad y la rururbanización. El espacio rural que rodea a Hermosillo diversifica sus funciones desarrollando actividades no sólo agrarias sino de industria, comercio y servicios relacionados con lo lúdico, como es el caso del poblado de San Pedro el Saucito, o como el centro de investigación en alimentación y desarrollo que se localiza en el ejido La Victoria. Cada vez resulta más claro que la relación entre el territorio urbano y el territorio rural que le rodea se vuelve más compleja y estrecha.

Los fraccionamientos cerrados aparecen en la ciudad de Hermosillo a mediados de los ochenta entre las clases medias alta, pero no es sino hasta mediados y final de la década siguiente cuando aparecen entre las clases altas y medias bajas¹³⁵.

A abril de 2005 se identificaron en la ciudad 104 fraccionamientos habitados que responden a la tipología de cerrados, además de diecisiete aún en proceso de construcción, en venta (deshabitados), o que aún no cuentan con convenio ante el municipio. Cinco del total de fraccionamientos son de tipo campestre y se asientan sobre poblados o ejidos que rodean a la ciudad.

Pocas veces los desarrollos habitacionales cerrados en Hermosillo se construyen dentro de los límites de la ciudad compacta. De los 99 fraccionamientos urbanos solamente se han identificado dos que han sido construidos sobre suelo claramente intersticial¹³⁶. El patrón general es la construcción de un desarrollo sobre la extensión de algún eje vial de importancia considerable, que en un lapso no mayor de dos años se consolida como un corredor de desarrollos habitacionales cerrados. La distancia a la que se localiza el

¹³⁵ Conviene mencionar que Obra Pública del Municipio del Hermosillo reconoce la construcción de 267 colonias o fraccionamientos (incluyendo los de tipo condominal horizontal o vertical) de 1985 a marzo del año en curso. De estos 99 responden a la modalidad de cerrados, 34 de los cuales iniciaron su construcción dentro de los últimos cuatro años. Dato construido mediante trabajo de campo e información obtenida del archivo de Obra Pública del Municipio de Hermosillo el mes de marzo de 2004.

¹³⁶ Peñasco Residencial y Alta California.

desarrollo que inicia el despunte oscila entre los dos y siete kilómetros de la ciudad compacta. Una vez ocupada esta franja, aunque no necesariamente en su totalidad, otras ínsulas de tamaños diversos empiezan a ocupar los espacios vacíos entre corredores paralelos. En la *Figura 1* se muestra el proceso de ocupación que ha tenido el fraccionamiento cerrado sobre la ciudad, desde la construcción del primero de ellos en 1986¹³⁷, hasta el mes de abril de 2005.

En suma, el crecimiento de la ciudad de Hermosillo es expansivo hacia las periferias integrando en casos recientes predios anteriormente ejidales adquiridos en el mercado inmobiliario. Se trata de un crecimiento difuso, que genera islas y corredores urbanos que vinculan nuevos desarrollos habitacionales construidos tanto dentro de las reservas territoriales de la ciudad como en las zonas rurales aledañas a la misma.

2.2.3 Tipos o modelos particulares de fraccionamientos cerrados en la ciudad

En este apartado se definen los tres tipos o modelos de fraccionamiento cerrado que se sugieren para abordar el estudio de caso de la ciudad de Hermosillo y sus periferias. Los tipos propuestos son: 1. *Ocio y recreación*, se priorizan en particular los equipamientos y la infraestructura destinada al deporte y lo lúdico; 2. *Autogestión del encierro*, que aborda los casos de fraccionamientos que en la propuesta original del promotor eran abiertos, pero que al paso del tiempo los propios vecinos han gestionado su cerramiento. En contraparte se mencionarán aquellos casos en los que se ha gestionado la apertura de los fraccionamientos. Y por último, 3. *Prestigio y consumo ostentatorio*. En este tipo se consideran dos

¹³⁷ El Condominio Habitacional del Country Residencial (Calle Luis Encinas, al este de la ciudad) es el fraccionamiento cerrado más antiguo que cuenta con registro en el archivo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo. Como se mencionó antes, el fraccionamiento Raquet Club (sobre el Blvd. Navarrete) no aparece en el archivo, lo que significa que su construcción es previa al año de 1986.

modalidades, primero, los que cuentan con acceso y equipamientos modestos, y segundo, aquellos que por las características de monumentalidad de sus accesos son fácilmente identificables.

Conviene aclarar que se han encontrado híbridos de estos tipos. Por ejemplo, existen dos casos de fraccionamientos campestres que enfatizan la infraestructura destinada al ocio –uno de ellos cuenta con campo de golf, el otro con un lago artificial, entre otras amenidades- y que también cuentan con un acceso de carácter monumental. O bien, el caso de un fraccionamiento con acceso emblemático y de gran tamaño, que originalmente fue concebido siguiendo un patrón de macromanzanas cerradas con un número determinado de fondos de saco en su interior, y que los vecinos, a su vez cerraron mediante rejas.

Solamente el primer tipo, el que se ha denominado *de prestigio y consumo ostentatorio* por lo emblemático de su acceso, se incluye en el estudio de esta tesis. Sin embargo, como parte de la metodología y de un reconocimiento de la generalidad en la ciudad y sus periferias se han identificado y cotejado los tres tipos. A continuación se explica con mayor detalle cada uno de los tipos. El siguiente gráfico muestra su incidencia sobre la ciudad.

EL COLEGIO
DE SONORA
BIBLIOTECA
GERARDO CORNEJO MURRIETA

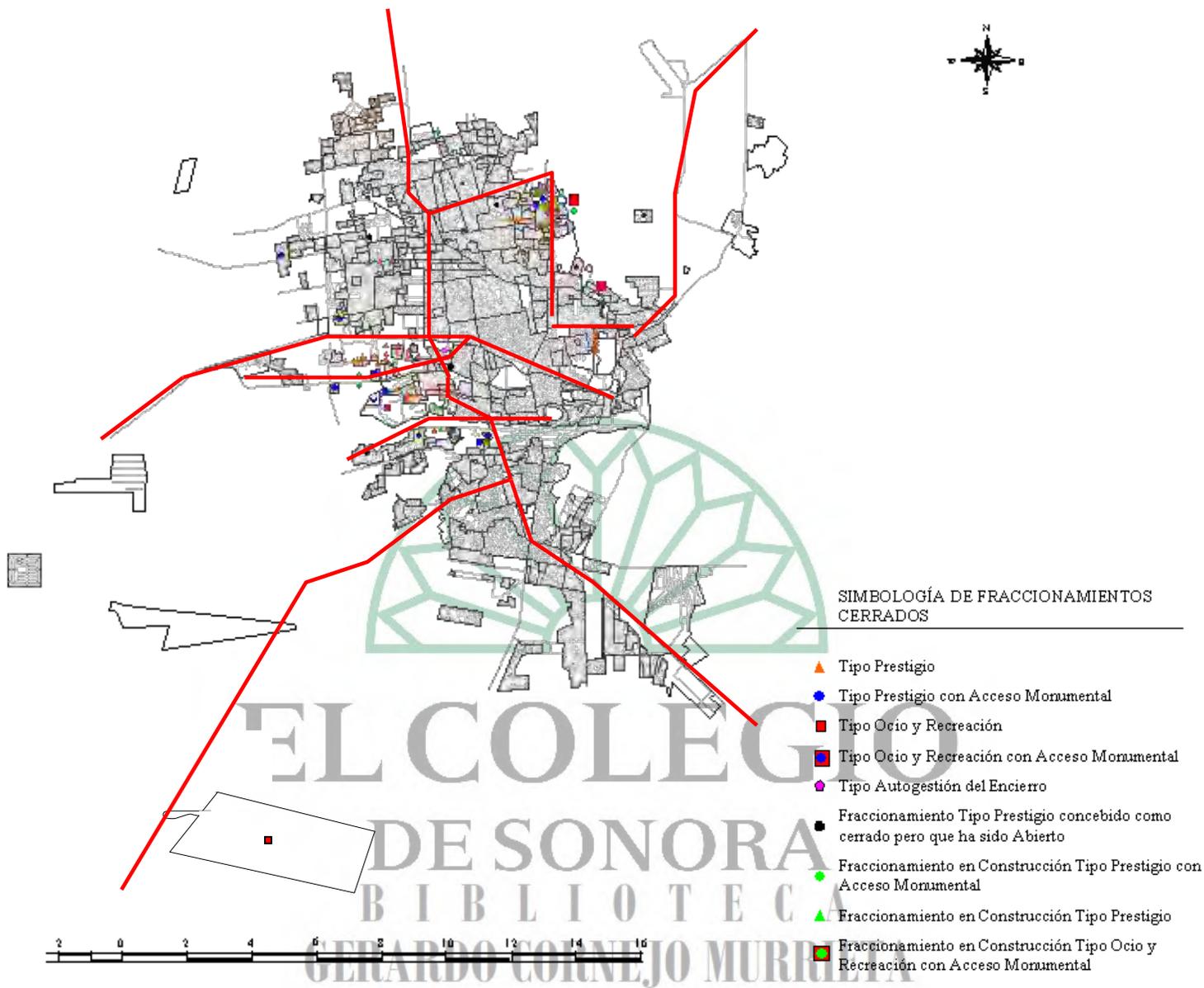


Fig. 2. Ubicación y tipos de fraccionamientos cerrados en la ciudad de Hermosillo. No se incluyen los campestres. Fuente: Elaboración propia.

2.2.3.1 Ocio y recreación

Este tipo de fraccionamientos comprende a aquellos cuya infraestructura destinada al ocio es significativa y les distingue de otros fraccionamientos cerrados. Dentro de los límites de la ciudad compacta sólo se identificaron dos fraccionamientos habitados de este tipo: Los Lagos Residencial y Club de Golf –al poniente de la ciudad- y La Jolla Residencial de Altura – al noreste. Sin embargo, al momento de realizar este trabajo se hallaban en construcción dos fraccionamientos urbanos de este tipo: Colinas Residencial y Puerta de Hierro, ambos al noreste de la ciudad sobre los cerros del Bachoco. Puerta de Hierro Residencial Club Privado será el proyecto urbano más ambicioso en su categoría pues la casa club en promoción comprende un gimnasio, sala de cine, bar, salón de eventos, cancha de tenis, cancha de raquet, spa, alberca, restaurante, además de pista de jogging y lagos artificiales.¹³⁸ A la fecha, La Jolla –con una segunda etapa en promoción- se distingue como el desarrollo de más alto nivel económico del tipo ocio y recreación.

Los más de los fraccionamientos cerrados de tipo ocio y recreación son los campestres, es decir, aquellos que se localizan en áreas primordialmente rurales. Se identificaron seis desarrollos dentro de este grupo y uno más que originalmente contaba con control de acceso pero que a la fecha ya no lo tiene: Real del Catorce –Al suroeste sobre la Carretera 26 a la Costa de Hermosillo-, Real del Gorgús –Car. 26 a la Costa de Hermosillo, Río Bonito –al noreste sobre la Car. a San Miguel de Horcaditas Km. 6.5-, Real del Alamito –Car. a San Miguel de Horcaditas Km. 8-, Campestre La Herradura –Al este sobre la Car. a Ures Km. 10.5-, Hacienda de Los Tesoros –al poniente sobre la Car. a Kino-, La Comena –actualmente sin control de acceso, Car. a Ures Km. 10.

¹³⁸ Folleto publicitario de Puerta de Hierro Residencial Club Privado.

Además, dentro de la modalidad de ocio y recreación se identificó un “fraccionamiento híbrido”: Hacienda del Pedregal Campestre Residencial. Se trata de un desarrollo originalmente campestre, es decir ubicado “fuera de las zonas de crecimiento de los centros de población y destinados a la explotación de recursos naturales para el consumo familiar o con fines de recreo”¹³⁹ pero que en el año 2000 se integra a las reservas de suelo habitacional de la ciudad, en consecuencia se realiza la gestión para el cambio de uso de campestre a residencial. Así, a pesar de ser un fraccionamiento habitacional, Hacienda del Pedregal se ajusta a ciertas restricciones características de los fraccionamientos campestres, por ejemplo, el tamaño de los lotes –superiores a los 1,500 metros cuadrados- o la conservación de especies vegetales.

Los fraccionamientos de tipo ocio y recreación se distinguen por su baja densidad habitacional y, en general, por ocupar superficies muy superiores a las de otros tipos de fraccionamientos. Tan sólo ocho fraccionamientos de este tipo ocupan casi la mitad que los 96 fraccionamientos cerrados restantes. La siguiente tabla presenta algunos ejemplos¹⁴⁰:

Tabla 1. Superficies de fraccionamientos cerrados de tipo ocio y recreación en Hermosillo

Ubicación		Superficie
Urbanos		
La Jolla	Sobre las colinas del noreste de la ciudad	Total aproximado del conjunto: 1'310,166m ² Villa de los Zafiros: 120 696m ²
Campestres		
Real del Catorce	Carr. 26 a la Costa de Hillo., Km. 14	Etapas I: 200-00-00.00has; Etapa II: 384-54-00.73has; Etapa III: no se dispone de información
Campestre La Herradura	Carr. a Ures, Km. 10.5	2'887,255.83m ²
Río Bonito	Carr. a San Miguel de Horcaditas, Km. 6.5	131-24-79.00has

Fuente: Archivos de la DDUOP del Municipio de Hermosillo (Urbanos) y de la SIDUE (campestres). Información consultada entre enero y mayo de 2005.

¹³⁹Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, Título Quinto “Desarrollo industriales turísticos y campestres”, Capítulo único “Desarrollos industriales, turísticos y campestres”

¹⁴⁰ Se mencionan sólo aquellos fraccionamientos de los cuales se obtuvo información de la DDUOP (fraccionamientos habitacionales urbanos) o de la SIDUE (fraccionamientos campestres). No se menciona por lo tanto, Puerta de Hierro y Colinas Residencial en el primer caso y Hacienda de los Tesoros, Real del Gorgo y Real del Alamito en el segundo.

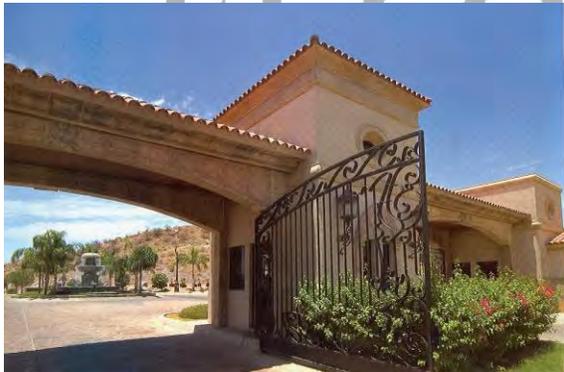


Fig. 3a, b, c, d, e y f. Fraccionamientos cerrados de tipo ocio y recreación. Arriba a la izquierda (a): El acceso a Los Lagos Residencial y Club de Golf no se caracteriza por su monumentalidad, sin embargo, es lo suficientemente transparente como para permitir una vista clara hacia el campo de golf y los lagos artificiales. Arriba a la derecha (b): Campo de golf y casa club de Los Lagos, el fraccionamiento cuenta además con gimnasio y canchas de tenis. Al centro (c, d): Fraccionamiento campestre La Herradura, cuenta dos lagos artificiales uno para deportes acuáticos y otro para pesca. Abajo a la izquierda (e): Acceso al conjunto La Jolla Residencial de Altura, cada una de las “villas” contará con un segundo acceso controlado. Abajo a la derecha (f): Casa club y alberca en La Jolla. Estas dos últimas imágenes fueron obtenidas del folleto publicitario del fraccionamiento.

2.2.3.2 Auto gestión del encierro

Dentro de este grupo de fraccionamientos se hallan aquellos que originalmente fueron diseñados como abiertos pero que los propios habitantes han convertido en cerrados utilizando rejas, cadenas, y en uno de los casos, postes móviles. En todos los casos el cerramiento responde a la excusa de disminuir el tráfico vehicular o a la intención de conducir la circulación en un solo sentido. Además, se trata de fraccionamientos que por su morfología responden al modelo de un fraccionamiento cerrado: herraduras, retornos o clusters.

Se identificaron cuatro casos: la sección sur del Raquet Club –fraccionamiento medio alto ubicado al poniente de la ciudad; una sección de Las Granjas –fraccionamiento medio bajo ubicado al sur poniente; una “privada” de la Colonia Modelo –tipo medio, ubicado al este- y una “cerrada” de Villa Bonita –tipo medio, al sur poniente. El último de los casos resulta emblemático. Originalmente se trataba de un cluster con reja, sin embargo, debido al hundimiento de un colector de aguas negras sobre la calle de acceso enrejado fue necesario derribar un muro y “abrir” la parte posterior del cluster, de modo que el acceso debía realizarse a través de otras “cerradas”. Solamente por las noches los vecinos plantaban postes móviles para cercar su “cerrada”, separándola de aquella que en ese momento resultaba el acceso único y obligado a sus casas. Inmediatamente después de la reparación del hundimiento los vecinos exigieron el levantamiento de la antigua barda.

Las Granjas conforma un conjunto de viviendas tipo medio y bajo. La morfología urbana se caracteriza por calles de un solo sentido a través de las cuales se accede a calles más angostas, empedradas y sin salida. Al fondo de estas calles se encuentran espacios, las mas de las veces abandonados, que originalmente eran áreas verdes. Algunas secciones de la colonia conforman herraduras con plazoletas centrales. La sección cerrada de Las Granjas

tiene acceso sobre la calle Olivares casi en su cruce con la calle Dr. Paliza -ambas de intenso tráfico vehicular- y cierra sus cadenas sólo durante las noches. Sería interesante cuestionar por qué este fraccionamiento fue cerrado por sus vecindados, puesto que las soluciones de distribución espacial y el uso de materiales –como los pavimentos empedrados- ya por sí mismos constituyen una barrera al tráfico vehicular y conforman espacios internos a primera vista adecuados para las relaciones sociales, dos condiciones ampliamente valoradas por los demandantes del fraccionamiento cerrado y discutidas en el siguiente capítulo de este trabajo.

En contraparte a los casos anteriores, también se identificaron casos de fraccionamientos cerrados que posteriormente fueron abiertos. Misión de San Cristóbal es uno de ellos, se localiza al norte de la ciudad y su traza urbana conforma una retícula completamente emparejada al resto de la traza circundante. Su cerramiento ocasionaba una ruptura dramática y obstruía la circulación en vialidades como la calle Reyes, razón por la cual las autoridades municipales solicitaron la remoción de rejas no obstante que los vecindados argumentaron que la promoción del fraccionamiento se había hecho bajo la condición de cerrado.

Un segundo caso de apertura es el de Cerrada La Herradura, fraccionamiento tipo medio alto ubicado al poniente de la ciudad. Su planta conforma una herradura con dos accesos sobre el Blvd. Colosio. No se obtuvieron registros en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo, por lo que se supone que su construcción es previa a 1985, momento en el que el fraccionamiento debió asentarse sobre los límites de la ciudad, es decir, en colindancia con el antiguo Periférico Poniente –ahora Blvd. Solidaridad- y el “bordo” del canal de la calle Yucatán –ahora Blvd. Colosio y embovedado.



Fig. 4a, b y c. La autogestión. Arriba (a): Colonia Las Granjas. El cierre se hace mediante cadena. El callejón de acceso desemboca en una plazoleta central en malas condiciones. Al centro (b): Colonia Raquet Club. La sección sur de este fraccionamiento contaba con dos accesos uno de ellos se cerró con reja fija (derecha) y el otro se utiliza como acceso con control electrónico. Abajo izquierda (c): Postes móviles en Villa Bonita. Abajo derecha: Caseta abandonada y pluma rota en Cerrada la Herradura, ahora sin control de acceso.

Conviene señalar que a medida que se desarrollaba este trabajo se recibían informes de que cada vez más avecindados iniciaban gestiones para cerrar su calle, una sección de su barrio o el conjunto en su totalidad. Sólo en dos ocasiones se tuvo la oportunidad de comentar la situación con los propios residentes, la justificación era o el intenso tráfico

vehicular o la cercanía a establecimientos –como casinos para fiestas- que permanecían abiertos hasta bien entrada la noche, ocasionando borracheras, “vagos y cholos” y robos de piezas a los vehículos estacionados fuera de las casas.

2.2.3.3 Prestigio y consumo ostentatorio

las sociedades modernas erigen y transmiten a través de la esfera del consumo las diferencias. Luego, los bienes simbólicos son adquiridos por las élites sociales para detentar la distinción a través del capital cultural que atesoran. En ello la arquitectura juega un papel fundamental cuando se erige en espacio privilegiado del consumo y bien que contribuye a forjar la distinción.¹⁴¹

En principio, el consumo de cualquier fraccionamiento cerrado se vincula a la noción de prestigio. Sin embargo, en base con la propuesta de Blakely y Snyder los denominados de prestigio son aquellos que no cumplen con la condición de la autogestión del encierro ni tampoco cuentan con equipamientos diferenciales a los de cualquier fraccionamiento abierto de tipo económico similar. En este grupo convergen los más de los fraccionamientos cerrados de la ciudad, en tipos económicos que van desde los medios bajos hasta los medios altos. El tipo de control en estos fraccionamientos se realiza a través accesos con guardia, rejas, plumas o paneles electrónicos.

Catorce de los fraccionamientos de prestigio fueron seleccionados en la muestra de estudio de esta investigación. Éstos fueron los que al momento de realizar el trabajo de campo estaban habitados y contaban con accesos monumentales.

El acceso monumental desempeñó la función de elemento formal definidor de la muestra, pues en base con la hipótesis de trabajo -que la tipología urbana y arquitectónica

¹⁴¹ Eloy Méndez Sáinz, “Espacios de la simulación”, *Latinoamérica, países abiertos, ciudades cerradas*, Luis F. Cabrales (Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO, 2002), 65-92. P. 83, citando a N. García.

del fraccionamiento cerrado responde a la simulación de una imagen percibida como prestigiosa, estatuaria, o correspondiente a la élite-, se consideró al acceso como la carta de presentación del objeto ofertado, consumido y ostentado.

Como resultado del análisis de información obtenida mediante entrevistas a residentes, se puede afirmar que el acceso por sí solo no juega un papel fundamental en el imaginario de adquisición de prestigio o estatus, pues entran en juego otros elementos como las áreas verdes, la calidad de los equipamientos, el costo de la vivienda y, sobre todo, la exclusión de aquellos que física, social o económicamente no pueden acceder a los espacios interiores del fraccionamiento. Aún así, para el caso de los fraccionamientos medios, el acceso monumental en conjunción con los espacios interiores que permiten vislumbrar conforma un elemento ostensible que indiscutiblemente confiere estatus.

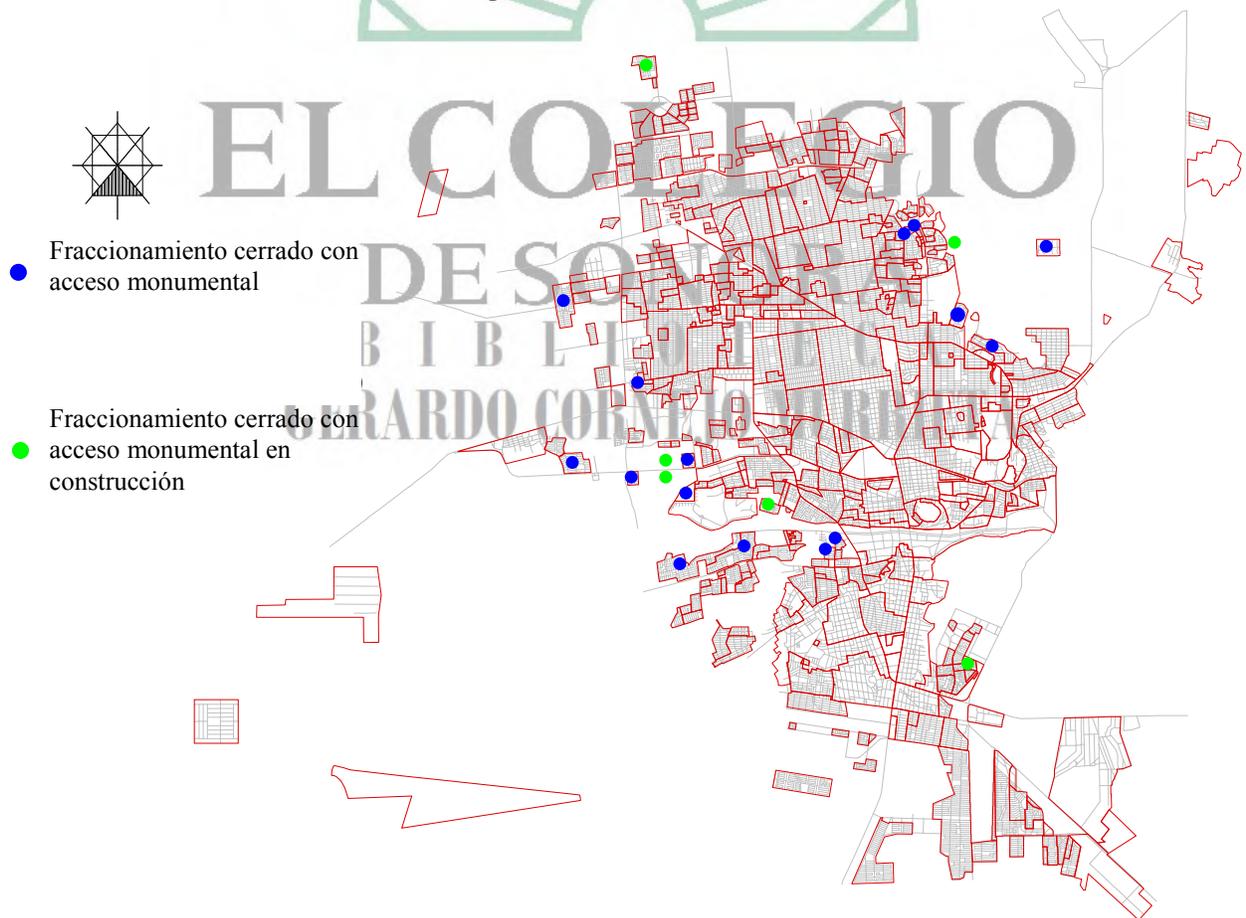


Fig.5. Fraccionamientos cerrados de acceso monumental. No se incluyen los campestres: Río Bonito, Real del Catorce, La Herradura y Hacienda de los Tesoros.

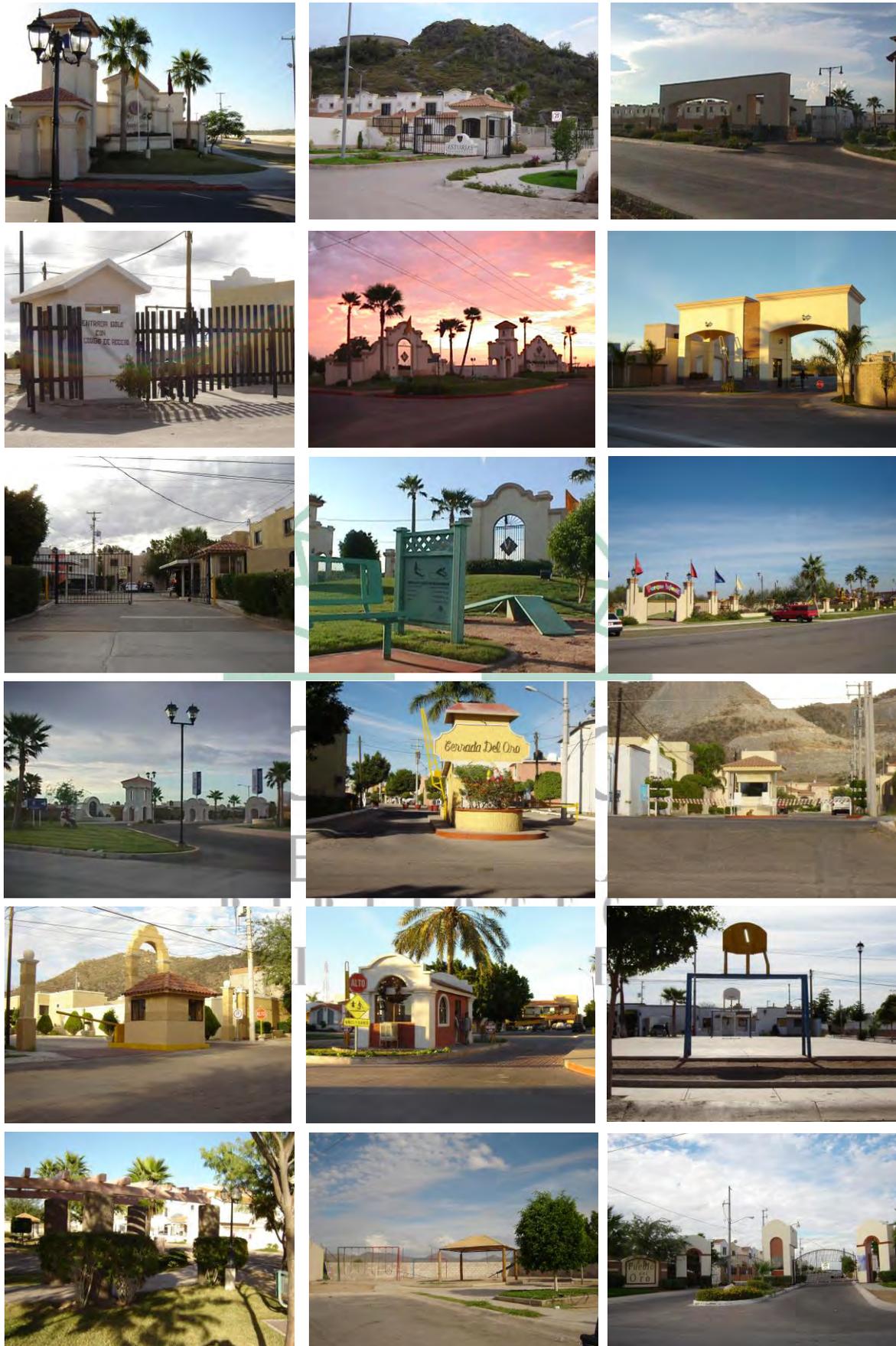


Fig. 6. Fraccionamientos cerrados de prestigio y consumo ostentatorio. Las imágenes muestran la diversidad de formatos en los accesos y algunos de los equipamientos más comunes: canchas de fútbol, básquetbol y parques.

2.2.4 La situación legal del fraccionamiento cerrado: El fraccionamiento habitacional y el régimen condominal

¿Cuáles son las normatividades que aplican para el desarrollo de estos fraccionamientos cerrados?

¿En qué sentido, perdón? Normatividades hay muchas.

Digamos las que tienen mayor relación con el fraccionamiento de este tipo, cerrado.

Es en base de lo que establece el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y la Ley 101 de Desarrollo Urbano el Gobierno del Estado, es la normatividad con la que se rigen.¹⁴²

A pesar del despunte que la modalidad de desarrollo habitacional encabezado por el fraccionamiento cerrado ha tenido en la localidad, su reconocimiento y su nombre permanecen, hasta el momento, anónimos tanto en los programas municipales de desarrollo como en la Ley de desarrollo urbano para el Estado de Sonora. En consecuencia, los lineamientos legales que debieran considerarse para su adecuada integración e inclusión al resto de la ciudad se sumergen en la ambigüedad y en especificaciones que escasamente difieren de aquellas dirigidas al que fuera el fraccionamiento tradicional, el abierto.

La ley anterior diferencia entre dos modalidades generales de fraccionamientos: el comercial y el habitacional, donde de acuerdo al artículo 100¹⁴³, estos últimos

Son aquellos en que sus lotes se destinan a la construcción de vivienda y comprenderán los siguientes tipos:¹⁴⁴

¹⁴² Fragmento de la entrevista realizada a funcionario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo.

¹⁴³ Ley de desarrollo urbano para el Estado de Sonora. Artículo 100 del Capítulo III De los fraccionamientos. Sección I. Versión en línea obtenida el día 22 de febrero de 2005 desde [http//](http://)

- a) Residencial.
- b) Residencial para vivienda de interés social.
- c) Colonias populares.

Los fraccionamientos cerrados del área urbana de Hermosillo se encuentran dentro de las dos primeras modalidades, en una proporción ligeramente superior para los del primer tipo. Los fraccionamientos -con control de acceso o no- que se localizan fuera del área urbana son considerados como “desarrollos campestres” que para efectos de la Ley de desarrollo urbano, en su artículo 185 se entienden como

la conjugación de elementos tales como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones ubicados fuera de las zonas de crecimiento de los centros de (sic.) población y destinados a la explotación de recursos naturales para el consumo familiar o con fines de recreo.

Y que además, en concordancia con el artículo 189

estarán ubicados fuera de los centros de población y en ningún caso podrán autorizarse dentro de las zonas destinadas al crecimiento de los mismos.

Tanto los fraccionamientos habitacionales como los campestres se obligan a entregar al municipio un porcentaje de la superficie total vendible urbanizada para áreas de donación. En el caso específico del fraccionamiento residencial se trata del 11% más un 3% de áreas verdes (parques y jardines) y 2% para equipamiento comercial; en el residencial de

¹⁴⁴ Los fraccionamientos cerrados del área urbana de Hermosillo se hallan dentro de los tipos residencial y residencial para viviendas de interés social. De acuerdo a la Ley de desarrollo urbano del Estado de Sonora, en sus artículos 101 y 102, las diferencias entre uno y otro son: las instalaciones de red telefónica (obligatorias para el residencial, pero no para el de interés social); los anchos de arroyos de calles y de banquetas (mayor superficie para el residencial); las superficies mínimas de los lotes (entre 150 y 300 metros cuadrados dependiendo del tipo de calle sobre la que se localice el predio, para el tipo residencial; y entre 117 y 135 metros cuadrados para el tipo interés social); los frentes mínimos de los lotes sobre las calles locales o colectoras; así como las áreas mínimas de donación (11% de la superficie total vendible urbanizada y 3% en parques y jardines, para el tipo residencial; y 9% de la superficie vendible urbanizada y 3% en parques y jardines para el tipo interés social).

interés social, 9% más un 3% de áreas verdes y un 2% para equipamiento comercial; y 10% (sin especificación de uso o destino) de la superficie vendible en el caso del desarrollo campestre. Sin embargo solamente para este último tipo de desarrollo el artículo 186 de la Ley de desarrollo urbano explicita que

En caso de que no sea posible donar la superficie de terreno respectiva, ésta podrá ser permutada por pagos en efectivo a un fideicomiso que para la adquisición de reservas territoriales establecerá el Gobierno del Estado o, tomando en consideración los dictámenes técnicos correspondientes, podrá permutarse la donación por obras de beneficio para la comunidad.

Alrededor de una tercera parte de los fraccionamientos cerrados de la localidad, se hallan inscritos bajo el *régimen de propiedad condominal*. Con ello se entiende que el desarrollo en su totalidad, incluyendo vialidades, áreas de uso común –parques, albercas- y cualquier infraestructura, se encuentra no bajo calidad pública, sino bajo un régimen de propiedad de tipo comunal en el que todos estos elementos pertenecen a cada uno de los propietarios de manera proporcional a la superficie de su lote. Por lo tanto, los servicios de alumbrado público, recolección de basura y mantenimiento de áreas verdes o de uso común no son responsabilidad del ayuntamiento, de manera que los propietarios deben solicitar estos servicios a empresas privadas. Los impuestos prediales son, además diferenciales pues además de realizar el pago por la propiedad exclusiva, los condóminos deben cubrir “la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos, contribuciones o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.”¹⁴⁵

¹⁴⁵ Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Estado de Sonora. Capítulo VI De los gastos, obligaciones fiscales y controversias. Artículo 40. Obtenido el día 28 de junio de 2005 desde <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/SONORA/Leyes/SONLey82.pdf>

Según la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora los fraccionamientos habitacionales inscritos bajo el régimen condominal deben ajustarse a la normatividad técnica –dimensiones de lotes, anchos de vialidades- vigente para el fraccionamiento habitacional. Sin embargo, mediante trabajo de campo y revisión de archivo se pudo constatar que existen medios para que el fraccionador densifique de un modo pseudo-legal. Por ejemplo, solicitando el permiso ante las oficinas de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio con un plano de lotificación de predios de 12 metros de frente, recibir aprobación, y posteriormente solicitar la condominación de cada lote en dos, cuando el frente mínimo vigente es de 6.50 metros para fraccionamiento de tipo interés social.

La única normatividad específica que la ley anterior requiere para las edificaciones en propiedad de condominio que afecten más de 5,000 metros cuadrados es un dictamen previo de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología que ampare la capacidad de servicios públicos instalados en la zona. Por lo demás, aplican los mismos porcentajes de donación y normas técnicas que para los fraccionamientos habitacionales mencionados arriba, con la diferencia de que, al igual que para el caso de los fraccionamientos campestres, es posible permutar la superficie de donación por pagos en efectivo a un fideicomiso para la adquisición de reservas territoriales o por obras de beneficio para la comunidad.¹⁴⁶

Cuando un fraccionador tiene intención de crear un desarrollo o conjunto bajo esta modalidad de propiedad, debe especificarlo en el acta de solicitud de licencia de suelo; del mismo modo, en el acta de recepción del fraccionamiento por parte del ayuntamiento queda asentado el tipo de propiedad.

¹⁴⁶ Ley de desarrollo urbano para el Estado de Sonora. Artículo 158 de la sección IX De los condominios. Título tercero De la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos, Capítulo III De los fraccionamientos.

En el caso de los fraccionamientos que no se pretendan inscribir en el régimen de propiedad en condominio, las áreas verdes y áreas de donación –con o sin equipamiento en ellas-, además de las vialidades e infraestructura –alcantarillado, agua, drenaje, telefonía, electricidad, etc.- así como su mantenimiento, se encuentran a cargo del fraccionador mientras no se cuente con un acta de entrega y recepción por parte del ayuntamiento de Hermosillo. Al concluirse en su totalidad las obras de urbanización y si la municipalidad está de acuerdo con la calidad de las obras entregadas, se expiden las actas y el fraccionamiento es “recibido por el ayuntamiento”, es decir, el fraccionador se deslinda de las responsabilidades de mantenimiento y de la propiedad física que representaban infraestructura, vialidades, parques, jardines y cualquier otra superficie de donación que existiera dentro del fraccionamiento. Pues en concordancia con el artículo 106, entre las obligaciones del fraccionador se encuentra la de

Donar al municipio de que se trate la superficie de terreno que se destinará a vías públicas y áreas verdes dentro de los límites del fraccionamiento, así como aquellas que se destinarán a obras de equipamiento urbano, servicios urbanos o cualquier otro servicio público, una vez que hayan sido debidamente urbanizadas.

De manera que todos aquellos espacios de uso común que se encuentran dentro de un fraccionamiento –sea abierto o cerrado, porque para la ley vigente este último se mantiene en anonimato- se convierten en propiedad de bien común, pública al momento de ser recibidos por el municipio. El siguiente testimonio de un funcionario de desarrollo urbano y obra pública lo aclara:

La parte que está después de la reja es vía pública, sigue siendo vía pública. Hay una autorización, convenio. En el desarrollo el fraccionador lo define así, “bueno van a ser cerradas”, pero con libre acceso para el ayuntamiento cuando lo requiera y sus servicios. Y si el ayuntamiento requiere que se

quite, se quita. Pero como son cerradas y no hay flujo vehicular mas que el flujo de ahí, nomás que puedan entrar por ende servicios de basuras, recolección de basuras, patrullas, cualquier cosa, ¿no?

¿Los servicios siguen a cargo del ayuntamiento?

Claro, el mantenimiento y eso, la reja en sí pertenece a las sociedades de vecinos.

De acuerdo con el testimonio de esta misma persona, se requiere que el cien por cien de las personas que residen en un “fraccionamiento con reja” estén de acuerdo con esta medida de seguridad. Si sólo uno no lo estuviera, bastaría que solicitara su remoción al ayuntamiento, debiendo éste acceder a la petición del vecindado, por tratarse de una vialidad pública, no así bajo el régimen condominal.

Es de este modo como la ambigüedad legal en la que se encuentra tanto el fraccionamiento cerrado como los elementos que se constituyen a su interior arremete contra su carácter público. Así lo demuestra el siguiente fragmento del reglamento interno de un fraccionamiento cerrado de la zona del vado del Río Sonora, en su apartado “Normas de conducta para los residentes y visitantes de [...] Residencial:

Dentro de las instalaciones del área recreativa (parque) se podrá solicitar una identificación a cualquier persona y requerir el nombre domicilio (sic.) del residente de quien son invitados.

Este escrito forma parte de la documentación entregada a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo por parte del fraccionador para la recepción del fraccionamiento. Esta normativa interna fundamenta la exclusión de aquellos que no residen en el fraccionamiento, a la vez que se justifica por los propios encargados del área de fraccionamientos en la dirección anterior al ser “necesaria para que pueda entrar

la seguridad pública”, suponiendo que la identificación de las personas sea solicitada por miembros de la policía municipal.

De los 16 casos seleccionados sólo 4 presentaron un reglamento interno en el archivo municipal, aunque todos se rijan en menor o mayor grado por acuerdos escritos establecidos por la promotora inmobiliaria o los mismos avecindados. No es de carácter obligatorio presentar este documento ante la municipalidad.

El mantenimiento de los equipamientos y de servicios públicos es una de las responsabilidades de las que la municipalidad se deslinda de manera parcial al favorecer los desarrollos habitacionales cerrados. La asistencia de la infraestructura básica, pavimentación y recolección de basura es una responsabilidad que mantiene el municipio, siempre y cuando el régimen de propiedad no sea condominal. Sin embargo, el servicio a áreas verdes y equipamientos en parques, el mantenimiento de bardas y accesos, rejas y casetas, corre por cuenta de los residentes. Los siguientes apartados del mismo reglamento interno explicitan que entre los derechos y obligaciones del propietario se encuentran:

Aportar mensualmente la “Cuota de Conservación y Mantenimiento” para garantizar el buen estado físico y de funcionamiento a los elementos urbanos y públicos del fraccionamiento, así como cooperar proporcionalmente a la ejecución de las obras y servicios que acuerde el “Comité General” en beneficio del fraccionamiento, y a su vez, lo que se acuerde en los “Comités Seccionales” correspondientes.

Así como:

En el parque, para el uso de las áreas destinadas a las fiestas y piñatas, se deberán hacer las reservaciones y el pago del depósito correspondiente, según se indique, y apegarse a las disposiciones reglamentarias que se determinen para su uso.

Este depósito asciende a los 300 pesos y funciona, según testimonio de los vecinos como una renta o cuota por mantenimiento, ya que nunca es regresado aún cuando el parque sea limpiado y retornado a sus condiciones iniciales. Por lo regular el parque se ocupa por eventos infantiles desde medio día y hasta las siete u ocho de la noche, un promedio de cuatro veces a la semana, dependiendo de la época del año.

Una segunda situación de irregularidad que presentan los fraccionamientos cerrados es aquella relacionada con la continuidad de vialidades, pues de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora:

Quando una avenida o calle, que sea de un fraccionamiento contiguo o de la ciudad, que por sus directrices o ejes atraviesen un fraccionamiento en proyecto, deberán ser continuadas y no podrán ser reducidas sus medidas en cuanto a anchos de arroyo, camellones, banquetas, arriates u otros similares, y su costo será cubierto por el fraccionador.¹⁴⁷

Asimismo, entregar, como requisito para solicitar la licencia de uso de suelo y para la autorización del fraccionamiento, un “Plano de localización, referido a toda la zona donde se ubica el terreno por fraccionar, que permita ver su liga con las vías principales de circulación, equipamiento urbano y lugares de interés público.”¹⁴⁸

¿Cómo, entonces, es posible crear islas urbanas pseudo-independientes? Los siguientes testimonios de funcionarios del Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN) y de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo (DDUOPMH) ponen de entredicho la rigurosidad de esta normatividad:

¹⁴⁷ Ley de desarrollo urbano para el Estado de Sonora. Artículo 115 De las normas técnicas: Tipos de calles. Cuadro de secciones mínimas.

¹⁴⁸ *Ibid.*, Artículo 129 de la Sección IV Procedimiento para el otorgamiento de licencia de uso y suelo para autorización del fraccionamiento.

I.

Esa especie como de moda... y la impresión que me da es que también se empieza a manejar un poco lo que es la publicidad, lo que es la mercadotecnia. Y ahorita está muy posicionado en la gente que la mejor manera de vivir es en una cerrada, cosa que no es necesariamente es lo más cierto. Tiene sus ventajas y tiene sus desventajas, y yo creo que uno de sus problemas fuertes de las cerradas es que cada vez van tendiendo a aumentar su tamaño y eso empieza a generar problemas en lo que es el funcionamiento de la ciudad. [...] la ciudad, empieza a perder permeabilidad, no se puede tener la continuidad de vialidades, entonces hay que moderar lo que es el crecimiento de las cerradas para que no se salgan de control. Ahora, muy visto, la gente ahora busca la cerrada por los altos [...]. insisten en que es un esquema... se busca seguridad pero en un momento dado también hay algunos riesgos. Muchas veces por manejar cerradas, [...] con esa búsqueda de la utilidad al máximo y de aprovechar al máximo el terreno, pues tenemos altas densidades en cerradas en donde en algún momento dado, las salidas se convierten en un verdadero problema. El acceso de los servicios públicos se puede convertir en un problema, desde la recolección de basura, hasta en un momento dado en caso de emergencia, pues la entrada de un vehículo como una bombera. En caso de emergencia puede también ser un problema esos esquemas. Entonces, en términos generales yo creo que la cerrada es un modelo de desarrollo tan válido como puede ser otro siempre y cuando se haga con las debidas precauciones con un buen diseño y que no exceda lo que sea manejable. *Funcionario del IMPLAN.*

II.

“¡Oye, pero según el Programa de Desarrollo y según la ley, y según... tú lo tienes que dejar!”, “¡Ah!, bueno... pero entonces no lo desarrollo, me voy, hago otra etapa y bloqueo aquella vialidad, te la voy a dar, pero cuando yo tenga mi tiempo”. Ese es un ejemplo [de lo que hacen los desarrolladores privados], pero otras situaciones se dan, podemos hablar de la infraestructura, ¿no? Del agua, el drenaje, la electricidad. Entonces, hay una desarticulación entre los diferentes desarrollos que en cierta forma el ayuntamiento tiene que ir articulando, y tiene que ir condensando y negociando la manera que esos desarrollos se vayan entretejiendo y que esos desarrollos se vayan

dando de una manera más... ordenada. Al principio, como todo esquema nuevo, fue muy desconcertante, y fue muy difícil, me tocó vivir una parte de eso, pero actualmente con las actualizaciones que se le hicieron al programa ya hay algunas consideraciones, ya hay algunas leyes escritas y también hay una serie de normas no escritas entre ellos, entre los desarrolladores. Ya saben que en un momento dado si yo le bloqueo a mi competencia, me lo voy a encontrar más adelante. [...] más vale cooperar, por dos aspectos: porque puedo también tener problemas en otro desarrollo y porque bueno, el ayuntamiento me presiona también, porque inclusive se ha llegado a detener algunas autorizaciones... *Funcionario del IMPLAN.*

III.

¿Se tiene contemplada la tipología del fraccionamiento cerrado dentro del plan de desarrollo urbano? No, la tipología, la parte del diseño, eso ya lo manejan ellos en su marketing, o en su estrategia de venta.

Y en ese sentido, si ellos manejan la tipología y el diseño urbano, ¿considera que son problemáticos o benéficos para el propio desarrollo urbano, esta tipología que se ha venido dando?

¿Con las cerradas y todo eso?

Sí, ¿Haría usted alguna sugerencia, para su funcionamiento adecuado?

Mira, desgraciadamente, muchos urbanistas te pueden decir que las cerradas son la antitesis de la ciudad. Por qué, porque estamos cuartando lo que es el desarrollo y crecimiento de la ciudad. Yo siento que es que está de moda. La misma inseguridad, los tiempos nuevos, nos han llevado, aquí quizá sea la mejor opción de compra, le da mayor seguridad de tu patrimonio, pero se ha pensado en eso y se ha desarrollado un nuevo urbanismo, en base a lo que es las calles cerradas, este, con una calle colector, la cual ya es una, una vialidad, la cual permite el flujo. Qué está pasando, pues, estamos, estamos desarrollando pequeñas células urbanas, con uniones de vialidades, eso es lo que está pasando. [...] nosotros le decimos [al desarrollador] “tu tienes que continuar la calles tal, tal, tal y tal, con estos derechos de vía, el ancho de sección”. Lo mínimo, lo que por lo menos nosotros consideramos que sea para el buen desarrollo urbano de la misma ciudad. Lo que considera el mismo ayuntamiento, pues. *Funcionario de la DDUOPMH.*

IV.

¿Cómo puede ser compatible el crecimiento y expansión de la ciudad con la creación de islas habitacionales, alejadas de la mancha urbana?

¿Cómo las ciudades satélite?

Sí.

Es que es el efecto de células, ¿no?, tienes varias células alrededor, órbitas, alrededor de una grande. Caso específico Nuevo Hermosillo, Pueblitos.... Y eso te va dando un área para poder crecer, ir complementado. Si tú te fijas en el programa municipal... Ahí están [en la pantalla del computador] Acá está Pueblitos, acá está la Nuevo Hermosillo. Esto, hará unos años que no estaba, cuando estaba Pueblitos, fue dándose, entonces, esto va a dar desarrollo de polos. Y sí es compatible, teniendo siempre y cuando, las vías de acceso correspondientes. Siempre y cuando el eje, los ejes rectores en cuestión de vialidad se mantengan.

[...]

¿No representa un problema esto de los polos?

No, no representan problemas. Problemas técnicos de la dotación de agua, que sí se batalla un poco con Pueblitos, ponle tú, por la altura. *Funcionario de la DDUOPMH.*

Estos testimonios dan cuenta de la aceptación y validación del modelo del fraccionamiento cerrado como forma rectora del crecimiento urbano por parte de la municipalidad: las “células”, “las ciudades satélites”, ajustándose a los criterios mínimos de la municipalidad, pueden ser una opción válida pues generan “desarrollo de polos”.

La única especificación de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora que podría considerarse alusiva al fraccionamiento cerrado se refiere a la longitud máxima de las calles sin salida y a sus retornos (modalidad *cluster* o fondo de saco):

Cuando por razones justificadas existan en el proyecto calles locales cerradas, estas deberán rematar en una glorieta cuyo diámetro tendrá como mínimo dos veces el ancho del arroyo, más el ancho de las banquetas correspondientes. Su longitud no deberá ser mayor de 100.00 metros, medidos desde su intersección con otra calle hasta el centro de la glorieta. Sólo podrá permitirse en este tipo de calles una longitud mayor a la señalada en el párrafo anterior, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen, a juicio de el (sic. por del) ayuntamiento.¹⁴⁹



Fig. 7 Solución a las dimensiones inadecuadas para la maniobra del camión recolector de basura (“error de diseño”): Obstrucción de banqueta por contenedor de desechos.

Aún así, es frecuente que en los fraccionamientos cerrados las banquetas perimetrales o de las calles colectoras que dan acceso al sinnúmero de fondos de saco sean obstruidas por contenedores de basura –violación al artículo 118 de la ley anterior- ya sea en un afán de los vecinos por no permitir el acceso al camión recolector o como solución al “error de diseño” que imposibilita las maniobras del camión en el interior del fraccionamiento. La imagen de la izquierda ilustra esta última situación.

Debido a que por lo general en cada uno de los artículos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se explicita la capacidad del municipio para justificar u obviar ciertas normatividades, es difícil tildar al fraccionamiento cerrado como un tipo de desarrollo “ilegal” en nuestra ciudad. Antes bien, se trata de una modalidad de desarrollo habitacional que se halla sumergida en el anonimato, y por ende, en la ambigüedad y una irregularidad indeterminada. Para que un fraccionamiento pueda ser considerado como

¹⁴⁹ Ley de desarrollo urbano para el Estado de Sonora. Artículo 111 Tipos de calles. Cuadro I Secciones mínimas, Título Tercero De la fusión, subdivisión, renotificación y fraccionamiento de terrenos. Capítulo III De los fraccionamientos. Sección II de las normas técnicas.

ilegal, de acuerdo con el artículo 159 de la ley anterior, los requisitos a los que obliga la autorización –avalada y expedida por el municipio- deben ser “insatisfechos”.

El crecimiento urbano de la ciudad de Hermosillo queda a merced de la situación irregular del fraccionamiento cerrado: 1. el nombre del “fraccionamiento cerrado” no se contempla en la ley vigente ni en el programa municipal de desarrollo y 2. cualquier discrepancia con la normatividad pueda ser justificada por parte del promotor y avalada por la municipalidad misma.

En principio, este escenario parece contraponerse a las propias garantías individuales constitucionales: “Todo hombre tiene derecho para entrar en la República, salir de ella, viajar por su territorio y mudar de residencia, sin necesidad de carta de seguridad, pasaporte, salvo conducto u otros requisitos semejantes.”¹⁵⁰

¿Cuál es entonces la situación legal del fraccionamiento cerrado en Hermosillo? Constitucionalmente su vínculo es más cercano con la ilegalidad. Sin embargo, los hechos y la normatividad locales demuestran que la municipalidad cuenta con la capacidad pragmática y legal de obviar casi cualquier artículo de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora que pudiese contraponerse, restringir o normar a los fraccionamientos cerrados. Ha sido, quizá, una fórmula cómoda que el ayuntamiento ha elegido para deslindarse de responsabilidades como el mantenimiento de áreas verdes y parques, y para promover la construcción de vivienda, favoreciendo las peticiones de los promotores inmobiliarios. La pregunta final es ¿cuál será el precio social y urbano que ello representará?

¹⁵⁰ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Título primero. Capítulo I De las garantías individuales. *Artículo 11. Libertad de tránsito y de cambio de residencia.* Consultado el día 20 de junio de 2005 desde <http://constitucion.presidencia.gob.mx/index.php?idseccion=66&ruta=1>.

Es injustificable tratar de explicar que, como fenómeno de expansión relativamente nuevo, el fraccionamiento cerrado no aparece contemplado explícitamente en la normatividad local. Las dimensiones que ha adquirido, en particular durante los últimos cinco años -más de la mitad de los fraccionamientos construidos siguen la modalidad de cerrados- no pueden ser obviadas ante algunos problemas que ya le han acarreado al ayuntamiento. Estas dificultades no se han dejado sentir aún sobre grietas sociales más profundas, antes bien se han mantenido como “problemas técnicos”: retornos y accesos de tamaño insuficientes para que el camión de la basura pueda maniobrar correctamente, o acumulación excesiva de basura en contenedores “por fuera de las rejas”. También han existido algunos sucesos que han puesto en duda la seguridad de los fraccionamientos cerrados, como incendios, intentos de homicidio y asesinatos¹⁵¹ sobre lo que poco o nada se ha difundido en la localidad.

Además, ante la casi obsoleta novedad del fenómeno no se han estudiado aún las implicaciones sociales del cerramiento, particularmente sobre niños y jóvenes. Testimonios de personas empleadas en el departamento de atención al cliente de uno de los fraccionamientos de la zona del Río Sonora señalan la formación de “pandillas que

¹⁵¹ A través de fuentes verbales se tiene conocimiento del incendio de una vivienda en un fraccionamiento de la zona del Río Sonora. El informante comenta que “los bomberos nunca llegaron” y que los propios vecinos extinguieron el incendio. El arreglo de la vivienda corrió a cuenta de la promotora a condición de que el dueño no hiciera público el suceso. También se tiene conocimiento de un caso de robo en otro fraccionamiento del mismo sector. La promotora solicitó al dueño que no realizara denuncia alguna pues la difusión del suceso ponía de entredicho la seguridad y la plusvalía del lugar. Un tercer caso es el cuerpo de una mujer encontrado en una vivienda deshabitada de Villa Bonita Residencial. Pueden consultarse notas alusivas en periódicos locales del día 16 de julio del año en curso. Un informante de la promotora indicó que “los judiciales” comentaron que “es la mujer número veintitantos que se encuentra muerta en lo que va del año” (en distintas colonias de la ciudad), pero que los hechos no se difundían “para no causar una situación de alarma” entre la gente. Por último, se halla el caso de intento de homicidio en el fraccionamiento Los Lagos. El guardia de acceso fue herido de gravedad y una de las viviendas recibió más de 150 disparos con armas de distintos calibres, algunas de ellas de uso exclusivo del ejército. Las notas periodísticas correspondientes pueden conseguirse en las publicaciones de los periódicos locales de los días 16 a 24 de noviembre del año en curso.

destruyen el parque, lo rayan y rompen los juegos” y que “son los mismos muchachitos de las privadas”.

Como lo mencionan algunos especialistas entrevistados: “el fraccionamiento cerrado es un experimento urbano”, del que aún no conocemos a fondo sus consecuencias e implicaciones. El último apartado de esta tesis “Las garantías rotas”, aborda desde la óptica de los propios residentes algunas fallas e inconveniencias del modelo, así como los temores y preocupaciones de algunos especialistas y urbanistas conocedores del tema.

Síntesis

La distribución espacial del fraccionamiento cerrado en Hermosillo se asemeja los casos estudiados en ciudades medias o en países en que el modelo inició hace menos de dos décadas es decir, aún se respeta la ocupación tradicional del suelo basada en el tipo económico. Sin embargo, al momento de realizar este estudio pudieron identificarse tres fraccionamientos cerrados que discrepaban de forma acentuada con el tipo socioeconómico del entorno, lo que podría indicar una evolución del modelo.

Tanto en los fraccionamientos cerrados como los espacios enfocados a las actividades de recreo o deportivas se han conformado como exponentes de los distintos estilos de vida y los patrones de consumo. El estilo de vida reconfigura a la ciudad latinoamericana contemporánea deviniendo en una urbe funcionalmente sectorizada y estructurada a través de ejes viales que se extienden más allá del centro compacto para integrar a la ciudad los espacios rurales en los que se desenvuelven muchas de las actividades de ocio, deporte o enfocadas al “estilo de vida verde”. En el caso particular hermosillense la ciudad se reconfigura a través de los ejes urbanos –sobre los se asientan los más de los fraccionamientos cerrados- los cruces de éstos –megaproyectos comerciales

y de ocio-, y el alcance de ejes carreteros –sobre los que se emplazan los fraccionamientos campestres.

Con base en los estudios de Svampa –caso bonaerense- y de Blakely y Snyder –caso estadounidense-, en la ciudad de Hermosillo se identificaron tres tipos de fraccionamiento cerrados, a saber: 1. Los de ocio y recreación, 2. Los autogestionados y 3. Los de prestigio y consumo ostentatorio. La muestra abordada en el estudio de caso –capítulo 3 de este documento- incluye tanto fraccionamientos del primero como del tercer tipo.

Por último, la situación irregular del fraccionamiento cerrado se asienta sobre una normatividad obsoleta que solamente de manera tácita alude a esta modalidad de crecimiento urbano.



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

Capítulo 3. Estilo de vida y arquitectura: Las formas y los modos de la distinción

ya es la idea de uno, de buscar esos espacios porque te gusta ese estilo de vida y si te gusta ese estilo de vida pues ya traes un diseño, ya traes un gusto también por el tipo de casa, de construcción, tipo de material...

Maribel, residente de fraccionamiento “híbrido” o campestre residencial

todo corresponde a tu estilo de vida [...] todo corresponde a tu forma de ser

Nino, propietario de lote en fraccionamiento campestre

El tercer capítulo de esta tesis aborda el estudio de caso a partir de las entrevistas a los residentes, y en segundo término, a los especialistas. Los tres primeros apartados: *3.1 Hacia la búsqueda de la comunidad: Las relaciones sociales en el fraccionamiento cerrado*; *3.2 La casa y el fraccionamiento: imágenes y apariencias, gusto y distinción*; y *3.3 El emplazamiento y el consumo*, exploran la perspectiva y la opinión del residente. El capítulo ha sido estructurado de manera que aquellos conceptos que giraran en torno a la noción del estilo de vida y el prestigio adquirido a través del consumo –de espacios, del objeto arquitectónico- fueran expresados por las propias palabras de los informantes. El último y cuarto apartado, *3.4 Las bondades y las garantías rotas en el fraccionamiento cerrado: seguridad, homogeneidad, exclusividad y prestigio*, expone en una primera parte los atractivos que el fraccionamiento cerrado encarna ante el residente, y en la segunda - sumando su voz a la de los especialistas- los problemas, las disparidades y las perspectivas futuras de este “experimento urbano”.

3.1 Hacia la búsqueda de la comunidad:

Las relaciones sociales en el fraccionamiento cerrado

“Porque conocemos el valor de la comunidad”

Frase publicitaria de un fraccionamiento cerrado

[Somos] muy unidos. Si hay una comunicación, principalmente para llevar algo bien, se aprovecha, como una familia que son los vecinos, porque puede ser una familia todo esto, una privada, porque siempre estamos afuera platicando entre nosotros. Hay una comunicación. Entonces si hay una comunicación. Tenemos seguridad porque siempre vamos a estar atentos a los vecinos “qué se te ofrece, qué no se te ofrece” algo, se va a ofrecer algo.

Fernando, residente de fraccionamiento tipo mixto.

La búsqueda de pertenencia a una comunidad como justificación al fraccionamiento cerrado es uno de los supuestos básicos con los que Blakely y Snyder desarrollan su trabajo. Siguiendo a estos autores, la comunidad implica compartir: un territorio, experiencias o relaciones sociales, propósitos comunes, tradiciones, instituciones y estructuras sociales y económicas, además de participación de sus miembros.¹⁵² De una manera similar a la del caso estadounidense descrito por estos autores, los residentes de la ciudad de Hermosillo buscan, en síntesis, un *lugar tranquilo*, donde “los niños pueden jugar en las calles”, “sin tanto ruido”, “sin tanto tráfico [vehicular]”, “sin gente sin negocio” (extraños), “un *lugar seguro*”. No se trata así, de una seguridad tan estrechamente relacionada con la ausencia de actos delictivos, sino con aquella vinculada a una clara pertenencia y apropiación del espacio que se ha traducido en el aislamiento y la exclusión de los otros, los diferentes, los no vecinos.

¹⁵² Edward J. Blakely & Mary Gail Snyder. *Fortress America*, 71.

En el trasfondo de todo esto aparece explícita o implícitamente una fuerte necesidad de pertenecer a un grupo con el que se compartan intereses y gustos similares, al menos aquellos que se manifiesten al exterior de la vivienda, por ejemplo, el arreglo de las mismas (homogeneidad arquitectónica). Pero también que se compartan ingresos, lugares de consumo, profesiones, empleos, escuelas, etc. socialmente reconocidas como afines entre los miembros del fraccionamiento (homogeneidad social).

En el cien por ciento de las entrevistas a aquellos residentes que ya tenían hijos o que pensaban tenerlos pronto, se manifestó una gran preocupación por mantener el espacio del fraccionamiento libre de extraños y sobre todo, del tráfico vehicular, o bien, se pensó en el cambio de residencia al fraccionamiento cerrado “más que nada por los niños”, “para que los hijos convivieran con niños de su edad” o para que lo hicieran con aquellos de “familias honorables”.

Queda claro, que en muchos de los casos abordados existe un intención estratégica de pertenecer a una comunidad identificada como “exclusiva”, “de gente profesionalista [y] exitosa” o “realizada en su profesión”, “que tiene el modo” (la posibilidad económica) y “de buen nivel cultural”. Se trata pues, de una estrategia con miras al futuro, de la búsqueda de un *estilo de vida* que, en los términos explicados en el primer capítulo de este documento, devenga en una *apariencia de estatus y de distinción*.

Cuando se pidió a las personas entrevistadas que otorgaran un valor entre el 1 y el 5, donde 5 representara el más alto sentido de comunidad entre los vecinos de su fraccionamiento, las respuestas difirieron de forma más o menos proporcional al tamaño del fraccionamiento. Así, en aquellos con cientos (y hasta miles) de viviendas, agrupadas en clusters enrejados de 14 hasta 80 casas, se otorgaron valores altos (4 ó 5) si se consideraban

sólo a “los vecinos de la privada”, pero el más bajo (1) si se consideraba a todo el fraccionamiento:

Siempre, hasta ahorita, los vecinos internos de su privada son más [unidos], se unen más. Hasta ahorita no hay una convivencia externa en la colonia. *Fernando, residente.*

El testimonio anterior pertenece a Fernando, enfermero del sector público, y residente de un fraccionamiento tipo mixto, que la fecha cuenta con aproximadamente 1500 viviendas agrupadas en “privadas” (clusters) de 30 viviendas promedio. Mientras que Charlotte, arquitecta y residente de un fraccionamiento tipo medio, con clusters de entre cuatro y 20 viviendas opina:

Sí, sí hay relaciones, por ejemplo hacemos posadas en navidad entre vecinos, por lo general en las piñatas todos somos invitados y hay cosas de chavos, pero todos los vecinos nos integramos, somos más o menos de las mismas edades y salimos a las calles con los niños. Sí hay convivencia [...] mayor a la que tenía en una colonia normal porque todos los niños salen al parque y tienen que entrar por el mismo acceso, entonces tu ves que los vecinos están saliendo con los niños y pues te integras a convivir. *Charlotte, residente.*

O bien, Lupita, contadora pública y residente de otro fraccionamiento mixto:

Nosotros no creas que somos muy sociales que digamos, ¿no? mi esposo y yo, pero los vecinos sí, o sea son de que se juntan, no sé, todos los fines de semana. Por ejemplo en navidad la posada, por ejemplo cuando el bebé, ellos me hicieron, las vecinas, una bienvenida... se puede decir que somos muy unidos aunque en realidad... Luis y yo pues no nos llevamos mucho, pero sí. *Lupita, residente.*

En los fraccionamientos de tipo alto, las relaciones entre vecinos en ocasiones se restringen a los espacios destinados exclusivamente para tales efectos, como las casas club. Una de las entrevistadas del fraccionamiento La Jolla señalaba que “no está permitido

realizar reuniones al frente de la casa [...] deben ser atrás, en el patio”. Esta muestra de lo que ella señalaba como “respeto a la privacidad” contrasta, sin embargo, con los lineamientos del reglamento interno de construcción del fraccionamiento. La normatividad expresa que los patios de las casas en esquina no pueden “cerrarse” completamente, o bien, que los accesos o pasillos de servicio de todas las viviendas sólo pueden protegerse mediante rejas, pero no puertas sólidas. Asimismo, se prohíben las bardas laterales entre jardines de lotes contiguos y se sugiere que la vegetación de los mismos no sea de tipo espinoso pues “por sentido común, cactus, biznagas y choyas, nada de eso... porque como está todo tan abierto y no hay banquetas, la gente en dado momento puede andar sobre tu jardín y pues nadie quisiera espinarse”.

Conviene señalar que si bien no fue posible conseguir información sobre la intensidad de uso de las casas club por parte de los mismos residentes de fraccionamientos que cuentan con estas instalaciones (La Jolla y Los Lagos)¹⁵³, en visitas a los sitios pudo observarse que por las tardes y los sábados por las mañanas las calles del barrio son ampliamente utilizadas por niños que pasean en “cuatrimotos” o pequeños carros tipo “bugui”, las más de las veces sin la supervisión directa de familiares adultos, pero sí monitoreados por la vigilancia interna.

¹⁵³ Tanto para como La Jolla como para Los Lagos, el acceso a la casa club no es exclusivo para sus residentes, sino que con frecuencia son utilizados para eventos organizados por los residentes, pero que contemplan una asistencia primaria de amistades que residen fuera del propio fraccionamiento. Particularmente para el caso de Los Lagos, la casa club puede ser rentada para eventos “externos” a los residentes, así como el club de golf al que puede acceder cualquier persona con membresía vigente sin importar si es vecino del sitio o no.



Fig. 8a y 8b. *Uso de la calle*. Izquierda (a): “Baby shower en el retorno de la *privada*” de un fraccionamiento mixto. Derecha (b): En primer plano aparece la señalización de baja velocidad y precaución por la presencia de niños jugando en la calle; atrás, niños en *cuatrimotos*. Fraccionamiento alto.

En contraparte a las situaciones anteriores, algunos entrevistados consideran que no existe un sentido de comunidad ni siquiera entre los vecinos de sus “cerradas” o “privadas”. Antes bien, se enfrentan a lo que uno de los residentes manifestó como “el mayor problema a vencer [...] sobre todo, para la asociación [de vecinos]: la apatía”. O bien, respuestas como “Yo soy de las que saluda; me saludas, te saludo, si no, no.”, o el comentario de Olivia, arquitecta y residente de un fraccionamiento mixto:

en realidad la mayor parte de la gente que vive aquí trabaja, trabaja... casi tiempo completo.. Por ejemplo, mis vecinos de enseguida la verdad ni los conozco, “buenos días, buenas tardes” y nomás. Porque son parejas jóvenes la mayoría, pues que los dos trabajan... *Olivia, residente.*

Por otro lado, el hecho de pertenecer a cualquier comunidad implica la sujeción de la voluntad individual a la del grupo. La mayoría de los fraccionamientos cerrados de la ciudad de Hermosillo cuenta con un sistema de normas y acuerdos -no siempre tomados en concierto con la totalidad de vecinos. De acuerdo con esta investigación la creación de comités u asociaciones de vecinos surge como idea de los propios residentes en los fraccionamientos más viejos (finales de los ochenta); pero no así en los que se construyen a

partir del año 2000, en los que la propia inmobiliaria propone –y a la fecha, impone- la creación de asociaciones constituidas de manera legal, con lineamientos escritos y firmados de conformidad

La comunidad lleva, en el fraccionamiento cerrado, una fuerte carga de apropiación del espacio, de exclusión, de búsqueda de homogeneidad y de mecanismos panópticos –a cargo de los mismos vecinos-, para supervisar la sujeción a las reglas supuestamente consensuadas.

Algunos de los “métodos” que se utilizan a fin de conservar la “comunidad ideal” dentro del fraccionamiento son los reglamentos internos –de comportamiento y de imagen urbana-, y en casos extremos –sólo en algunos de régimen condominal-, la aceptación o no aceptación de prospectos deseosos de integrarse al grupo:

Más que nada yo lo que veo en la Hacienda Residencial es exclusividad, un estatus alto, te digo, es lo que ellos quieren promocionar, tranquilidad, más que una convivencia [...] Yo siento que la promoción de ellos [de la inmobiliaria] es exclusividad, un estatus, eso es lo que más ha promocionado ese tipo de casas, y además de que cuando tú compras, cuando te dan información te investigan pues, a ver a qué te dedicas, por todo lo que estamos viviendo, también de quién es tu vecino o que de repente se hacen unas construcciones así muy ostentosas. [...] sí te investigan que si dónde estás, qué haces, en qué trabajas, o sea todo eso que te preguntan, pues porque obviamente, obviamente tienen ellos que cuidar la imagen, obviamente que si yo no sé, o si de repente me dicen “¿sabes qué? estas comprando una casa enfrente de un narco”, ¡pues que miedo! yo no la compro. Ahorita ya no sabes si estás construyendo enfrente de un narco. Entonces también es imagen y es seguridad para los mismos inquilinos, entonces eso yo siento que sí lo están cuidando mucho.

Maribel, profesora investigadora de una institución de educación superior y residente de un “fraccionamiento híbrido” o “campestre residencial” de tipo alto.

El siguiente párrafo ilustra la participación de los propios vecinos en la supervisión de la “imagen” de su fraccionamiento. El fragmento pertenece a la entrevista de un arquitecto autor de varios proyectos en fraccionamientos cerrados de tipo alto. El caso específico se refiere a La Jolla:

la constructora [...] generó este manual y ahorita la persona que digamos hace que se lleve acabo es el señor [...], él es norteamericano y habla bastante bien español, él es que se dedica dentro de la fraccionadora a hacer valer ese reglamento, o sea él es el encargado de que todos los arquitectos que vayan a diseñar en el fraccionamiento pasen por él. [Además] tienen un comité [de vecinos] entonces aparte de reglamento del propio fraccionamiento manejan ese comité donde ponen a votación ahí a los proyectos de los que van llegando. *Israel, arquitecto y autor de varios proyectos en fraccionamientos cerrados de tipo alto.*

Pocos de los entrevistados manifestaron alguna preocupación sobre los problemas sociales de la ciudad. Sólo el 15 por cien manifestó haber sido víctima de algún robo, o atraco a su vivienda en su lugar de residencia anterior (fraccionamiento abierto), o conocer a algún vecino que le hubiese ocurrido. Sin embargo, un elevado porcentaje respondió tener conocimiento o haber sido víctima de un algún acto delictivo dentro de su fraccionamiento cerrado. Aún así, la percepción general que se tiene sobre la ciudad es que “no es tan insegura como otras”, “no es como Ciudad Juárez, Nogales o Tijuana, no pues... así no”, pero con “muchos problemas de tráfico [...] la ciudad está mal planeada”, o “ya son muchos carros”. Mientras que el fraccionamiento cerrado era “muy tranquilo”, “sin tráfico”, “se vive muy a gusto”, “otro mundo”...

Pocos señalaron puntualmente problemas sociales como la drogadicción o el desempleo. ¿Serán quizá, estos problemas no siempre expresados de manera abierta por los

vecinos entrevistados, los que engruesan la suma de demandantes del fraccionamiento cerrado? Blakely y Snyder exponen que la ruptura de la sociedad estadounidense, los cambios estructurales en la familia, el individualismo extremo y la inestabilidad económica se relacionan directamente con la búsqueda de comunidad y, por ende, la demanda del fraccionamiento cerrado o el propio cerramiento de los barrios concebidos como abiertos. ¿Qué más claro que el siguiente spot de radio?: “Al poniente, donde Hermosillo crece, en el lugar con los más bellos atardeceres, Hermosillo vuelve a ser lo que era antes [...] con vecinos deseosos de ser tus amigos. Te esperamos”, o las palabras –que quizá valgan tanto como la imagen- del siguiente espectacular:



Fig. 9. Anuncio espectacular de la promotora BRASA Desarrollos: “Conocemos el valor de la convivencia”.

El siguiente fragmento pertenece a una entrevistada de 25 años de edad, arquitecta, madre de una hija de tres meses, residente de un fraccionamiento de tipo mixto, ubicado al poniente de la ciudad. Olivia opina como vecina y profesionista:

Hermosillo no es una ciudad tan insegura como otras, pero... pero lo que ha dado mucha inseguridad es la falta de trabajo. Yo digo que eso... eso es algo que nos está afectando mucho, o sea, que la gente no tiene trabajo, entonces tiene que dedicarse a hacer otras cosas para llevar el sustento a sus casas,

no? Bueno, aunque también lo que ha afectado mucho pues es la drogadicción y todo eso, que hace que la juventud vea y crea que las cosas son más fáciles. *Olivia, residente y arquitecta.*

La misma residente considera que la convivencia y las relaciones sociales en su fraccionamiento no son tan estrechas como en las “colonias populares”, pero no porque se trate de vivir en una “cerrada” o en una calle abierta sino que:

la vida que llevamos ahora es lo que nos limita, no tanto la vida de una cerrada, sino lo que nos limita son las actividades que vamos llevando cotidianamente [Los vecinos] son parejas jóvenes en los que ambos trabajan tiempo completo. *Olivia, residente.*

Mientras que en la “colonia popular”:

siento que ahí los vecinos salen a la calle, o sea, ahí hay mucha convivencia. Por qué, porque la gente es más grande y ya tiene el tiempo de convivir, más que nosotros aquí que somos jóvenes, que entramos y salimos. Pienso que hay más convivencias, más unión, porque antes se trataba de que la gente sea más unida, ahora como toda la gente trabaja y todo eso, antes eran las amas de casa... *Olivia, residente.*

El siguiente testimonio pertenece a Jorge, contador público, quien cambió de residencia de un fraccionamiento abierto de tipo interés social ubicado al noroeste de la ciudad, a uno de la zona del Vado del Río, de tipo medio residencial. Al mencionar los motivos que tuvieron para cambiar de residencia explica:

Es una colonia popular [donde vivía antes], en ese tiempo, en el 85 no contaban con pavimento las calles, clase media baja o tendiendo a baja. Era tranquilo, había tranquilidad, no habían vagos, pandillas. Alrededor de esa colonia sí se presentaban esos problemas de vandalismo, nunca tuvimos allí robos en 7 años, pero la carencia de servicios públicos sobretodo pavimento, el polvo era lo que afectaba. *Jorge, residente.*

Jorge explicó que a medida que pasaron los años los problemas (“cholos”, “robos”, tráfico vehicular intenso) de las colonias vecinas llegaron a afectarles a los residentes de su antiguo barrio:

sufrieron [robos] alrededor los vecinos y al final nosotros, pero como permanecíamos más en el domicilio y aparte tuvimos la oportunidad de asegurarlo, enjearlo, fortalecer la seguridad, por eso no pudieron entrar. Pero sí tuvimos a lo último un llege, nos robaron unas bicicletas, una motocicleta y una televisión. [...] a los vecinos nunca los dejaron de molestar.

queríamos vivir en un lugar más seguro, privado, nos gustó el concepto de cerrada, con una infraestructura muy moderna, la calidad de los materiales, las áreas de esparcimiento, eso tuvo mucho que ver. En la anterior vivienda, era espacio abierto, no tenían posibilidad mis hijos de jugar en la calle, no había suficiente superficie, de hecho no hay cerca de allí parques o jardines.

Aquí [en el fraccionamiento cerrado] definitivamente estamos menos estresados, se duerme muy a gusto, los hijos se están integrando a nuevas amistades, hay niños de sus edades, lo que no pasaba en el otro fraccionamiento. Más confortables las habitaciones, los espacios. *Jorge, residente.*

Aún así, la mayoría recuerda con agrado las relaciones sociales que tenían en su antigua colonia. El siguiente fragmento pertenece a la misma entrevista presentada en el párrafo anterior. Ilustra con claridad los tipos de relaciones que acontecen de manera comparativa entre un fraccionamiento abierto (de vivienda tipo interés social) y uno cerrado (de tipo medio alto) en el que ahora reside:

Todos nos saludamos. Aunque no conocemos las casas, siempre se reciben invitaciones para eventos sociales que se dan en la colonia. Yo en donde noto más relaciones es entre las mujeres y los niños. Si faltaría un poco más de los esposos. Sí veo que hay una tendencia a refugiarse más en el espacio vital de la vivienda pero la importancia de la convivencia; por qué crees que sigo frecuentando a los vecinos de allá donde vivía; porque sin duda, tu salías, había la confianza de dejar encargado el

carro, a tu hijo, te invitaban a pasar a su casa, te brindaban un café, y aquí [en el fraccionamiento cerrado] ya tienes que traspasar ciertas fronteras, no es la misma relación, quizá porque acabamos de cambiarnos de casa pero de entrada se nota que es otro tipo, que la gente tiende a estar más adentro de sus casas, a salir poco y a refugiarse. Sí se pierde el hecho de que en los otros espacios conocías hasta el vecino de la tienda, al señor que te podía arreglar tu jardín, aquí todo lo tienes que contactar por teléfono, por recomendaciones. Sin duda, es otro marco de relaciones. Allá todavía se seguía conservando la unidad de la procedencia, aquí por ejemplo, tengo a un vecino que es iraquí [...], tengo otro que es del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos [...], hay gente de Guadalajara, de Yucatán, de México, de Chihuahua, eso te da un universo diferente. En cambio donde yo vivía prácticamente era gente de Obregón, de Ures, de Guaymas, de Sahuaripa, de Banamichi, de la Colorada, de Baviácora, de Rayón, era más tradicional, te identificabas rápidamente y aquí no. Son otras costumbres. Tiene sus riesgos, tienes sus bondades -son más, pero vas a perder algo de la idiosincrasia sonorenses, de las pertenencias a tu forma de ser como provinciano. *Jorge, residente.*

EL COLEGIO
DE SONORA
BIBLIOTECA
GERARDO CORNEJO MURRIETA

El fragmento anterior remite a los párrafos presentados por Svampa –caso bonaerense- en el que los nuevos residentes de los barrios cerrados continúan frecuentando los lugares de consumo cercanos a su antiguo barrio abierto. En contraparte, esa nostalgia por las relaciones sociales -coloquiales, despreocupadas, de confianza- que algunos de los residentes de los nuevos fraccionamientos cerrados ponen de manifiesto, puede ser, como indican Blakely y Snyder una razón más por la que el fraccionamiento cerrado es tan exitoso en la ciudad de Hermosillo y, en general en las ciudades medias y grandes de Latinoamérica y de los Estados Unidos.

Israel, arquitecto diseñador de varias casas en fraccionamientos cerrados señala la experiencia varios amigos de la infancia:

Creo que era necesario para mucha gente el sentirse parte otra vez de una calle. Literalmente, te lo puedo decir, [...] la gente busca la gente con la cual integrarse en una calle, en una cerrada y dan por entendido, creo, por su educación que se van a llevar bien todos, que va a ver una... que ellos son parte de una calle que van a tener ese control sobre muchas de las cuestiones de las que de niños no tuvieron, por ejemplo, yo me pongo en el caso de los amigos que vivieron en la colonia las Quintas y de un tiempo para acá las Quintas, hace unos 5 ó 10 años, creció la gente, creció la población de carros, creció... ¡todo creció! y la gente realmente tenía necesidad de otra vez pues sentirse como que a gusto sin tantos carros, sin tanto, gente que no conocían, porque la colonia como las casas como que se fueron vaciando, llenando de gente que rentaba o que venía de fuera y ya la gente que originalmente vivía ahí ya no era, entonces los amigos digamos de la cuadra se perdieron pero curiosamente se reencuentran en esa cerrada ya que crecen, que pueden comprar casa o que pueden ya generar su propio estilo de vida y ya unos se están reencontrando en esa cerrada, como que se buscan, aunque parezca lo contrario. *Arquitecto y diseñador independiente.*

De este modo, para muchos residentes del fraccionamiento cerrado, esta modalidad de habitar y de conformar el nuevo barrio responde a la necesidad –insolita- de fortalecer las relaciones sociales y de sentirse “seguros”, entre iguales. La solución ha sido la sujeción de la voluntad propia a la de unos cuantos –los que tienen la opción de participar en la asociación o comité de vecino, o en el peor de los casos a los lineamientos de promotoras e inmobiliarias. Así como una apropiación intensa –y excluyente- del espacio común, que en la mayoría de los casos sigue siendo la calle. Hasta dónde el fraccionamiento cerrado confina a una comunidad es un tema que se discutirá en el cuarto y último apartado de este capítulo.

En los siguientes apartados se presentan varias de las características del fraccionamiento cerrado que fueron identificadas como correlacionadas a las nociones de

estatus y de distinción; a saber: la casa, el emplazamiento, la seguridad, la homogeneidad y la exclusividad. Para efectos de síntesis se conservan los nombres técnicos de estas características; sin embargo, para cada una de ellas se mencionan las palabras y conceptos que con mayor frecuencia los residentes han utilizado al definirlos y vincularlos con la noción de estatus o distinción.

3.2 La casa y el fraccionamiento: Imágenes y apariencias, gusto y distinción

La CASA, cuerpo de imágenes, no sólo refleja un orden sino que es ella misma CONCEPCIÓN DEL MUNDO. Concha protectora, caparazón, nido, rincón, crisálida, escondite, prolongación del seno materno, centro del territorio personal y punto de referencia, lugar también a veces del terror y de la soledad, de alguna manera todos hemos experimentado a la casa como un ser vivo.¹⁵⁴

El estilo de vida alude a las estrategias y a la manera en que las personas dotan de significados a los objetos, al capital cultural y a las otras personas con el fin de definir un proyecto de vida determinado.¹⁵⁵ Así, el propósito de este apartado es retomar a la casa y al fraccionamiento como objetos de estudio, en tanto que la arquitectura adquiere para sus moradores –y para los observadores- un significado que va más allá de la funcionalidad misma del edificio o del espacio. Como ya se explicó en el primer capítulo de esta tesis, pareciera ser que la arquitectura del fraccionamiento cerrado –originada en las clases mejor posicionadas de la sociedad- ha trascendido su función racional, y se ha convertido en un objeto de consumo investido en una imagen y apariencia de prestigio que ahora se antoja emulada por distintos grupos socioeconómicos en la ciudad. Así, a través de un espacio

¹⁵⁴ Víctor Manuel Ortiz, *La casa, una aproximación* (México, UAM-Xochimilco: 1984), 19.

¹⁵⁵ David Chaney, *Estilos de vida*.

social y arquitectónicamente homogéneo se ha forjado la distinción y el prestigio de los fraccionamientos cerrados.

El objetivo principal de este trabajo ha sido conocer en qué medida el fraccionamiento cerrado responde a la creación de una imagen percibida como característica del estilo de vida de la élite. El estudio de la arquitectura, de aquello que se ve –y se vive- ha sido fundamental para sugerir algunos puntos sobre este tema.

Por un lado, se trataron de identificar los modelos –o *estilos*- arquitectónicos del que se retoma la arquitectura del fraccionamiento cerrado hermosillense, por el otro, se indagó sobre aquello que las personas reconocían como correspondiente a un estilo o forma de vida determinada.

Las más de las veces, sin hacer mención del término, las personas entrevistadas fueron capaces de reconocer distintos *estilos de vida* y su relación con las *apariencias*. En términos de Chaney, esto significa que las personas, objetos o lugares son presentados de alguna forma por ellos mismos o por los demás, con una carga de significados socialmente reconocidos –*apariencias*- y que al hacer uso de este capital simbólico –junto con el capital económico y social- forjan un *estilo de vida*.

Así, al hablar sobre el fraccionamiento cerrado, se habla no sólo sobre su arquitectura, sobre su imagen, sino sobre la apariencia, es decir, sobre la serie de significados atribuidos a las formas y a los materiales. Pero también se habla sobre el estilo de vida, pues como bien se ha visto, las relaciones sociales de los residentes no se confinan al espacio físico del fraccionamiento, sino que conforman redes, más o menos claras, que vinculan al fraccionamiento con otros lugares de la ciudad. O bien, porque la elección de un fraccionamiento cerrado sobre uno abierto tiene un sentido claro para los residentes: forma parte de una estrategia, sobre todo para establecer vínculos y redes sociales.

Como se vio en el primer apartado de este capítulo, la elección del fraccionamiento, en función de los vínculos con el resto de la ciudad –las “vialidades rápidas” o “bien comunicado”- jugó un papel importante para algunos de los residentes entrevistados, pero la elección en función de los significados y de las apariencias resultó también un factor de peso para muchos otros.

Cuando se hablaba de una apariencia, los tres términos utilizados con mayor frecuencia por las personas entrevistadas para describir, diferenciar o señalar ciertas características físicas del fraccionamiento –incluyendo las casas y equipamientos- fueron *estilo, concepto e imagen*.

Imagen, es quizá, el término más apropiado cuando se trata de vincular un estilo de vida con las características físicas o los elementos formales del fraccionamiento cerrado y de su arquitectura. Hadjinicolau sugiere la *ideología en imágenes*:

una combinación específica de elementos formales y temáticos de la imagen a través de la cual los hombres expresan la manera en que viven sus relaciones con sus condiciones de existencia, combinación que constituye una de las formas particulares de la ideología global de una clase.¹⁵⁶

Sea cual fuera el embalaje teórico que se quisiera utilizar como apoyo, quedó claro que las personas reconocían la relación entre “la imagen del fraccionamiento” y el estilo de vida. El siguiente testimonio pertenece a un residente de fraccionamiento tipo mixto ubicado al sur poniente de la ciudad, y presidente de la asociación de vecinos del mismo. Cristian explicó que uno de los atractivos para adquirir su casa en el lugar fue precisamente la imagen.

¹⁵⁶ Hadjinicolau, citado por Víctor Manuel Ortíz en *La casa, una aproximación* (México: UAM-Xochimilco, 1984), 43.

Se valoró, se valoró la imagen, por el ambiente que te despide la imagen. Por ejemplo te da tranquilidad, te da seguridad, te hace sentir eso. Entonces tu eres responsable nada más de hacerlo cumplir ya como vecino, pero la urbanización, la distribución de calles, de casas, de espacios se acomodó a los necesidades que en ese entonces teníamos nosotros. *Cristian, presidente de la asociación de vecinos y residente de su fraccionamiento.*

Para Cristian, la *imagen*, resultó importante no sólo por las sensaciones de seguridad o tranquilidad que ésta le transmite, sino porque alude a una forma de vida, a un modo de establecer relaciones sociales con “normas”, con “respeto”:

A un concepto me refiero a una imagen, a un estándar de que aquí hay normas que nos rigen. Por ejemplo una normatividad es respetarnos “cómo nos podemos respetar” pues si vas a construir sobre tu terreno, si vas a convivir pues sin molestar a los demás, si vas a construir, si vas a... lo que sea que vayas a hacer, respetar tu espacio y respetar el de los demás ¿cómo respetarlo? Por ejemplo es, para la gente que no es de ahí: suponiendo que llega alguien y te va a hacer daño, el concepto de que todo sea del mismo color es que a todos nos hace estar más seguros ¿por qué? porque por ejemplo el delincuente no tiene punto de referencia a menos que vea el número de la casa. *Cristian, residente.*

El testimonio también esclarece los significados de las palabras tranquilidad y seguridad. Se trata, casi, de una garantía, pues el hecho de vivir en este fraccionamiento implica la seguridad de relaciones sociales ordenadas y normadas. Así como la seguridad de no sufrir daños por parte de extraños, “la gente que no es de ahí”. Asimismo, aunque sin hacer uso del término, para este residente, la homogeneidad arquitectónica resulta un valor agregado al fraccionamiento cerrado: “que todo sea del mismo color es que a todos nos hace estar más seguros”, pero también, como lo explica más adelante en su testimonio, la homogeneidad le ofrece una garantía “de que el fraccionamiento no se va a devaluar”. En el cuarto apartado de este capítulo se aborda este tema con mayor profundidad.



Fig. 10. La homogeneidad arquitectónica. De acuerdo a los testimonios de algunos residentes la predictibilidad arquitectónica garantiza el valor de la inversión y provee seguridad. Uno de los informantes indica que por esta razón los equipamientos –comercios, escuelas, templos, etc.- deben ajustarse a “la imagen”.

El fraccionamiento cerrado apoya su apariencia en las *iconografías*, en atribuciones y maneras de imaginar el fraccionamiento. Es decir, recrea su apariencia formal aludiendo a contenidos que en ocasiones se antojan correspondientes a los parques temáticos. Por lo regular, la iconografía es fuertemente explotada por la publicidad:

Desde el acceso monumental, LA JOLLA denota elegancia. Su elaborada, pero limpia arquitectura, es el resultado de la fusión de elementos que retoman la espontaneidad y destreza de la arquitectura mexicana con la solidez del “viejo mundo”.

Todo en la La Jolla se integra bajo un estilo elegante y refinado, un estilo clásico, previendo así el que pase de moda.

Las calles en las Villas de LA JOLLA son de concreto con cubierta de piedra laja o concreto hidráulico [...]

Al alumbrado público y los señalamientos viales se les ha dado un tratamiento ornamental que los une al ambiente de belleza y distinción que sólo LA JOLLA ofrece. *Fuente: Folleto publicitario.*

Es decir, los fraccionamientos cerrados juegan con los elementos formales, los materiales, los colores, los mobiliarios, etc. para recrear un ambiente redundante, cargado de significados, que si bien gozan del antecedente de un tipo arquitectónico –por lo regular el californiano- se abocan más a construir la significación estética del estilo de vida de la élite.

Con frecuencia, la publicidad “instruye” a los consumidores en el modelo arquitectónico del fraccionamiento cerrado. Los nombres anteponen el sustantivo “villa” (Villas del Mediterráneo, Villa de Parras, Villa Bonita, Villa Toscana, etc.) o remiten a un contexto europeo. La publicidad denota el tema; el nombre evoca el tema; los materiales y las formas redundan en el tema. En ocasiones no existe correspondencia entre las frases publicitarias que señalan el modelo arquitectónico de la casa o el fraccionamiento y la propia forma. Pero eso no es lo importante, pues la publicidad cumple con su cometido al reafirmar la noción de estatus y distinción a través de formas y materiales, palabras y emblemas.



Fig. 11 a, b, c, d y e. Los nombres, las iconografías y los temas del fraccionamiento cerrado. Arriba izquierda (a): Parque “Villa Feliz” en *Villa Residencial Bonita*. Arriba derecha (b): Detalle del acceso a *Monte Carlo Residencial*. El nombre, el emblema, la litografía, las banderillas y los colores púrpura y dorados característicos de la realeza; además de los faroles, las tejas, torreones y molduras retomadas del modelo californiano. Abajo izquierda (c): Los mocetones de barro, las rejas, los ladrillos, la vegetación de clima árido –y las palmeras– y una carreta en el acceso a *Rancho Bonito*. Abajo centro (d): Pavimento de piedra laja, pasto y señalización que remite a “un estilo clásico” o quizá, clasista en *Villa de los Zafiros en La Jolla*. Abajo derecha e: “Parque infantil” en *Puerta Real Residencial*.



Fig. 12. *Iconografías*. Aún las casas construidas bajo diseño exclusivo en fraccionamientos altos se ajustan a la iconografía del entorno. Ambas casas se encuentran en un fraccionamiento que considera bajo sus lineamientos de construcción internos un “estilo clásico”, “mexicano” y “del viejo mundo”.



Fig. 13. *El californiano*. Para la vivienda construida en serie el californiano es el tipo arquitectónico formal predominante en el fraccionamiento cerrado en Hermosillo. En ocasiones la publicidad lo anuncia como “estilo mediterráneo”, “estilo español” o “del sur de Italia”.

En ocasiones, al indagar un poco sobre el gusto por el fraccionamiento que se habita, se pudo encontrar una relación entre el reconocimiento del formato del fraccionamiento –vialidades amplias, jardines, parques, etc- y la percepción por parte del residente de que trata de un “estilo americano”:

Fíjate que como yo vengo de frontera, a mi se me figura que es así *tipo americano*, no sé, perdona mi ignorancia pero... a lo mejor. A lo mejor a mi se me figuró, así de que, muy bonito, esta colonia está muy bonita, tiene muy bonita vista cuando entras si te fijas, o sea, tiene jardines, tiene parque de diversiones, que todavía no está terminado. O sea, si me gustó, para empezar así, la wow, la casa, ya

en sí. Ya en sí la colonia, si está bonita. Mmm...hay casas más grandes, estas son de las chicas, las otras de aquel lado pues están más cariñosas. *Lidia, residente de fraccionamiento residencial medio.*

La informante vive en un fraccionamiento tipo medio al poniente de la ciudad, sobre el Blvd. Colosio. Al preguntarle si el hecho de fuera una “cerrada”representó algún atractivo para ella, contestó que nunca pensó en que iba a estar cerrado sino que

Me gustó la casa [pero ahora] me gusta, me gusta porque, de alguna manera, hay protección, o sea, hay vigilancia pues. No digo que estamos exentas de que pase algo, pero... yo siento que sí, vale la pena. *Lidia, residente.*

Comentó que la decisión final la tomó su hija, a ella sí le importaba si se trataba de un fraccionamiento abierto o cerrado:

mi hija tiene cierta preferencia por lo elegante y por lo bonito. Yo soy más... normal se puede decir, pero aquí ya ves que las niñas... “¡ah!”, me decía a mí un amigo, “dime en que escuela estás y te diré dónde vives”. ¿No? Y mi hija, no era así, pero se hizo [...] ella aprendió, se le abrió el mundo aquí haz de cuenta, entonces, yo pienso de que... si tienes y puedes, estar en una buena escuela, puedes estar en una buena casa, sin menospreciar de donde uno es, o de lo que uno ya tenga o haya tenido. *Lidia, residente.*

Un segundo testimonio sobre la percepción del fraccionamiento cerrado como “estilo americano”, es el de Liliana, residente de un fraccionamiento tipo mixto ubicado sobre el Blvd.Paseo Río Sonora:

[El fraccionamiento] me fascina, me gusta... ¿Te digo por qué? Sabe no sé, se me afigura, tengo la idea de que es al *estilo americano* [risas] y a mí me parece que es como muy tierno, muy bonito, muy... o sea, me da mucha *tranquilidad*. Pero ya había pensado yo en eso, que le estaba diciendo a, yo le comentaba a mi esposo un día “Ay no, que feo se va a ver cuando la mayoría empiece a querer ponerle otro color a sus casas por ejemplo, que lo quieran pintar de otro color, te imaginas”, le digo,

“que feo, amarillo, azul, por allá, fuerte, amarillo, que feo”, eso no me gusta, pero pues eso no estaba estipulado, de que no hay que cambiar el color... Liliana, residente.

Ciertamente, en los casos anteriores –y en los más de los fraccionamientos cerrados mixtos y medios de reciente creación- se trata de una simulación del estilo californiano. Una copia, en ocasiones inverosímil, de elementos distintivos de este modelo: la teja, las molduras, los colores neutros y terracota, en ocasiones el uso de materiales pétreos y hasta la proliferación de palmeras que de un día para otro aparecen sobre las amplias y sinuosas vialidades de estos fraccionamientos.

URBI-OUA es un consorcio de capital mexicano con matriz en Mexicali. Se trata de una constructora que ha encontrado en el noroeste mexicano y algunas ciudades del centro como Puebla y el Distrito Federal una veta de consumidores de su principal producto: los fraccionamientos cerrados. Durante una entrevista uno de los directivos de esta empresa comentó:

Es como si fuera un modelo en todas las casas del grupo Urbi. En las dos secciones que están, utilizamos el mismo tipo de mobiliario, el mismo tipo de diseño, etc., vamos a llamarle que ya es como una marca. Todo esto como la matriz de Urbi está en Mexicali hay mucha influencia en Mexicali del estilo californiano. No te voy a decir que una casa de interés social sea californiana, pero sí el color, sí la teja, sí alguna moldura. Pero lo que es el mobiliario urbano sí viene mucha influencia de allá, sí, mucha de la, del mobiliario urbano viene de allí mismo, de allá de la zona de Mexicali que importaron de California, del sur de California, de allí de Palm Beach, en California. Ciertos criterios de señalamientos se importaron para acá y esos modelos estamos utilizando en todos lados. *Directivo de URBI-OUA.*

Un tercer testimonio que ilustra la importancia de la presentación –la apariencia- del fraccionamiento y de las sensaciones que ésta provee al residente es el de

Marie, quien compró una segunda casa en fraccionamiento cerrado con la intención de “asegurar una buena renta”. Uno de los factores de mayor peso para adquirirla fue la sugerencia de un amigo suyo que “compró una casa ahí para vivir y se entusiasmó mucho con el *ambiente*”:

En la entrada hay un pasillo lleno de palmas para entrar, un tipo... el camellón muy limpio muy bien mantenido, entonces tiene una apariencia bonita, mucha flor. Hay una entrada y un tipo de jardín con una fuente, hay un gimnasio pequeño. Entonces, es bonito ¿no? Las calles son muy limpias, el piso que pusieron... Las casas son todas igual, bueno, son 3 tipos de casas y son todas iguales, yo compré un modelo que casi toda la calle está igual, yo estoy mucho mejor en el otro lado [el fraccionamiento, también cerrado, donde vive] donde puedo tener mi propia casa. Pero la casa está muy bonita, buenas funciones, bien concebida, están bonitas las casas. *Marie, propietaria de casa en un fraccionamiento tipo medio alto ubicado sobre el corredor del Blvd. Morelos.*

Marie vive en un fraccionamiento cerrado cercano al sitio donde adquirió la casa para rentar. El último comentario “donde puedo tener mi propia casa” se refiere al hecho de donde vive actualmente puede diseñar y construir su casa a su antojo, sin necesidad de sujetarse a normatividades internas del fraccionamiento. Más adelante menciona:

Mi casa es única. Donde vivo cada quien tiene su casa, cada quien tiene gustos muy diferentes, no hay esa uniformidad de las casas. Es desagradable, ¿no?, sí pues eso de que vivir en todas las casas iguales no es tan agradable. Poco a poco se van a ir personalizando, pero la constructora no dio mucha opción para que se personalice realmente mucho porque casi no hay espacio, no hay espacio para poner árboles en la calle, en estas calles muy secas, no sé cómo no se les ocurrió. Como son doble cochera no quisieron perder espacio en las plantas. *Marie.*

En este punto conviene mencionar un resultado interesante de esta investigación: se antoja que para los residentes de fraccionamientos tipo mixto –con vivienda de interés social a media- y para aquellos cuya residencia anterior era una colonia popular o de tipo interés social resultaba de suma importancia la conservación del modelo adquirido –en todos los casos se trata de vivienda en serie. Es decir, las personas se mostraban renuentes a aceptar posibles modificaciones o cambios de color en las fachadas de las casas vecinas. Algunos sugerían que los propios equipamientos “como ya lo hizo el OXXO” deben ajustarse a “la estética del fraccionamiento, entonces igual se le va a pedir a la escuela, lo que comentaba hace rato que es seguridad y por imagen” (*Cristian*).

Pero sobre todo, la búsqueda de homogeneidad arquitectónica y de la “conservación de la imagen y del concepto” tiene como intención no afectar negativamente el valor de la vivienda:

Los colores exactamente que todas tienen que reflejarse los mismos colores para darle una imagen, que no caiga esa imagen de la colonia, para que tenga más plusvalía porque si tenemos un arco iris aquí imagínate ¡qué imagen va a tener la colonia o la privada!, se iba a ver muy fea, imagínate la privada con varios colores de las casas, somos muchas casas y varios colores pues se iba a ver muy feo, muy feo se iba a ver, pero todo, todo va enfocado a la seguridad de los niños. *Fernando, residente y secretario del “comité de privada” de fraccionamiento mixto, en la zona del río Sonora.*

Más adelante, este residente de un fraccionamiento tipo mixto ubicado sobre el Blvd. Paseo Río Sonora comenta:

si cuidamos nuestra colonia, imagínate que plusvalía va a tener; y hasta ahorita pues ha tenido una plusvalía más grande ¿por qué? [...] Porque ha vendido más casas el fraccionamiento, tiene mucha, mucha demanda el fraccionamiento, de casas. Entonces hasta ahorita todas las casas que ha hecho el fraccionamiento se están vendiendo ¿qué quiere decir? que ahorita tiene una plusvalía alta porque a la casa como la compré yo hasta ahorita pues ya subió demasiado casi el doble, ¡imagínate qué

plusvalía va a tener! Pero eso sí, si dejamos caer la colonia esta plusvalía va a caer y va a valer la casa a menos de la que compramos, se va a hacer un fraccionamiento, se va a hacer una colonia igual que cualquiera de Hermosillo y la asociación de vecinos lo que va a buscar es que no caiga sino todo lo contrario, se mejore, como la tenemos o mejorarla más. *Fernando, residente.*

Se trata pues, de la mercantilización del objeto arquitectónico. El fraccionamiento cerrado ofrece un producto más seguro para la venta, no sólo para el promotor, sino para el propio comprador que no quiere ver desmeritada su inversión.

La preocupación por conservar o incrementar el valor de su inversión –esto es, de la casa- salió a flote en diversas entrevistas, sin importar el tipo de fraccionamiento cerrado, el valor de la casa o la residencia anterior de los informantes. Así, se puede resumir que para los residentes de fraccionamientos tipo medio alto o alto, la homogeneidad arquitectónica no mantiene una relación directa con la permanencia de la plusvalía, mientras que para los residentes de fraccionamientos mixtos –vivienda de interés social y media- o bien, para aquellos con residencia anterior en colonias populares, la arquitectura visualmente homogénea del fraccionamiento cerrado representa una garantía vinculada al valor de la propiedad.

En relación al tipo de vivienda se pudieron diferenciar dos clases de fraccionamientos cerrados de tipo medio: aquellos con vivienda en serie y los que venden lotes para construir la casa bajo diseño del propio dueño. Por lo regular dentro del segundo tipo se encuentran los fraccionamientos medios altos, así como los altos. Dependiendo del fraccionamiento, las normatividades de construcción eran flexibles o tan rígidas que los proyectos debían ser aprobados por la junta o comité de vecinos.

El caso de los *fraccionamientos campestres* es el que vincula con mayor claridad la forma y la apariencia de las construcciones con un modo de vida y un gusto particular por las actividades al aire libre y por el disfrute de los espacios abiertos. Todos los residentes entrevistados identificaron de manera similar el uso ciertos materiales –además percibidos como fuera de lugar en la ciudad- o elementos de diseño arquitectónicos correspondientes al emplazamiento del fraccionamiento: el campo. Maribel, explicaba:

yo me imagino que la gente que estamos construyendo ahí es precisamente gente que estamos buscando la tranquilidad, que nos gusta mucho el campo, que queremos alejarnos un poquito del ruido de la ciudad y tendemos a la mejor a ese estilo, a ese gusto por el estilo campestre o de hacienda, un estilo hacienda. Mi casa por ejemplo va a ser tipo hacienda pero antigua, o sea por dentro lleva madera, o sea es más acogedor. No me gusta... lo modernista, a mí me choca, no me gusta. A mí me gusta más lo rústico.[...] más bien tipo antiguo es lo que me gusta, pero así, así algún aspecto que nos hayan dado [un reglamento interno de construcción]: “tiene que ser así”, no. Si te fijas todos tienen que arcos, el resto de las casas porque la de arriba no, la de arriba es muy modernista pero el resto es así tipo campirano, como tipo hacienda, con arcos, con corredores.

Maribel, residente de fraccionamiento “híbrido”, campestre residencial.

O bien, Nino, propietario de un lote campestre, reconoce que “el estilo” de la casa debe ser:

apropiado con el entorno, pues podría ser adobe, podría ser algún tipo de material alternativo como lo que son... un material creo que de paca comprimida o ladrillo o piedra. Pues creo que de hecho la mayoría de la gente que vivimos en la ciudad queremos, nuestras intenciones es construir algo diferente no construir algo urbano 100%, pues si vas a construir algo urbano pues mejor quédate en tu casa aquí en la ciudad y pues no salgas, ¿verdad? De hecho, o no planees hacer algo muy urbano tiene que ser algo campirano en pocas palabras, campestre un poco cuidando ese estilo. *Nino, propietario de lote campestre al sur poniente de la ciudad.*

Más adelante este informante comenta:

encontré un concepto del lote campestre muy diferente entonces me interesó y adquirí uno. [...] es un concepto muy diferente a los lotes campestres que normalmente conocemos, estos lotes campestres, son de aproximadamente 1,500 cuadrados cada uno, tiene acceso controlado, hay vigilancia tanto afuera como adentro de la propiedad, es una propiedad muy grande por lo que hay unas patrullas ahí que pasan vigilando, tiene bulevares, tiene glorietas, el concepto se ha cuidado en detalles tanto ecológicamente como en su diseño, en la preparación tiene nomenclatura, y está... tiene una especie de pavimentado las calles, entonces va a tener luz y actualmente pues se cuenta con agua potable. *Nino, propietario de lote campestre.*

Así, la apariencia es importante, porque se trata de la presentación del objeto que se consume. La forma no es sólo el envoltorio, el contenido no es sólo el espacio funcionalmente habitado, ni los materiales son sólo superficies visibles, sino que todos ellos son parte de un código con significaciones estéticas que definen y consolidan los gustos de un grupo social específico:

yo no juego golf pero el hecho de que haya un campo de golf así como que nos da una idea de que es algo para gente de la elite, algo un poco clasista entonces el concepto de que ellos estén manejando un campo de golf precisamente en un área campestre, en un área muy rural, muy silvestre, pues yo creo que sí influye un poco el que hagas tu una compra por aquello de que, pues le da más resonancia, un poco más de caché, más elegante. Normalmente aquí en Hermosillo la mayor parte de la gente no creo que juegue golf, pero pues bueno es algo que tal vez se está manejando como una especie de mercadotecnia o para atraer, pero de hecho de que se está construyendo se está construyendo. *Nino, propietario de lote campestre.*



Fig. 14 Lagos artificiales en Campestre La Herradura y Fig. 15. (derecha) Campo de golf en Real del Catorce.

Por último, el formato de la planta urbana de los fraccionamientos tipo mixto –vivienda de interés social a media- y de los tipo medio considerados en la muestra varía dependiendo del número de viviendas construidas. Para aquellos con cientos y hasta miles de casas se utilizan vialidades amplias –y sinuosas- con distribuidores que confluyen en innumerables “clusters”, “cerradas” o “privadas” con veinte o hasta ochenta viviendas cada uno. Para los fraccionamientos que tienen menos de ciento cincuenta viviendas en promedio, se utiliza una distribución en forma de herradura. Para el primero de los casos –la mayoría en la muestra seleccionada- los equipamientos se concentran en grandes áreas, siempre una de las cuales se ubica inmediatamente al traspasar el umbral del acceso monumental. De modo que la carta de presentación de estos fraccionamientos son el acceso monumental y las áreas de equipamiento o parques visibles desde las vialidades rápidas sobre las que se ubican estos desarrollos habitacionales. Para el caso de los fraccionamientos de menor tamaño, así como para los de tipo alto, los equipamientos y áreas verdes se concentran al interior del conjunto y por lo regular no son visibles desde el exterior.

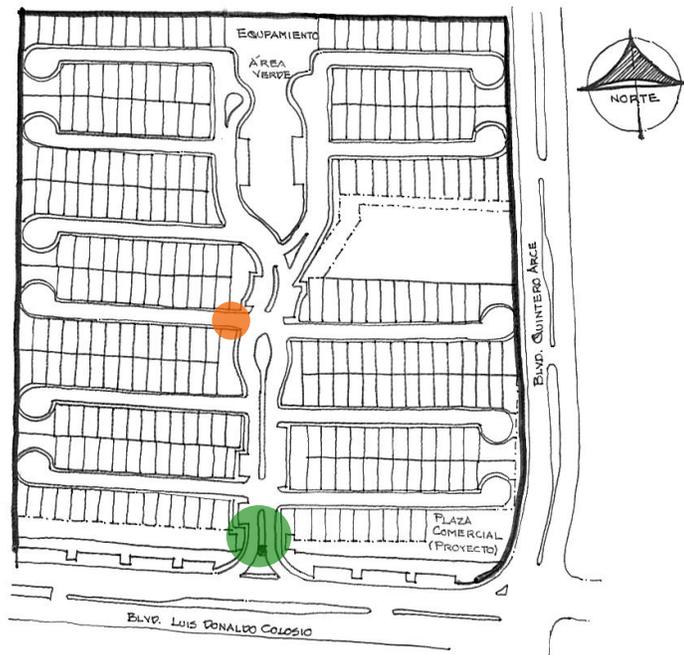


Fig. 16. Villa de Parras Residencial. Planta de conjunto diseñada bajo el modelo de clusters con acceso controlado. Los fraccionamientos de tipo mixto –vivienda de interés social y media- y la mayoría de los medios a medios altos se ajustan a este modelo. El acceso monumental (verde) no cuenta con control, aunque en ocasiones exista una caseta –vacía. El control de acceso (naranja) se halla en cada uno de los clusters, “cerradas”, o “privadas”. Por lo regular la vialidad principal genera curvas moderadas. Imagen obtenida a partir de folletería publicitaria.

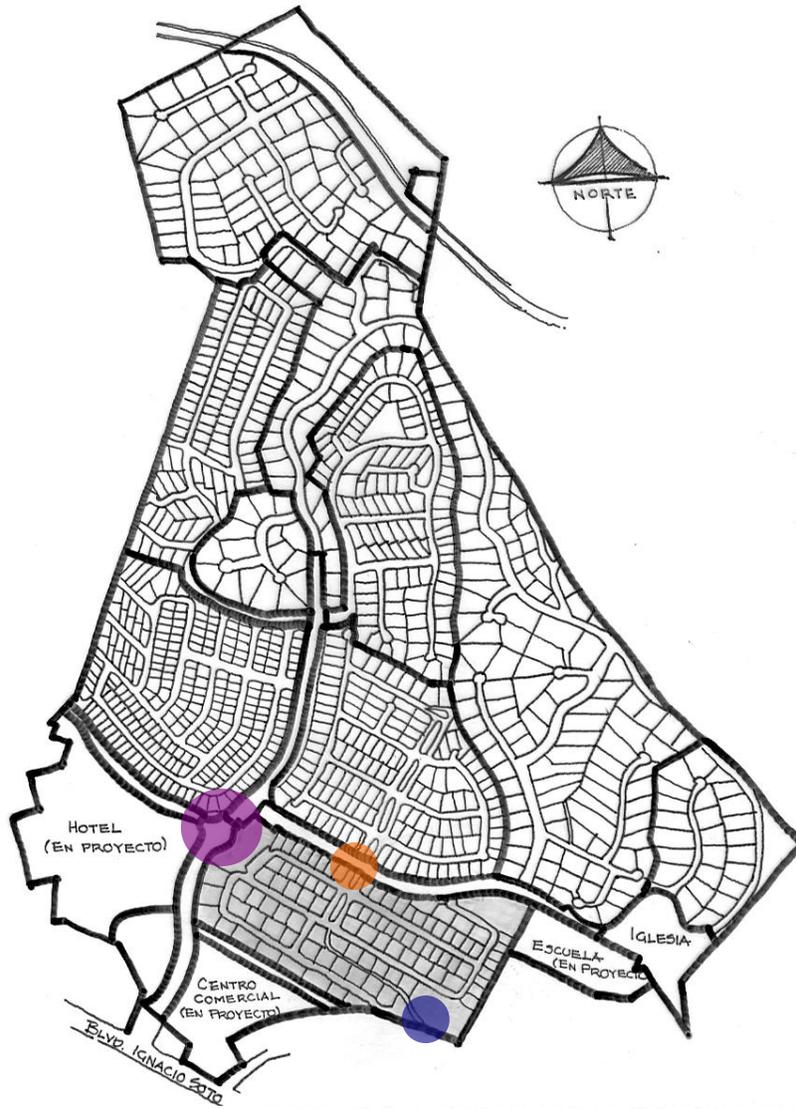


Fig. 17. La Jolla. Modelo de planta de conjunto más frecuente en los fraccionamientos de alto nivel económico. La sinuosidad de las calles y los cambios topográficos son característicos de este tipo de fraccionamientos. La imagen muestra el plano maestro de “las villas” de la Jolla. Al momento de realizar este trabajo sólo la parte sombreada se encontraba habitada y una segunda sección, en promoción. El plan maestro contempla una escuela y un templo al interior del conjunto –en construcción-, un hotel, oficinas corporativas y centro comercial. El acceso al conjunto de La Jolla se realiza a través de un primer acceso controlado de grandes dimensiones –violeta. “Villa de los Zafiros” cuenta con un segundo control –caseta y guardia- (naranja), cada una de las “villas” contará con este segundo control. Además, existe un acceso –también controlado- de servicio para empleados domésticos, albañiles, etc. (azul). Imagen obtenida del archivo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo (DDUOP).

BIBLIOTECA ARRIETA

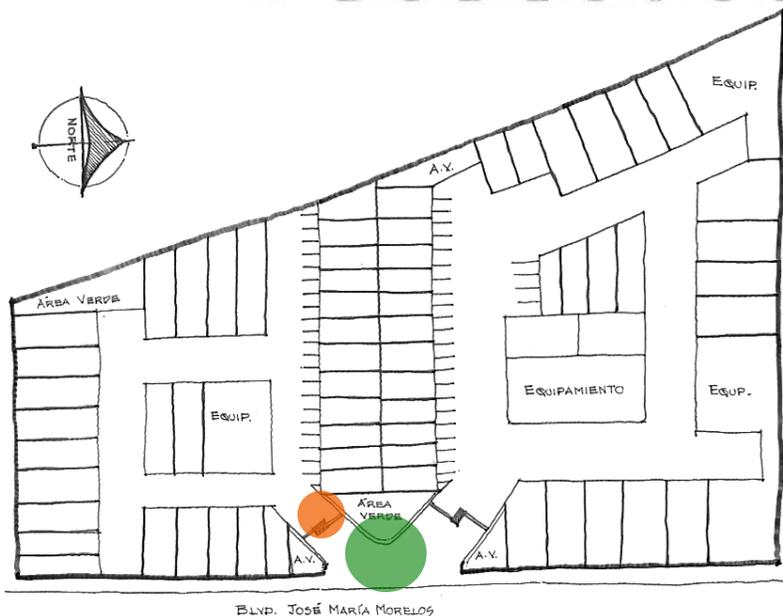


Fig. 18. Pueblo Alto. Ejemplo de planta urbana tipo herradura. Por lo regular se trata de conjuntos con menos de 120 casas y de tipo medio alto residencial. Los equipamientos se agrupan al centro del conjunto. En el caso específico de Pueblo Alto, se trata de un conjunto conformado por dos condominios, cada uno de ellos cuenta con su propio control de acceso (naranja). El acceso monumental (verde) se consigue a partir del elemento formal que enmarca ambos accesos. Imagen generada a partir del archivo de DDUOP.

La forma y la presentación del fraccionamiento cerrado no son casuales, sino que son consecuencia de la realidad social preexistente, en este caso, la segregación social y la percepción generalizada de que existe cierta correspondencia entre las formas, los materiales y el manejo de las relaciones sociales con los usos del espacio, y los gustos característicos de ciertos grupos sociales –las elites. Así, la sinuosidad de las calles y las variaciones en alturas son características del formato urbano cargadas de significación: corresponden a los ricos, sobre todo, en una ciudad predominantemente plana como Hermosillo. También los materiales pétreos –en pavimentos y elementos de ornato- y hasta la teja, adquieren significados: “mexicano”, “americano”, “elegante”, “de buen gusto”, etc.

Asimismo, la arquitectura fortificada del fraccionamiento cerrado refuerza la noción de pertenencia al grupo –idealmente homogéneo y superior al nuestro- y de apropiación del espacio:

EL MURO
EL MURO ES EL ARQUETIPO DE LA PARED, EN TANTO QUE REPRESENTA FÍSICAMENTE LA SÍNTESIS DE LAS PROPIEDADES DE ÉSTA. EL MURO OPERA ASÍ COMO UNA CONDENSACIÓN DE LA DISTANCIA, „EN LA MEDIDA EN QUE DICHA DISTANCIA SE DEBILITA, REDUCE, ELIMINA, PROHÍBE, SEPARA“. EL MURO CIERRA LA CASA Oponiéndola al exterior. La puerta, abierta o cerrada, establece las posibilidades de lo accesible y lo inaccesible. La noción del muro es inherente a la de apropiación del espacio.¹⁵⁷

Indiscutiblemente, el muro, la cerca, el acceso restringido, son los elementos físicos primarios que se vinculan a la idea de prestigio a través de exclusión. De manera secundaria, los accesos –no tanto por su monumentalidad sino porque permiten vislumbrar los espacios física o socialmente restringidos como parques, equipamientos y vialidades

¹⁵⁷ Víctor Manuel Ortiz, *La casa, una aproximación* (México, UAM-Xochimilco: 1984), 132-3.

amplias y limpias- juegan un papel definitorio en la adquisición del prestigio a través de la exclusión, del consumo y del disfrute.

La intención de diseño hermético del fraccionamiento cerrado fuerza –y en ocasiones condena- a la generación de relaciones sociales no esperadas en un fraccionamiento abierto. Se trata pues, de la sujeción de la voluntad propia a la de la “comunidad” a cual se desea pertenecer: un sacrificio que la mayoría de los residentes justifica en aras de la seguridad y de la tranquilidad. Así, el modelo del fraccionamiento cerrado construye y consolida una apariencia de las personas y de los objetos internos y externos a él. Simula y nos acerca a la persona que deseamos llegar a ser. Nos distingue, nos diferencia.

Venga y sienta la tranquilidad, confianza y exclusividad de Mediterráneo...

Mediterráneo es territorio nuestro y tiene un parque grandotote!

4P's

- Plusvalía: 85% más valor por su mismo dinero.
- Precio: peso por metro, el más bajo del mercado.
- Parques: 9 áreas verdes y un parque familiar gigante.
- Promoción: enganche a la mitad y cocina gratis en modelo Niza.

Promotora de Hogares
Calidad y Confianza
Tenemos el mejor crédito para Usted.
ING SIF Banamex

DESDE \$4.700 AL MES

La gente bien sabe donde
Mediterráneo
Colosio poniente final

Fig. 19. La publicidad posiciona en los usuarios el sentido de apropiación de los espacios comunes “legalmente” públicos. Asimismo, se genera un posicionamiento en la concepción de exclusividad entendida como exclusión y restricción de acceso y disfrute de los espacios para los que no son residentes. Fuente de la imagen: El Imparcial, 6 de marzo de 2005, publicación dominical “Espacios”.

3.3 El emplazamiento y el consumo

“Subir a la cima tiene sus merecidas ventajas”

Frase publicitaria de La Jolla, fraccionamiento cerrado.

La “comunidad” del fraccionamiento cerrado es difusa, vaga. No empieza ni termina dentro de los límites físicos –el emplazamiento- del barrio, antes bien se extiende a puntos y ejes particulares de la ciudad. En el primer apartado de este capítulo se mencionó como algunos de los residentes entrevistados continúan visitando a sus antiguos vecinos, otros, conservan los lugares de consumo.

A diferencia del caso expuesto por Svampa el fraccionamiento cerrado de la ciudad de Hermosillo dista mucho de ser autosuficiente: la grandísima mayoría de los residentes se emplea y asiste a escuelas externas, consume y visita a amigos o familiares fuera de él.

Siguiendo las ideas de Chaney y de Bourdieu discutidas en el primer capítulo de esta tesis, se han vinculado el consumo, el estilo de vida y la distinción a través del emplazamiento del fraccionamiento cerrado. Para el caso de Hermosillo es claro que la localización del fraccionamiento cerrado responde a ejes y vialidades primarias claramente identificados –ver capítulo 2-. Sobre estos corredores se asientan o confluyen en sus cruces centros comerciales y megaproyectos –Blvd. Colosio y Blvd. Solidaridad, Blvd. Paseo Río Sonora, Blvd. Morelos, etc.

Así, las facilidades y la cercanía a comercios, iglesias, cines, o del propio lugar de trabajo jugó un papel decisivo en la elección del fraccionamiento cerrado para aproximadamente una cuarta parte de las personas entrevistadas:

mira, cuando anduve [buscando casa] en el norte no me gustó. O sea, ya ves que es fácil de llegar, pero está muy alejado para mí gusto. El boulevard pues sí, está transitable, hay demasiado tráfico

pero finalmente puedes llegar. Pero sigue gustándome más acá [al poniente] porque está bien rápido. Mira estás en el centro rápidamente, si tu quieres ir a misa rápidamente a Catedral, ahí tenemos en San Bernardino hay una iglesia, ahí en Alta California ahí pegadito, pegadito al seminario tenemos un esa iglesia si queremos ir. Hay un Colegio que se llama Lidel, está el Vanguardia, está uno que se llama con “A”, no recuerdo, atrás del Soriana... Hay varios, o sea por ese lado que andas haciendo, pues ahí lo tienes todo dentro de la ciudad, fácil acceso. *Lourdes, administradora, residente de un fraccionamiento tipo medio ubicado al poniente de la ciudad.*

Para otros, la ubicación se vinculó directamente con un valor agregado: una buena inversión:

la compra de la casa en Palermo es una inversión, no me voy a cambiar... del Dorado no, sigo viviendo en el Dorado entonces sí... la motivación no es tanto ir a vivir en este fraccionamiento sino una inversión, pero en ese tipo de lugar para pues asegurar una renta, una buena renta. [...] un amigo mío compró una casa ahí para vivir y se entusiasmó mucho con el ambiente y como tenía un dinero apartado me dijo “inviértelo ahí, compra una casa”. Era mas bien una inversión pero él sí me comentó que el lugar estaba muy bonito, que era excelente inversión. Entonces el hecho que sea una privada a mí, sí rento esa casa, me asegura de un cierto modo que, pues que va a estar protegido, voy a meter gente que a lo mejor se compromete más en cuidar, si hay pensamientos atrás de eso y que se supone... esa casa la voy a rentar a gente, van a poder pagar un cierto monto y me asegura que cuiden la casa porque más tienen que cuidar, entonces el motivo sí fue invertir... el fraccionamiento por seguridad... pero si recomendada, qué bonitas están las casas. *Marie es profesora, actualmente reside en un fraccionamiento cerrado tipo medio alto ubicado al noreste de la ciudad, adquirió una casa en otro fraccionamiento cerrado cercano a su actual residencia.*

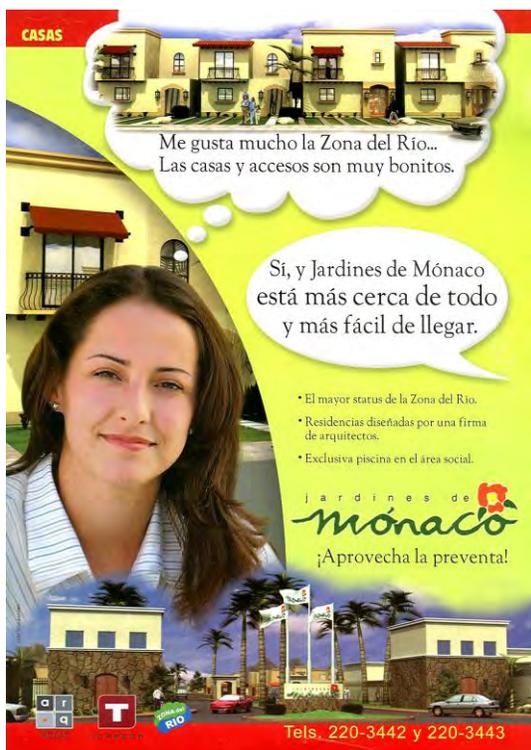


Fig. 20. Anuncio publicitario de un fraccionamiento medio, sobre el corredor del Río Sonora. Las frases e imágenes resaltan el emplazamiento y el gusto por las casas y accesos de la zona. Además, se presentan los logotipos de la firma diseñadora. Revista Casas.

A pesar de que en las entrevistas se abordó el tema del consumo –sobre todo cultural- y de los gustos personales, es difícil establecer una relación clara entre estos aspectos y el emplazamiento del fraccionamiento. Como se menciona líneas arriba, la “comunidad” de los fraccionamientos cerrados no aparece hermética ni autosuficiente. Los vínculos y las relaciones –familiares, laborales, de consumo- se extienden más allá de sus límites físicos.

Es probable que la muestra no haya sido lo suficientemente amplia como para establecer conclusiones entre los distintos tipos de fraccionamientos –mixtos, medios, altos o campestres- y el tipo de consumo cultural o los gustos de sus residentes –fuera de la preferencia por el fraccionamiento cerrado sobre el abierto o las consideraciones estéticas de la casa o el fraccionamiento elegido. Los gustos musicales, las lecturas, el tipo de películas que prefieren, los deportes o las actividades de ocio que realizan fueron tan diversos entre los mismos residentes de un fraccionamiento como los de otros fraccionamientos.

Un estudio de caso en un fraccionamiento específico, emblemático, podría resultar mucho más esclarecedor. La siguiente entrevista pertenece a Israel, arquitecto con varios proyectos en La Jolla –a la fecha el fraccionamiento de tipo alto más caro en la ciudad. Ofrece una semblanza la relación entre el emplazamiento del fraccionamiento y la distinción o el estatus inferido a ello:

la gente de La Jolla [...] la mayoría sí se conocían de chicos, son gente de familias, de apellidos de abolengo, hijos de personas que de una manera vivieron en la Pitic y vivieron en fraccionamientos que en su momento también fueron de gente adinerada y sí es como remarcar un poquito su territorio más al norte y más arriba. Esa gente sí se ha ido a vivir para allá, entonces de entrada sí se conocen, la mayoría, eso sí te lo puedo asegurar. Por el otro lado, la convivencia sí se da [...] se conocen las familias, los papás y las mamás conocen a los hijos de los vecinos por lo mismo, porque son sus compadres o son sus primos, son su parientes cercanos o lejanos; comparten algo, bastante creo yo, de cuestión familiar y sí se cuidan, sí hay más interacción. Yo sí lo vi ahí pero tiene mucho que ver para mi gusto con el espacio que se les da, las casas no están pegadas, ellos tienen aparte de su vida dentro de la cerrada una vida afuera, porque bueno, el nivel de vida se los permite, [...] van al gimnasio, van a... no me quiero meter con eso pero, van a ciertas iglesias, van a ciertos comercios y a final de cuentas su vida no se resume nada más a la convivencia social dentro del fraccionamiento porque ellos también tienen una vida afuera en comparación con los otros fraccionamientos en donde la gente apenas, te lo puedo decir sinceramente, apenas pueden pagar una cerrada, y son pocos los que digamos pueden salir a hacer otras actividades afuera. *Israel, arquitecto.*

Sin embargo, es claro que la ubicación del fraccionamiento mantiene una estrecha relación con la generación de un estatus determinado. A pesar de que en las entrevistas no se expresa con claridad la relación distinción-estatus-emplazamiento, la publicidad explota ampliamente este aspecto:



Fig. 21. La Jolla. Anuncio espectacular. “Subir a la cima tiene sus merecidas ventajas”, “Suba al mejor estilo de vida” son algunas de las frases publicitarias de *La Jolla*, al momento de la elaboración de este documento, el fraccionamiento cerrado de más alto nivel económico en la ciudad.

La Jolla se localiza sobre las colinas del oriente de la ciudad, y se vincula al corredor comercial de la Carretera Internacional número 15 –a Nogales– sobre la que asientan maquiladoras, industria ligera y varias de las escuelas privadas más caras de la ciudad. Además de la publicidad alusiva a la ubicación del fraccionamiento, la agencia publicitaria enfatiza las imágenes vinculadas al “estilo de vida seguro”, es decir aquellas donde aparecen niños jugando en la calle, paseando en bicicletas o jugando en los amplios jardines residenciales abiertos a todos los vecinos: “La Jolla Residencial de Altura. Más que un desarrollo residencial, belleza, confort, funcionalidad y gran seguridad que podrán disfrutar por varias generaciones” (Folleto publicitario).

La construcción de *La Jolla* se inició en 1994 con la Sección Villa de los Zafiros, y a la fecha se encuentra en construcción una segunda etapa –de mayor costo– Villa de los Diamantes, localizada en la parte más alta de las colinas.



Fig. 22. “¡Imagine su casa con esta vista!” Anuncio espectacular de Los Lagos, Residencial y Club de Golf.

Los Lagos Residencial y Club de Golf, es el único caso de fraccionamiento representativo del estilo de vida, ocio y recreación –*lifestyle community*- que se localiza dentro de los límites de la ciudad compacta, al poniente, vinculado al corredor que conforma el Blvd. Luis Donaldo Colosio. Se trata de un fraccionamiento cerrado de tipo alto que cuenta con campo golf, casa club y gimnasio. Estos equipamientos están abiertos a cualquier persona que cuente con una membresía vigente del club, sin importar si es vecindado. La publicidad que maneja la agencia publicitaria aborda tres temas principales: 1. El campo de golf, 2. Las viviendas y 3. La vista panorámica del fraccionamiento –verde, campos, lagos artificiales, colinas al fondo, etc. *Los Lagos* es el único fraccionamiento que cuenta con una planta tratadora de aguas negras en la ciudad, se trata, quizá, de un tema escabroso y de difícil explotación publicitaria, debido a los olores que se generan y que son reconocidos como “feos y nauseabundos” por residentes de fraccionamientos cercanos.



Fig. 21. Villas del Mediterráneo (FC tipo mixto). Anuncio espectral cuya frase publicitaria presenta un doble juego de palabras. Por un lado, se vincula el “status singular” con la ubicación del fraccionamiento –el poniente- y por el otro, se crea el juego al enfatizar la palabra **bien**, dejando a la imaginación del lector si ésta funge como adjetivo –“la gente bien”- o como adverbio –“bien sabe donde”. En cualquiera de las dos situaciones, se vincula al estatus con localización del fraccionamiento. La imagen enfatiza en primer plano a una pareja joven –o al anillo de compromiso de la mujer- y en segundo, las casas modelo.

Villas del Mediterráneo es un fraccionamiento tipo mixto –con vivienda de tipo interés social a medio- localizado al poniente de la ciudad sobre el Blvd. Luis Donaldo Colosio final. La imagen presentada arriba (Fig. 21) corresponde a un anuncio espectacular cuya frase “El singular status del poniente. La gente **bien** sabe donde... Villas del Mediterráneo Residencial. Colosio poniente final” vincula a través del juego de palabras el reconocimiento de un estatus adquirido a través del emplazamiento –la zona poniente- y de las personas –“la gente bien” o la gente que bien sabe.

Así, el emplazamiento, es decir, la localización del fraccionamiento en relación con vínculos que establece con el resto de la ciudad –vialidades rápidas, escuelas, centros comerciales y otros sitios de consumo- confiere al fraccionamiento cerrado un valor agregado –el estatus- que deja de manifiesto su dependencia con el resto de la ciudad. También queda claro que existe un estatus adscrito para los fraccionamientos, pues ya existen zonas consolidadas y reconocidas socialmente como correspondientes a un tipo

socioeconómico determinado –el caso del corredor Morelos, por ejemplo, o de La Jolla, cercano a la Colonia Pitic. Además, la altura y las vistas –el dominio visual tan limitado en una ciudad predominantemente plana- juega un papel importante: a mayor altura, mayor estatus –el caso de la Jolla o de Hacienda del Pedregal. En el siguiente apartado se aborda el tema del emplazamiento y su relación con el estilo de vida, en el caso particular de los fraccionamientos campestres.

3. 3.1 Estilo de vida y emplazamiento: Fraccionamientos campestres



La tranquilidad y el campo, o sea lo que es el concepto de una casa de campo y la tranquilidad que me da eso. El estar completamente alejada del bullicio, eso para mí fue lo que me enganchó de Hacienda Residencial.

Testimonio de residente de un “fraccionamiento híbrido” o campestre urbano.

EL COLEGIO

DE SONORA

BIBLIOTECA

GERARDO CORNEJO MURRIETA

Conviene resaltar el caso emblemático en el que resultó claro que tanto el emplazamiento del fraccionamiento como los equipamientos distintivos mantienen una relación estrecha entre el gusto, las actividades de ocio y el estilo de vida: los fraccionamientos campestres.

Exceptuando el caso de *Hacienda del Pedregal* (Oficialmente *Hacienda Residencial*), los fraccionamientos de este tipo se localizan fuera del continuo urbano y albergan principalmente casas de campo o de fin de semana. Su equipamiento y uso de suelo difiere del de los fraccionamientos cerrados urbanos. Con lotes mínimos de 1,500 metros cuadrados y los vecinos pueden utilizarlos para construir una gran casa de campo engalada al “estilo campestre” –materiales pétreos, ladrillos, adobe, vigas de madera, etc.-o una simple palapa de carrizos. Está permitida la cría de animales de granja –siempre y

cuando no sea para uso comercial y no cause molestia a los vecinos- y la plantación de árboles a modo de huertos, aunque en algunos casos se presentan restricciones por limitantes del agua. Ya sea con grandes y monumentales accesos o no –sólo los cuales se han considerado en la muestra- todos los fraccionamientos campestres detectados contaron, cuentan o contarán –cuando termine la promoción de los lotes- con control de acceso.

El caso de *Hacienda del Pedregal*, sobre el kilómetro 4.5 de la Carretera Internacional Número 15, presenta una situación particular. Dado su origen, se podría decir que se trata de un fraccionamiento “híbrido”. Inicialmente este fraccionamiento fue registrado ante Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo como un fraccionamiento de tipo campestre –con las restricciones de uso de suelo y tamaños de lotes mencionados arriba- pero cuando en el 2000 la zona en la que se asentaba se integró a la reserva urbana habitacional de la ciudad el fraccionador solicitó el cambio de uso suelo y el registro del fraccionamiento como habitacional, lo que lo dotó del nombre “campestre residencial”. Actualmente se trata de un fraccionamiento de tipo habitacional alto, conserva los lotes con superficies superiores a los 1,500 metros cuadrados, además se mantuvieron las restricciones de impacto ambiental para fraccionamiento campestre, de modo que la vegetación del lugar se ha conservado en la urbanización y se les ha pedido a los vecinos que hagan lo mismo. Asimismo, existe una propuesta de planta tratadora para las áreas comunes del fraccionamiento –hasta la fecha sólo los camellones- y para los propios jardines de los avecindados. El fraccionamiento no cuenta con una infraestructura distinta a la de un fraccionamiento residencial de tipo alto, sin embargo, el origen campestre del fraccionamiento lo ha dotado de un “estilo particular”, plenamente identificado por sus residentes. El siguiente fragmento a Maribel, profesora-investigadora explora estos aspectos:

el atractivo para nosotros fue precisamente el aislamiento, el campo, nos gusta mucho el campo [...] yo entre más lejos mejor, o sea, me gusta mucho el campo, me gusta mucho la tranquilidad, la paz que te da la sensación. Nosotros nos vamos todos los sábados cuando vamos a pagarle a los albañiles y nos quedamos mi marido y yo ahí y es una paz, es una tranquilidad, o sea disfrutas, aparte de que mi casa está en cerro y que tienes una vista preciosa y la sensación de dominar todo el paisaje lo que ves con esa paz, o sea sin nada de ruido, de movimiento, o sea todo: el cenizal, todos los ruidos, hasta un zorrillo andaba ahí, estaba enseguida de mi casa. Todo, todo ahí me parece maravilloso, me encanta. Entonces te digo, yo creo que los que estamos ahí lo que menos nos preocupa es estar lejos. El otro día conocí a una señora a una pareja que viven en San Pedro y San Pedro todavía queda, no, o sea ahí sí le inviertes un tiempito, nosotros estamos pegados al café Combate no es tanto, son 4 kilómetros, y le digo a señor “¿no le da flojera de ir y venir?”, “No... Yo llego a mi casa y haz de cuenta que vivo en otro mundo o sea me encierro en la paz, la tranquilidad, encantado”, dice ¿por qué? porque obviamente que por la distancia que tienes te organizas, te programas; entonces no les afecta, entonces yo no creo que me vaya a afectar porque a mí no se me hace lejos [...] te vas acostumbrando, a mí también ahorita ya me acostumbré a la idea, al principio pues ¡híjole!, pero si te das cuenta es un tramo de 4 kilómetros que es una vía rápida pues, voy a llegar rápido, no es tanto el tiempo que le voy a invertir, ¡por lo que voy a tener! ¡vale la pena!

Maribel, residente de fraccionamiento híbrido, campestre residencial.

Maribel fue muy clara al vincular su estilo de vida con el gusto por el fraccionamiento en el que actualmente construye su casa. Tanto ella como su esposo trabajan todo el día y se ven un “ratito a mediodía y luego hasta la noche” de modo que “tenemos la necesidad de disfrutar la casa porque la mayor parte del día estamos fuera de ella” Sus actividades de ocio incluyen salidas a cenar, escuchar todo tipo de música, pero sobre todo:

disfrutar la casa, disfrutar la paz [además] tengo un patio muy grande y mi marido es el jardinero, él sí tiene su hobby de jardinería a él le encanta, yo no tengo jardinero [...] él es jardinero, o sea le

gusta mucho la jardinería y tengo un patio muy grande, le mandé poner una fuente, tengo terraza con fuente en medio, y a mí me hacen mis carnes asadas, pero más que nada familiares no creas que somos así ¡ah! de invitar a mucha gente no, de disfrutarlo de salir a tomar una copita ahí en la terraza donde esta la fuente, somos muy tranquilos.... muy, muy tranquilos. *Maribel, residente FC “híbrido”*.

Cuando se realizó el estudio exploratorio de la situación del fraccionamiento cerrado en la ciudad de Hermosillo resultó claro que no era posible ignorar a aquellos que se encontraran fuera del continuo urbano, es decir, a los de tipo campestre, pues además de representar alrededor del 10 por ciento del total de fraccionamientos cerrados, ocupan una superficie superior al noventa por ciento restante. Del mismo modo, la prueba piloto de entrevistas arrojó algunas pistas y permitió generar una hipótesis de trabajo secundaria para estos casos, a saber que *la preferencia hacia un estilo de vida relacionado con “lo verde”, “el campo” o las actividades rurales tiene su fundamento en una percepción negativa de algunos elementos identificados como emergentes en la ciudad de Hermosillo y característicos de las grandes urbes: tráfico excesivo, aglomeraciones, contaminación, etc.* Considerando, como contraparte, que aquellos elementos vinculados a lo rural -como la tranquilidad, el espacio abierto, el verde, la naturaleza y hasta la fauna silvestre- adquirirían una percepción positiva.

Cuando se les solicitó a los residentes entrevistados –tanto de fraccionamientos urbanos como campestres- que externaran su opinión sobre la ciudad, las frases como “mucho tráfico”, “ruidosa”, “vialidades y calles deficientes” estuvieron presentes de manera reiterativa. Estas respuestas se extendían cuando se trataba de residentes –fijos o de fin de semana- de fraccionamientos campestres. El siguiente párrafo pertenece a la

entrevista de Nino, profesor de idioma extranjero y dueño de un lote en el fraccionamiento Real del Catorce, localizado en el kilómetro 14 de la Carretera 26 a la Costa de Hermosillo.

Creo que actualmente la ciudad se ha convertido en un lugar muy incómodo para vivir. Hace 10 años yo recuerdo que todavía teníamos más espacios, no había tanto aglomeramiento de gente en algunos lugares, en el centro por ejemplo, o embotellamientos en las horas picos. Es terrible. Se ha vuelto muy, muy insoportable, sales en la noche independientemente de la hora, y encuentras mucho tráfico, todavía, en las calles principales. Los espacios actualmente los fraccionamientos son cada vez mas pequeños parecen cajas de fósforos y yo pienso que todo eso influye mucho en las relaciones sociales y en las interacciones familiares, creo que se vuelve muy incómodo convivir en espacios pequeños inclusive hasta los propios animales se vuelven violentos si confinados a lugares muy pequeños y creo que, pues todo corresponde a tu estilo de vida. Hay gente que tal vez no le interesa mucho el campo, le interese más la playa de hecho, bueno, eso ya depende, pero no sé en lo personal creo que debemos de mantener un balance tanto en nuestra vida pues social, laboral y personal y la forma de buscar un espacio un poco mas abierto más verde pues ese corresponde directamente a tu forma de ser. *Nino, propietario de lote campestre.*

Nino aún no ha construido su “casa de campo, para tenerme en qué entretenernos cuando nos jubilemos y poco a poco ir invirtiendo que plantar árboles, enredaderas.” y utiliza su lote

cada 15, cada 20 días, para relajarme inclusive a veces que salgo y después del trabajo y está tan tranquilo entre semana que hay veces que estaciono mi carro debajo de un árbol en la sombra y tomo una siestecita de 1 hora por decir así y luego ya me regreso aquí a Hermosillo entonces muy revitalizante, como que te reconcilias con el entorno especialmente en el invierno que es muy agradable salir al campo. *Nino, propietario de lote campestre.*

Las actividades de ocio realizadas por este residente consiste en los deportes al aire libre: “caminar, escalar colinas inclusive montañas, explorar”. Actualmente *Real del Catorce* está promocionando en su tercera etapa un campo de gol de 18 hoyos, a pesar de que Nino no practica este deporte, la promoción de este equipamiento jugó un papel decisivo en su elección por el fraccionamiento: “el hecho de que haya un campo de golf así como que nos da una idea de que es algo para gente de la elite”. Así, tal como lo expresan Chaney y Blakely y Snyder, las actividades de ocio se vinculan al estilo de vida, pero también son percibidas por las personas como correspondientes a determinados grupos sociales, lo que a la vez, le confiere a los residentes de un fraccionamiento distinción o estatus. En el apartado 3.2 de este capítulo se habla de manera más extensa sobre este tema.



Fig. 22 a, b y c. Equipamientos y áreas comunes en fraccionamientos campestres. Izquierda (a): Espectacular promocionando campo de golf semi-profesional en Real del Catorce. Centro (b): Estadio de softbol en Río Bonito. Derecha (c): Lago artificial para pesca deportiva en Campestre La Herradura. Además, este último fraccionamiento cuenta con un segundo lago para deportes acuáticos y pista de *motocrós*.

En síntesis, pareciera ser que la búsqueda de nuevos estilos de vida, particularmente aquellos que se relacionan con el campo, y los espacios abiertos –lejos del bullicio y la congestión- o bien, las actividades de ocio al aire libre –pesca, golf, jardinería u horticultura, escalar, etc.- responden a la búsqueda de “tranquilidad”. En otras palabras, a la necesidad de espacios más amplios, más transparentes, y alejados del ruido y del tráfico

intenso. Curiosamente, las mismas razones que se identificaron para los residentes de fraccionamientos cerrados urbanos. Para el caso del fraccionamiento campestre, uno de los factores claramente vinculado al estatus y a la distinción resultó ser el tipo de actividad de ocio o los equipamientos con que se contara, pero cuando éstos no eran muy atractivos o especiales, entraron en juego nuevas variables, como las vistas, la propia naturaleza y hasta los vecinos.

3.3.2 La importancia de los accesos

Como parte fundamental de este trabajo se han considerado los accesos a los fraccionamientos seleccionados para el estudio de caso. De los más de cien fraccionamientos identificados se seleccionaron 16 –de distintos tipos socioeconómicos– que cumplieran con la característica de monumentalidad en su acceso.

La justificación para seleccionar esta muestra particular se basó en la hipótesis de trabajo con la que inició esta investigación: la tipología urbana y arquitectónica del fraccionamiento cerrado responde a la simulación de una imagen percibida como prestigiosa o estatuaria, es decir, correspondiente a la élite. En otras palabras, se consideró al acceso como la carta de presentación del objeto ofertado, consumido y ostentado: el fraccionamiento cerrado.

En realidad esta investigación no puede concluir que la mayoría de las personas entrevistadas eligieron el fraccionamiento que habitan sólo por el acceso. Definitivamente no. Como se explica a lo largo de este capítulo, las variables que las personas consideraron al momento de hacer su elección fueron diversas –el gusto por la casa o por “el estilo” del fraccionamiento, la seguridad, el estatus, por inversión, etc.- antes bien, se trató más de una elección vinculada al estilo de vida de acuerdo a los fundamentos teóricos de Chaney, es

decir, como una estrategia, un plan de vida, con miras a futuro –como inversión, por plusvalía, por los hijos, para que la familia conviviera con determinado tipo de personas, por el “estilo campestre”, etc.

Sin embargo, tanto la ubicación como “la vista”, “el estilo” y el propio acceso, jugaron en muchos casos un papel importante al momento de decidir entre un fraccionamiento cerrado o abierto. El siguiente fragmento pertenece a la entrevista de Luisa y Ernesto, arquitectos y residentes de un fraccionamiento tipo mixto ubicado al noroeste de la ciudad.

E: Me creerás que no hubo así como que un proceso de selección [...] ella [su novia] fue la que fue a ver más fraccionamientos. Yo en mi vida me paré en un fraccionamiento mas que en ese, y fui y me gustó mucho el acceso y todo, y a la hora que entré a la casa y la que vimos esa fue la que me gustó, y dije esta me gusta, esta me gusta y así fue. Pero no, yo no tuve proceso de selección. Y no estaba tan lejos de donde vivimos, de nuestras casas.

L: Aja, estaban tan lejos [los otros fraccionamientos que ella visitó], sí está lejos pero no tanto.

P: ¿Y qué te gustó del acceso?

E: Pues el acceso en realidad, o sea, los elementos que tiene a la hora de entrar: un espacio amplio y que tiene muchas áreas verdes, áreas de juego, aunque ya después en sí en lo que son las cerradas y ya está chiquito, pero al entrar y ver así amplio y ver verde y ver casas y juegos y árboles y todo, pues está agradable.

P: ¿Y tú Luisa?, tú dijiste que estaba suave.

L: Pues es que está padre la distribución de las casas. Pues había visto unas que no, y como que sí se me hizo buena la distribución de los espacios en las casas y pues que está bien distribuido el fraccionamiento así las cerradas y todo eso. El concepto que traían de tener las áreas comunes grandes, verdes y todo eso y pues eso, eso me llamó la atención, el precio, la distribución de los espacios de la casa y pues tener una casa tan, tan chiquita como otras que había visto.



Fig. 23a, b, c y d. Ejemplos diversos de accesos monumentales a fraccionamientos cerrados. *Arriba a la izquierda (a)*: Fraccionamiento tipo mixto sobre el corredor Blvd. Colosio. Además de las amplias áreas jardinadas y de los torreones que marcan el acceso, existe una torre de mayor altura junto a una fuente con detalles marinos. *Arriba a la derecha (b)*: Fraccionamiento tipo mixto localizado sobre el corredor del Vado del Río. Se trata de un acceso a modo de fachaleta que remite al californiano, se utilizan tejas, molduras y torreones. El elemento central cuenta con un vano enrejado sobre el que se asienta un emblema. A través del vano puede verse un área jardinada con equipamiento deportivo. *Abajo a la izquierda (c)*: Fraccionamiento “híbrido”: campestre-residencial tipo alto, ubicado sobre la Carretera Internacional Número 15. En los detalles predominan los elementos pétreos, la herrería, las molduras y los colores terracota y naranjas. *Abajo a la derecha (d)*: Fraccionamiento tipo medio alto ubicado sobre el corredor del Blvd. Colosio poniente. Predomina la vegetación verde, los detalles pétreos y los colores claros, además, cuenta con una fuente.

Un último ejemplo es de Lourdes, contadora y residente de un fraccionamiento tipo medio, ubicado sobre el corredor del Blvd. Colosio.

Bueno, yo elegí Villa de Parra porque en primer lugar vendían un concepto diferente a todos los demás, yo anduve buscando siempre una cerrada pero no encontraba algo que me llenara cuando conocí el concepto que tenía Villa de Parras me di cuenta que eso era lo que quería porque

manejaban ahí pues las áreas común, todo un concepto muy bien adecuado a lo que yo requería, en un lugar donde yo quería también, yo siempre quise para el poniente porque es el lugar que más me gusta porque es un lugar que está sin acceso para mí, es un lugar donde yo, cuando yo, yo he vivido para ese rumbo casi siempre porque todo está ahí, es un centro bursátil, si yo busco un banco ahí lo encuentro, si yo encuentro un comedero, una franquicia, si yo busco un cine, cualquier cosa yo lo tengo y tengo la opción por ejemplo, ahorita está el estadio cerca si yo quiero ir al Yak por decirte, si yo quiero ir no sé, si yo quiero salir para el sur tengo salidas fáciles y si yo quiero ir para el norte también por el Solidaridad. *Lourdes, residente.*

Al explicar un poco más sobre “el concepto” y mencionar un par de ejemplos de fraccionamientos que cumplen con sus preferencias, Lourdes, mencionó que “también el concepto de los accesos, las fuentes [...] escucho el agua, cuando yo llego a mi fraccionamiento es otro mundo”.

EL COLEGIO

3.3.3 Emplazamiento y seguridad

Al abordar el tema del emplazamiento –la ubicación– del fraccionamiento en las entrevistas el tema de la seguridad salió a flote en varias ocasiones. Por un lado se manejaba una “seguridad en la inversión”, pues se consideraba a la zona como un sector consolidado, “con comercios”, “con todo cerca y accesible”, “de buen nivel”. Por el otro, se consideraba un beneficio, en aras de la seguridad, que el fraccionamiento permaneciera aislado, es decir, restringido al acceso de los no residentes y de los extraños: la “gente que no tiene cultura, que no tiene principios, gente que le gusta robar, gente que le gusta andar en las calles, ese tipo de gente no tenemos alrededor de la colonia, por eso estamos seguros” (Fernando, residente).



Fig. 24a y b. *El aislamiento físico.* La imagen de la izquierda (a) pertenece a un fraccionamiento tipo mixto sobre el corredor del Río Sonora. El fraccionamiento tiene acceso sólo sobre este bulevar, pero se extiende hasta el Canal del Seri, lugar desde el que se tomó la fotografía. La imagen a la derecha (b) corresponde a un fraccionamiento tipo mixto contiguo al anterior. La fotografía ilustra el corredor -en vías de consolidación- que conforma el Blvd. Paseo Río Sonora Poniente. Ambas imágenes dan muestra del “aislamiento físico” de los fraccionamientos -todos cerrados- de la zona.

El siguiente fragmento pertenece a Fernando, residente de un fraccionamiento tipo mixto y miembro de la Asociación de Vecinos y Residentes:

Mira, ahorita es un fraccionamiento seguro, ¿por qué? porque estamos solos. No estamos alrededor de colonias, ¿por qué? porque si estuviéramos alrededor de colonias, invasiones, no fuera un fraccionamiento seguro. Invasiones, colonias así..., con gente ya adulta, gente ya más ¿qué te diré? Con... no sé cómo decirte, gente que no tiene cultura... *Fernando, residente.*

Fernando habita en un fraccionamiento ubicado sobre el corredor del Río Sonora. A pesar de que el primer fraccionamiento de la zona inició su construcción hace siete años, aún no existe servicio de transporte urbano. Una de las personas entrevistadas mencionó que al adquirir su casa se le dijo que “la constructora iba a poner un camión, transporte, porque no hay rutas”, lo cual a la fecha no ha ocurrido.

Peter, estadounidense-canadiense, recientemente vecino del mismo fraccionamiento que habita Fernando, preguntó con interés si “¿todas las colonias son como esta, como

suburbio?” a la vez que mostraba sorpresa al reconocer que “toda la gente que vive aquí necesita carro”.

Sólo unas cuantas residentes preocupadas porque “las muchachas [empleadas domésticas], pobrecitas, están ahí esperando a que les den raite. Se batalla mucho con ellas”, y Jorge Manuel, profesor-investigador, con un solo auto en la familia, manifestaron algún interés en que existiera alguna ruta de transporte urbano.

Por lo demás, no se expresó interés o preocupación alguna por el tema. Antes bien, existieron residentes que lo consideraron más un beneficio agregado del emplazamiento que un perjuicio:

Mira, es que, como todo mundo lo menciona, es un pro y es un contra. Desgraciadamente pues mucha gente no tiene carro, mucha gente tiene un carro y necesita camiones, entonces aquí se tiene que tener también una ruta de camiones urbanos alrededor de la colonia pero a mí, para mi punto de vista que pasara un camión por este fraccionamiento no me gustaría. [...] por ejemplo por ahí por ahí por el medio sí [por el bulevar que cruza el fraccionamiento]. Si es bueno y si lo tenemos que tener porque hay una gente que sí realmente lo necesita. Desgraciadamente ahí cuando vienen los camiones se bajan gente nomás a ver, a ver qué puede agarrar y qué no puede agarrar es lo malo. Pero que tenemos que tener una ruta, un camión de transporte lo tenemos que tener y Asociación de Vecinos te aseguro que lo va a pelear para tener uno, por la gente que realmente lo necesita.

Fernando, residente de fraccionamiento tipo mixto y miembro de la asociación de vecinos.

El siguiente fragmento nos muestra como el aislamiento y las restricciones al acceso le confieren al fraccionamiento cerrado “exclusividad” y por consiguiente, un rango superior de estatus a sus residentes. La entrevista pertenece a Lupita, administradora de empresas, y residente de un fraccionamiento tipo mixto ubicado sobre el corredor Colosio.

Lupita explicaba las variables que les guiaron a ella y a su esposo para elegir su casa. Tanto los equipamientos:

nos pareció interesante el área verde pues tan grande y que nos queda relativamente cerca y aparte que está, tener acá el parque chiquito a la entrada de la cerrada, eso fue lo primero que nos llamó la atención para los niños.

Como el emplazamiento:

nos pareció que iba a ser **exclusivo** porque no estaba ¿qué será? Tan... por ejemplo que no hay acceso de camiones y no... y por la a ubicación que tiene pues no iba a haber invasiones, aunque estuviera aislado en un principio.

Así, el emplazamiento se convierte en proveedor de estatus a través del aislamiento –físico o social- y la exclusión; pero además, porque existen zonas de la ciudad de antemano reconocidas como correspondientes a determinados grupos socioeconómicos y a las facilidades de acceso a los centros de consumo: cines, comercios, bancos, restaurantes, escuelas, etc. A su vez, ese consumo, sobre todo cultural, asienta al estilo de vida.

3.4 Las bondades y las garantías rotas en el fraccionamiento cerrado: Seguridad, homogeneidad, exclusividad y prestigio

“Porque tus sueños valen oro”
Frase publicitaria

Este apartado tiene el propósito de sintetizar los beneficios –“los extras”- que las personas entrevistadas han encontrado al residir en un fraccionamiento cerrado. A saber, se han considerado la seguridad, la homogeneidad –social y arquitectónica-, la exclusión y la distinción o el prestigio.

En contraparte, se exploran los desaciertos de este “experimento urbano” –la opinión del especialista- y las garantías rotas –la perspectiva del residente. La intención es finalizar con unos breves apuntes hacia una perspectiva futura de este modelo y su impacto urbano y social.

EL COLEGIO

3.4.1 Las bondades del encierro

La exploración publicitaria, en este caso de anuncios espectaculares e impresos de revistas y periódicos locales, permite asentar que buena parte del discurso se enfoca a la construcción de sueños, es decir al ideal imaginado de los objetos –la casa, el fraccionamiento, los parques- y las personas –la familia, los vecinos.

La publicidad, como lo expresó un promotor inmobiliario, depende del mercado al cual se enfoca: “no es lo mismo un anuncio para Villa Bonita [fraccionamiento tipo mixto] que uno para Montecarlo [fraccionamiento medio]”. A lo que esta persona se refería es que los textos y, sobre todo las imágenes, promueven un prototipo no sólo del espacio sino del residente. Un ejemplo sencillo: familias de rasgos finos, cabellos castaños y ojos claros,

corresponden a fraccionamientos medios altos o altos; familias que, sin ser físicamente “feas”, se ajustan más a la media local, corresponden a fraccionamientos de tipo económico, mixto o medios. Se trata, además, de una afirmación constante del significado del fraccionamiento cerrado: 1. *seguridad* –en la inversión, en la exclusión de los extraños y los no iguales, seguridad ontológica sobre todo-, 2. *homogeneidad* –la predictibilidad y permanencia arquitectónica y social, que su vez se vincula a la seguridad-, 3. *exclusividad* – la restricción, en especial económica, de los otros, “los que no tienen el modo”, y la afirmación de que sólo unos pocos pueden acceder y disfrutar de los espacios interiores- y 4. *distinción* –el prestigio adquirido a través de la diferencia. Este discurso redundante ha forjado las expectativas de los consumidores del fraccionamiento cerrado, el objeto emulado y soñado que estratégicamente nos presenta ante los ojos de *los otros* de un modo más cercano a la persona que deseamos llegar a ser, nos acerca a un ideal.

La publicidad condensa el mensaje emitido por el promotor inmobiliario, construye un imaginario y crea expectativas, “garantiza” y ofrece certeza, seguridad:

Mira, no recuerdo exactamente nada [sobre la publicidad], yo lo compré [el lote campestre] así como se dice luego: sin pensarlo tanto, sin analizar tanto. De hecho yo soy una persona que adora lo que es la vida en el campo, me gusta hacer deporte al aire libre y me gustó la idea, me gustó el ambiente, los espacios, la atmósfera. De hecho la publicidad vino fuerte, vino después de que yo lo adquirí. Están manejando muy bien el concepto de publicidad desde mi punto de vista. No soy experto en comunicación ni mucho menos, en publicidad ni nada de esto; pero sí me gusta por ejemplo que pues aquí dentro de la ciudad estén manejando los espectaculares en los bulevares, en la radio, en el periódico y pues creo que lo han manejado de una manera muy apropiada, muy adecuada y sobre todo ahorita en esta... después de haberlo adquirido, pues como que te sientes tú que hiciste alguna buena compra, te sientes tú seguro y pues como que te das tu cierta importancia por el hecho de que no hayas adquirido algo, por decir así, en la Mesa del Seri o en un camino de brecha, de

terracería en un lugar muy, muy apartado. Como que le da más plusvalía, más valor a lo que tú hiciste, más confianza sobre todo. *Nino, propietario de lote campestre en Real del Catorce.*



Fig. 25. Anuncio espectacular que alude a “la casa de tus sueños” y al prestigio a través de la imagen fortificada de un castillo. El discurso publicitario se encuentra bien posicionado entre los consumidores del fraccionamiento cerrado.

De esta manera, el fraccionamiento cerrado se convierte en parte de la estrategia para satisfacer un fin, un proyecto de vida, un sueño:

Pues se me dio ya la oportunidad de comprar la casa. No tenía los medios así como para comprarla totalmente de contado, comprarla, pero se me hizo mi sueño donde yo quería y lo que yo quería. Ahorita ya la tengo, ahora quiero otra cosa, o sea nunca estás completa, dentro de lo que cabe estoy completa, me llena mi casa, vivo muy a gusto, muy feliz, mi casa la siento cada vez más bonita. *Lourdes, residente de un fraccionamiento tipo económico medio ubicado al poniente de la ciudad.*

Más adelante en su entrevista, antes de abordar el tema de la publicidad, Lourdes comenta: “Y me gustó la frase que tenía, ahorita no me acuerdo ya, fíjate, porque tengo memoria de teflón, pero ¿cómo era la frase que decía? No sé pero me llamó mucho la atención [...] por decir algo, vamos a suponer que la frase era „el lugar ideal para vivir“”. Minutos más tarde recuerda la frase: “Es un sueño hecho realidad”. Para un ejemplo de la

intervención de los medios impresos en la difusión de la percepción positiva del fraccionamiento cerrado, ver Anexo 2 Por qué vivir en una cerrada. Los medios y la creación del imaginario y Anexo 3. Un suburbio en construcción.

A continuación se retoman los beneficios o “garantías” que los residentes han manifestado encontrar en el fraccionamiento cerrado, es decir, los significados atribuidos. El más mencionado de ellos fue *la seguridad*, seguida de *la sensación de tranquilidad*.

A manera de síntesis, conviene señalar que *la seguridad* ofrecida por el fraccionamiento cerrado y descrita por los entrevistados implicaba no una seguridad vinculada a la carencia de actos delictivos, sino aquella de carácter ontológico. Una seguridad en ocasiones más percibida que vivida, pues los mismos residentes que le señalaban como un factor hallado en el barrio, habían sido víctimas de robos o tenían conocimiento de tales eventos. La siguiente opinión fue expresada por Israel, arquitecto y diseñador de varios proyectos en fraccionamientos cerrados:

prohíben un encierro total [en la Jolla], puedes poner rejas en la medida en que sea ornamental, porque lo que ellos tratan de transmitir es esa sensación de seguridad, que no necesitan rejas, o sea ni en las cocheras, ni en las ventanas, pero si tu idea es por algún detalle, “que se vea bonito”, ellos [los residentes, los miembros del comité de vecinos] manejan un detalle arquitectónico, pues te dan chance, por así decirlo. *Arquitecto independiente.*

La seguridad que provee el fraccionamiento cerrado es una seguridad percibida, vinculada estrechamente a una sensación de tranquilidad que se consigue primordialmente a través de dos factores: 1. La *exclusión* y 2. La *homogeneidad*.

Porque como dicen todo va junto con pegado, si tú tienes la exclusividad o te venden a ti, el fraccionamiento, te venden la exclusividad, va junto pues con todo lo que te ofrece. Se supone que la

gente que lo va a comprar también más o menos igual del mismo nivel que tú. *Lourdes, residente de fraccionamiento medio, al poniente de la ciudad.*

La *exclusión* se refiere a la restricción del tráfico vehicular y de los extraños, lo que en consecuencia permite “que no ande gente nomás viendo”, “que no pasen camiones”, pero sobre todo, “que los niños jueguen en la calle”. “Por los niños” y/o “por la familia” ocuparon el tercer lugar en los motivos de preferencia del fraccionamiento cerrado sobre el abierto. Los motivos que le anteceden son “por seguridad” y “por tranquilidad”. Pero también al hecho de “que no cualquiera puede pagar aquí”, es decir, a una exclusión de tipo económico. La exclusión se vincula directamente con la “exclusividad” y la “privacidad”, sobre todo en los fraccionamientos del tipo económico más alto.

El segundo factor, la *homogeneidad*, se equipara al concepto de estabilidad sugerido por Blakely y Snyder, es decir, alude a la predictibilidad y permanencia social y arquitectónica. En este caso, la homogeneidad arquitectónica brinda, sobre todo en los fraccionamientos mixtos –vivienda de interés social y media residencial- y medios, seguridad en la inversión. Mientras que la homogeneidad social proporciona una sensación de confianza y la creencia de que “si se tienen las mismas costumbres” se facilita la consecución de normas y se favorecen las relaciones sociales. En varias de las entrevistas quedó claro que la homogeneidad social otorgaba prestigio, pues la valoración hacia los vecinos resultaba muy positiva: “gente trabajadora”, “profesionistas realizados”, “médicos”, “familias honorables”, etc.

Además, la homogeneidad social se vincula a la percepción de que el grupo –los vecindados- persigue un mismo objetivo: “el bienestar de nuestros hijos”, “cuidar nuestro

fraccionamiento”, “vivir mejor”, etc., lo que Blakely y Snyder denominan “el sentido de un destino compartido [*shared destiny*] dentro de la comunidad territorial”¹⁵⁸

El siguiente testimonio pertenece a Cristian, vecindado y presidente de la asociación de vecinos de un fraccionamiento mixto ubicado al sur poniente de la ciudad. Cristian comentaba sobre la necesidad de construir un jardín de niños “público” dentro del fraccionamiento y sobre la preferencia de inscripción que deben tener los propios vecindados, pues “por eso compraste aquí”. Su comentario ilustra el concepto de seguridad a partir de los dos factores señalados arriba:

Uno se fija también en eso, qué tipo de gente te va a alcanzar a comprar una casa donde tu quieres vivir, entonces lógicamente cada uno de nosotros visualiza al tipo de vecino que vas a tener. Entonces digo, bueno, bien o mal va a ser una persona que tenga cierto ingreso para que puedas comprar este tipo de casa, entonces aquí quiero vivir yo porque es la gente que más o menos, o más que menos más bien va a coincidir con mi forma de pensar, con mi forma de vivir, con mi... con lo que yo quiero para mí y para mi familia que es seguridad, que es tranquilidad y que es un lugar bonito, es un lugar agradable dónde vivir. Entonces, no cualquiera, porque los costos no son muy bajos que digamos, pero cualquiera haciendo sacrificio puede ir a comprar a [...], pero quien haga el sacrificio va a valorar el sacrificio que hizo y quien lo compre fácil pues ciertamente sabes que no es, pues a lo mejor te garantiza cierta educación en la gente que va y compra en [...]. Te garantiza cierta normatividad, un esquema de persona que va y compra ahí. *Cristian, residente.*

El fraccionamiento al que se refiere la entrevista anterior cuenta en proyecto con más de 3,500 viviendas. A la fecha de elaboración de este trabajo más de la mitad ya han sido construidas y se hallan habitadas. Se maneja vivienda de distintas dimensiones –de 45 a 90 metros cuadrados- agrupadas en secciones homogéneas. El diseño urbano se conforma

¹⁵⁸ Edward J. Blakely & Mary Gail Snyder, *Fortress America*, 32.

de clusters –con un número de entre 28 y 80 casas, sin equipamientos- y de conjuntos en forma de herradura –la “sección dorada”, las viviendas de mayor dimensión y con áreas verdes al interior. Durante el periodo en que se realizaron las entrevistas a los residentes de este fraccionamiento se encontraba en construcción un “plan piloto de emergencia”. Es decir, a fin de incrementar las ventas se incluyó el modelo de vivienda de 45 metros cuadrados que, de acuerdo a información brindada por un empleado de la promotora inmobiliaria, no estaba contemplado en el proyecto original.

Cristian mencionó que tenía conocimiento de esta situación y que la asociación de vecinos tenía la intención de pedir a la constructora “que se pare la construcción de esas casas, porque son muy baratas [...] son pies de casa [...] cuestan 145,000 pesos”. En realidad no se trata de pies de casa y el precio de venta en mayo del año en curso era de 270,000 pesos. La preocupación de Cristian era que “son gente con una cultura distinta”, que “se va a batallar para cobrar las cuotas de mantenimiento, no porque no quieran, sino porque no puedan [...] además otro tipo de cultura, más borracheras”. Y finalmente, que se trataba “de gente que eso fue lo que pudo acceder y hasta ahí”. Este testimonio ilustra la percepción hacia *el otro*, el que pone en peligro la estabilidad y la predictibilidad, el que interfiere en la consecución del objetivo, del destino compartido de los que viven dentro.

Un segundo testimonio que alude a la homogeneidad social, pero como proveedora de prestigio, estatus y distinción es el siguiente:

Me gustaría también agregar algo, algo que también puede que haya influido en la visión de adquirir un terreno campestre en esa área. Me llamó poderosamente la atención cuando fui por segunda vez a visitar ahí el campo, de que era un domingo y vi en la mayoría de los lotes carros del año, entonces eso como que te dice “*gaaa* es que viene cierto nivel de gente”, bueno, no quiere decir que sea la más culta también o mucho menos, pero yo creo que de repente ves algo y dices tú “pues, es que

cierto nivel de gente está adquiriendo los lotes”. De hecho lo que uno busca es que sea gente con cierto nivel, primeramente yo creo que sería cultural, de educación, de conciencia, ya lo segundo sale sobrando, pero normalmente uno se deja llevar por las primeras impresiones y dices tú “pues bueno, pero hay gente que tiene la manera, ha de tener buen puesto, su nivel cultural, social y de educación debe de estar en promedio o entre comillas a un buen nivel” y pues vaya, yo creo que eso también ha de haber influido de hecho, es todo lo que quería nada más agregar. *Dueño de lote campestre en Real del Catorce.*



Fig. 26. La seguridad ontológica ilustrada por la publicidad: restricción del tráfico vehicular y de extraños, un ambiente de tranquilidad, seguro, en el que los niños pueden jugar sin peligro en la calle.

De modo resumido, los *beneficios* que el fraccionamiento cerrado ofrece a sus residentes –en la percepción de éstos últimos- son, en primer término la seguridad, seguida de la homogeneidad (la predictibilidad social y en la arquitectónica), la exclusividad (exclusión) y el prestigio. En este caso, se trata de una seguridad ontológica, en función de la homogeneidad y de la exclusión. El primero de ellos otorga la “garantía” de relaciones sociales confiables y de apariencias físicas, arquitectónicas, persistentes en el tiempo, que devienen en la permanencia del valor económico de la casa. La exclusión afirma la diferencia y asienta el prestigio.

A su vez, el estilo de vida revela estrategias de aprovechamiento de estos beneficios para establecer redes sociales, recrear apariencias e imaginarios, incrementar el valor de la casa, etc. Sin embargo, ninguna de estas estrategias y usos del capital cultural, social y económico se confinan al interior del fraccionamiento cerrado.



Fig. 27a, b y c. Algunas bondades del fraccionamiento cerrado: a. la restricción vehicular (seguridad) y el uso lúdico de la calle (interacción social), b. los reglamentos internos de imagen y de convivencia (predictibilidad y homogeneidad), y c. la privacidad y exclusividad (exclusión social).

3.4.2 Las garantías rotas y el experimento urbano

Al inicio de este capítulo se mencionó que una de las razones -expresada implícita o explícitamente- para residir en un fraccionamiento cerrado había sido, de acuerdo a los informantes, la búsqueda de pertenencia a una comunidad. En este caso, la inclusión a un

grupo que compartiera un espacio físicamente definido, así como intereses y gustos similares –al menos aquellos manifiestos, como el gusto por un tipo formal de vivienda; y en los fraccionamientos campestres, por las actividades lúdicas y deportivas al aire libre. Pero también que compartieran –más o menos- costumbres, nivel de ingresos, asistencia a ciertas escuelas etc. En general, se trata de una “comunidad” basada en *la confianza* que otorga *el nosotros*, la homogeneidad.

En términos de Setha Low,

comunidad es un término resbaladizo que puede ser utilizado para la promoción inmobiliaria, estabilizar valores de reventa, y defender los límites de los barrios, así como para mantener juntas a las personas. Pero el cerramiento [*gating*] no necesariamente crea una comunidad; solamente selecciona un determinado tipo de persona y nivel de ingreso.¹⁵⁹

Pero además, en base a Blakely y Snyder,

Comunidad implica compartir: por lo regular un territorio compartido, ciertamente experiencias compartidas o interacción social, y también tradiciones compartidas, instituciones, metas o propósitos comunes, y estructuras económicas y políticas. Implica no sólo un sentimiento de comunidad, sino participación en la vida social del lugar, y con frecuencia también la vida política y económica, debido a un sentido de destino compartido dentro de la comunidad territorial.¹⁶⁰

Considerando los puntos anteriores, ¿es posible que el fraccionamiento cerrado sea depositario y garante de una comunidad? En base a las respuestas obtenidas a través de los informantes y, en algunos casos, de observación directa, se puede sospechar que los fraccionamientos de tipo mixto –vivienda de interés social y media- se alejan aún más de la

¹⁵⁹ Setha Low, *Behind the gates. Life, security, and the pursuit of happiness in fortress America*, (Nueva York: Routledge, 2003), 71. Traducción libre de la autora de esta tesis.

¹⁶⁰ Edward J. Blakely & Mary Gail Snyder, *Fortress America*, 32. Traducción libre de la autora de esta tesis.

definición de comunidad manejada arriba, que los fraccionamientos de nivel económico alto. No existe, sin embargo, información suficiente para generalizar este supuesto.

Olivia, residente de un fraccionamiento mixto, señala una causa posible:

siento que ahí [en una colonia popular] los vecinos salen a la calle, o sea, ahí hay mucha convivencia, por qué, porque la gente es más grande y ya tiene el tiempo de convivir, más que... más que nosotros aquí que somos jóvenes, que entramos y salimos, pienso que hay más convivencias, más unión, porque antes se... antes... cómo se llama... se trataba de que la gente sea más unida, ahora como toda la gente trabaja y todo eso, antes eran las amas de casa... *Olivia, residente.*

Esta vecinda no considera que el diseño urbano del fraccionamiento –el encierro– limite la interacción social, sino las propias actividades cotidianas. Una opinión similar es la de Liliana, también residente de un fraccionamiento mixto:

[Los vecinos] todos son parejas jóvenes, profesionistas, que los dos trabajan [...] aunque hay dos que tres que se quedan en casa y cuidan a su bebé... qué suave... Bueno ni tan suave, [risas] no creas que comparto mucho la idea de quedarme en casa. Estudié y me quiero realizar siempre, si no es que seguir estudiando, no más qué...

Más adelante señala:

Yo la verdad, yo salgo de las 7 de la mañana y llego a las 10 de la noche, porque mi esposito estudia, entonces, ah.. la verdad, yo llego tan tarde que, yo llego y los saludo a todos y los conozco a todos, pero no tengo la oportunidad de ir con ellos y quedarme en un café que ellos organizaron el miércoles. Pues les duró muy poco la reuñioncita, porque empezaron a haber problemas. Yo creo que la reunión del café los llevó a conocerse más íntimamente entre ellos y empezó a haber problemas, por eso yo creo que muchas cosas hay que tratarlas de evitar, osea sí está bien que hagas un café, pero pone, una vez a l a mes, osea cada miércoles iba la ronda de café por casa [risa] entonces, pues no funcionó porque empezó a haber problemas entre los vecinos... *Liliana, residente de fraccionamiento mixto, ubicado en la zona del río Sonora.*

De las diecisiete entrevistas a residentes utilizadas para el estudio de caso, en sólo dos de ellas el trabajo remunerado era realizado por un solo miembro de la pareja –un caso en La Jolla y otro en Mónaco Residencial. Asimismo, salvo estos dos mismos casos, ambos miembros de la pareja contaban con estudios técnicos superiores –enfermería, normal superior- profesionales o de postgrado. A pesar de que en su mayoría los entrevistados manifiestan una percepción positiva hacia sus vecinos y señalan que se llevan a cabo reuniones o posadas, u otros eventos, también agregan que “nosotros no nos llevamos mucho”, o bien, que la interacción social “se da más entre mujeres, faltaría con los hombres”. Los únicos que parecieran estrechar relaciones sociales dentro de los confines de los fraccionamientos cerrados son los niños.

A diferencia de los ejemplos anteriores, la residente entrevistada de La Jolla manifestó que entre sus actividades cotidianas estaba la de visitar a “familia que vive aquí, dentro del fraccionamiento”. Israel, arquitecto y diseñador de varios proyectos en este fraccionamiento menciona:

la gente de La Jolla [...] se conocían de chicos, son gente de familias, de apellidos de abolengo, hijos de personas que de una manera vivieron en la Pitic [...] esa gente sí se ha ido a vivir para allá. Entonces de entrada sí se conocen, la mayoría, eso sí te lo puedo asegurar. Por el otro lado, la convivencia sí se da, sobre de ese fraccionamiento, se conocen las familias unidas, los papás y las mamás conocen, conocen a los hijos de los vecinos por lo mismo, porque son sus compadres o son sus primos, son su parientes cercanos o lejanos, comparten algo, bastante creo yo, de cuestión familiar. Y sí se cuidan, sí hay más interacción, yo sí lo vi ahí pero tiene mucho que ver para mi gusto con el espacio que se les da. *Arquitecto independiente.*

Este testimonio arroja la sospecha de que en los fraccionamientos de más alto nivel económico existen experiencias previas compartidas, lazos formados tiempo atrás –fuera del fraccionamiento cerrado- y quizá, hasta tradiciones importadas al seno del fraccionamiento. Salvo contadas excepciones, la gran mayoría de los fraccionamientos cerrados están habitados por clases medias en ascendencia y las posibilidades de contar con lazos sociales previos a la residencia en el FC parecieran reducirse a medida que decrece el nivel socioeconómico del fraccionamiento y, de manera inversamente proporcional, aumenta la densidad habitacional. Esta última situación, además, dificulta la participación y el consenso de decisiones que atañen a todos o a la mayoría de los residentes del fraccionamiento.

Cristian, presidente de la asociación de vecinos y residente de un fraccionamiento mixto, que a la fecha de la realización de este estudio contaba con más de mil viviendas, comentaba:

EL COLEGIO
DE SONORA
BIBLIOTECA
GERARDO CORNEJO MURRIETA

El principal problema que ahorita nosotros estamos luchando para resolver es la apatía del vecino, a convivir o a respetar, o a colaborar tanto con ellos como sus vecinos. Hay un gran porcentaje de vecinos que dicen “yo aquí vivo, de aquí no me puedes correr, yo en mi casa hago lo que me da mi gana y hazle como quieras”, está en su derecho y está en la razón. Nuestro problema ya ahorita es convencerlo de que esto es bueno y que apoyen, que colaboren pues y si no colaboran cuando menos que no obstruyan porque la mayoría de ellos obstruyen cuando menos con grilla, por ejemplo, aunque sepan de nosotros y sepan que estamos trabajando en cualquier oportunidad aprovechan para decir “yo a ustedes ni los conozco es la primera vez que estos se paran por aquí” es lo que no es cierto pues y vecinos que realmente van llegando “¡ah!” o sea, se quedan asombrados y dicen “bueno, entonces, ¿está bien, está mal?”. Hacen dudar a los vecinos. Otros, echan mal de artimaña para hacernos quedar mal, pues sin ninguna necesidad, entonces no ayudan pero como estorban, ¿me explico? y hay otros que somos la otra cara de la moneda que no hayas cómo quitártelos de encima

porque quieren andar ahí en bola por los... por los que ni conocen, casos de muchos del comité que por eso están ahí. *Cristian, presidente de la asociación de vecinos y residentes de un fraccionamiento tipo mixto ubicado en la zona del río Sonora.*

Dos casos específicos que se tuvo la oportunidad de observar de forma más extensa que el resto de fraccionamientos de la muestra ejemplifican la contrariedad de una situación equivalente. Se trata de Monte Carlo Residencial y de Villa Residencial Bonita. Ambos fraccionamientos se emplazan sobre el corredor del río Sonora y pertenecen a la misma promotora inmobiliaria (URBI-OUUSA). En realidad se trata de dos secciones de un mismo fraccionamiento (Villa Bonita, con 5,360 viviendas en proyecto concluido), pero para fines de venta y por sus características funcionales (cada una con un solo acceso sobre el Blvd. Paseo Río Sonora) se consideran dos fraccionamientos independientes. Monte Carlo es de tipo medio residencial, fue construido entre los años 2000 y 2004. Villa Residencial Bonita es de tipo mixto, su construcción se inició en 2001 y a la fecha cuenta con más de 1000 viviendas habitadas, poco menos de la tercera parte con las que contará el proyecto concluido de esta sección. Salvo las dimensiones de las viviendas, la densidad habitacional y la diferencia en superficie, el diseño urbano sigue el mismo tipo: vialidades principales abiertas sobre las que se asientan *clusters* (*cul de sac*, o “cerradas”) y *herraduras*. Durante la elaboración de esta tesis se tuvo la oportunidad de presenciar la forma en que los residentes de Monte Carlo ejercían presión sobre la promotora para que les resolvieran los problemas relacionados al mal olor ocasionado por los contenedores de basura –colocación de mantas y llamado a los medios de comunicación-, asimismo, para exigir un tercer parque “porque uno está siempre ocupado y el otro está muy lejos”, en un área vendible,

supuestamente destinada a equipamiento comercial. Para resolver esta última situación bastó la presión de la propia asociación de vecinos sobre la promotora inmobiliaria.

La situación observada en Villa Residencial Bonita, de tipo mixto, resulta hasta cierto punto alarmante. Por un lado, el déficit de áreas verdes es claro, sólo se cuenta con un parque –cerrado, ocupado más de la mitad de los días de la semana en fiestas particulares- a pesar de que existen áreas destinadas para este uso en el plano presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo. Al momento de la elaboración de esta tesis se hallaba en construcción la “Sección Dorada” que contaría con un área verde propia –un segundo espacio público privatizado. Al comentar la situación con el presidente de la asociación de vecinos de este fraccionamiento, éste respondió que “sí sería bueno” [otro parque] “y ten la seguridad de que Asociación de Vecinos va a pelear por ello”. Un año después tres de los cuatro polígonos desocupados ya habían sido vendidos o utilizados como equipamientos diversos: en uno, un jardín de niños (para el que sí se juntaron firmas solicitándolo); en otro, un templo; en otro más, una segunda área comercial (frente a la que ya existía). Nadie se opuso o si quiera cuestionó la situación.

Además, este fraccionamiento presenta un problema de alto riesgo: se asienta sobre el propio lecho del río Sonora y en una zona de antiguas graveras. En noviembre de 2004 una de las vialidades secundarias del fraccionamiento sufrió un hundimiento de grandes dimensiones. El dictamen de Agua de Hermosillo fue la ruptura de un colector de aguas negras debido a la mala compactación del terreno.¹⁶¹ Salvo las molestias y la preocupación externada por parte de los vecinos contiguos a esta vialidad, el resto de los residentes no

¹⁶¹ El Imparcial, 7 de enero de 2005, sección Hermosillo Principal.

participó en forma alguna. Un año después, se presentó nuevamente el mismo problema, la razón, un “tapón que ocasionó que la filtración del agua hiciera que se remojará el relleno”¹⁶², el resultado, “un hoyo de siete metros de profundidad sobre el asfalto”.¹⁶³

Esta situación ejemplifica la dificultad de cohesión social a mayor número de miembros de una “comunidad”. La participación en los asuntos de interés común evoca al destino compartido del que sus miembros deben estar concientes. Se trata, siguiendo a Low, de una condición para la existencia de la comunidad, que no siempre existe dentro del territorio compartido que definen las bardas del fraccionamiento cerrado.

El siguiente testimonio pertenece a un arquitecto y diseñador urbano que ha trabajado de manera particular tanto para desarrolladores de fraccionamientos cerrados como para el gobierno estatal. Al punto de la participación vecinal señala:

la gente todavía no empieza a tener una conciencia sobre lo que vendría siendo la participación, la, el sentido de propiedad del espacio público, de decir “Sabes qué, yo me tengo responsabilizar del mantenimiento, eh, la apariencia, sobre la limpieza, sobre el podado de árboles, todo eso, o sea, ya no se lo dejo, aunque es propiedad pública, no se lo dejo todo al municipio”, ya este, las mismas promotoras los empiezan a organizar en el momento de que compran les dan un reglamento de vecinos, en el que dice saben qué, tienen que organizarse, formar una... hasta una asociación civil empiezan a formar. Porque acá en Mediterráneos me ha tocado que dos o tres retornos ya formaron una asociación civil, donde ahí tienen su secretario, su presidente, y son 22, 24 familias creo, donde ya empiezan a organizar, pero este... tendría que ser todo un caso... un esquema de condominio, donde ya entonces el espacio público, el espacio de calles, el espacio de áreas verdes, ya no es propiedad pública sino es propiedad privada, entonces, ahí ya sí es obligatorio la formación de una sociedad civil, donde tienen que formar su reglamento con sus estatutos, con su presidente, tesorero,

¹⁶² El Imparcial, “Arregla Aguahh los hundimientos”, Metro, 1 de diciembre de 2005. También se pueden consultar las notas de los días 16 y 17 de noviembre en esta misma sección; y del 7 y de 13 de enero en la sección Hermosillo Principal de este mismo periódico.

¹⁶³ El Imparcial, “Provoca una pipa hoyo en el asfalto”, Metro, 16 de noviembre de 2005.

su secretario, hacer reuniones de vecinos, donde se tiene que votar, cuotas y todo eso, mantenimiento. Pero todavía a eso no llegan todavía los promotores, ni se animan todavía a meterse en eso [a la promoción en régimen condominal]. La verdad es mucho más cómodo para el municipio y mucho más conveniente también para el municipio generar esos esquemas de régimen condominal, porque así percibe mucho, un poco más por concepto de pago predial y se libra, se libra de un gasto de mantenimiento de imagen urbana, es decir, limpieza de calles, la recolección de basura todavía tienen que hacerla, pero limpieza de calles, limpieza y podado de áreas verdes, podado de áreas verdes, todo eso. *Esteban, arquitecto y diseñador urbano independiente con participación en proyectos de fraccionamientos cerrados.*

Dos testimonios más que apuntan hacia las dificultades de la organización social y funcional del fraccionamiento cerrado son los siguientes. El primero de ellos aborda el tema de la basura, el segundo, los abusos de poder y el mal uso de fondos en los comités de vecinos.

En varios de los fraccionamientos considerados en la muestra con diseño a base de *clusters* o “cerradas” –calles sin salida con retorno, y control de acceso a cada uno- ya sea porque las dimensiones no eran suficientes para que accediera el camión de la basura o porque los vecinos así lo habían preferido, el manejo de desperdicios consistía en depositar en “contenedores” –en ocasiones nichos o cajas de bloque sin depósito removible- la basura recolectada por el servicio municipal. En general, esta práctica ha generado más prejuicios que beneficios:

El problema de la basura, no debería de serlo, pero sí es problema [...] el servicio de recolección es normal [...] el problema realmente son los contenedores, porque hay contenedores en cada privada [...] Entonces, en el reglamento [interno] decía que como pasan los martes y jueves [los camiones recolectores] pues que deberíamos de sacar la basura en bolsas negras, ya sea el lunes por la tarde o el martes por la mañana, porque pasa a las 11 en la mañana, con la idea de que no estuviera la basura

en el contenedor, digamos, cuando no van a ir a retirarla, y también que las pusieran en bolsas así para que se hiciera menos tiradero. Pero es común en otras privadas que haya un tiradero de basura en los contenedores, porque la gente echa la basura cuando no la debe echar, y la van echando, llena una bolsita de basura y ¡paz! Al contenedor, como para no tenerla en su casa y todos los animales ahí las rompen y hay un reguero de basura. Ahí en la privada de nosotros más o menos tenemos controlado eso, en parte porque bueno, como la presidenta [del comité de vecinos] pues tiene especial interés en mantener limpio ahí, por los malos olores. [...] tenemos llave todos del contenedor y echamos la basura adentro y hacemos una cooperacha para que, van personas y cada semana digamos, van y barren y limpian ahí en el contenedor, entonces se mantiene limpio ¿no? Entonces es un problema del fraccionamiento [...] como que sí ha faltado como más coordinación y hacer ver a la gente que son detalles que si no se cuidan se va a hacer un desmadre. *Jorge Manuel, residente de fraccionamiento medio residencial ubicado en la zona del río Sonora.*

Una de las personas encargadas de atención a quejas en la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo, comentó que “es cuestión de cultura” y además, que el problema principal es que en los contenedores “la basura no es de nadie”, “nadie se responsabiliza de ella”. Asimismo, señaló la necesidad de implementar un sistema de manejo de desechos distinto en la ciudad, es decir, que implique la participación de las personas, pero a cambio de un beneficio: “por ejemplo, en Canadá si no separas la basura, te cobran la recolección, pero si la separas, te la compran [...] tu puedes vender tus desechos de jardinería, hay empresas, para hacer fertilizantes”.

El siguiente testimonio apunta los abusos de poder y los malos manejos de fondos por parte de la asociación de vecinos:

Se hizo una asociación de vecinos ¿no?, de hecho eso es lo que a mí me molestó como se manejó, como se hizo, todos los manejos que hicieron, porque la cuota es muy alta, o sea \$200.00 pesos, para 300 casas y la vigilancia, según esto arreglar los parques y todo eso, no te lleva más de \$20,000,

\$30,000 pesos realmente. Y pagarlo entre todos son 40, 50,000 pesos lo que se quedan ellos ¿no?, si pagan los 200 o 200 y cacho de personas. [Es] una exageración, que realmente no lo pagan. Ahí hay un manejo que a uno no le gusta, uno lo paga porque ya lo dejen en paz y más que nada la esposa ¿no?, ya déjate de cosas. Pero es una exageración... *Bernardo, residente de fraccionamiento medio bajo, al noroeste de la ciudad.*

Más adelante, este mismo residente expresa su molestia al descubrir que al conformarse la asociación de vecinos ante notario el pago de 12,000 pesos había sido excesivo. A raíz de este suceso empezó a cuestionar abiertamente los manejos financieros de la asociación, acarreándoles roces con los vecinos miembros del comité. En su testimonio describe varios “fraudes” y problemas con la empresa proveedora de seguridad porque ésta se negaba a darle información porque

esto ya lo habían hablado con el encargado que era de la asociación y que ya estaba manejado con él y que ellos no tenían por qué darme explicación y pues yo les dije que yo estoy pagando de mi dinero [...] Esa era realmente mi incomodidad. Pero te da coraje la devoción por el servicio hacia la sociedad y hacia el fraccionamiento, o sea, que dijeran realmente, “me estoy pagando un sueldo o estoy haciendo esto”, eso es más honroso decirlo que hacer lo que hacen que por “buen ciudadano” que por “bienestar de sus hijos”. [...] si no se qué hagan con ese dinero, además, lo que estoy diciendo yo es que se ha ahorrado ¿qué tanto desde que se empezó a pagar?, ¿cuánto dinero se ha quedado de lo que realmente se gastan? Y, ¿dónde está?, ¿qué va a pasar con ese dinero? *Bernardo, residente de fraccionamiento medio bajo ubicado al noroeste de la ciudad.*

Ejemplos como este transgueden uno de los fundamentos de la comunidad: la participación en los intereses comunes. Se trata, en casos como este, de una comunidad cercada excluyente desde su interior mismo.

En las entrevistas a residentes, la homogeneidad arquitectónica, la “conservación de la imagen”, con frecuencia se relacionó con una garantía al valor de la propiedad, sobre todo en el caso de los fraccionamientos mixtos y medios. Sin embargo, a pesar de las normatividades internas es difícil controlar esta situación, particularmente en los fraccionamientos con gran número de viviendas. A menor número de residentes el control y la presión social son más fuertes. Además, como se menciona en varias entrevistas, a algunos de los residentes “no les interesa [...] pintan su casa de amarillo, azul, que feo... a mi no me gusta”.

Jorge Manuel, residente de un fraccionamiento medio ubicado en la zona del río Sonora, comenta que algunas personas optaron por poner bardas a sus casas a raíz de los robos que habían existido y a pesar de la prohibición interna de construir estos elementos:

Pero igualmente lo podrían haber hecho con bardas pues, o sea era gente que sabía abrir sin violencia [...] a lo mejor [la barda] responde a una cultura así, de... estás acostumbrado a tener una barda en tu casa, entonces como que te sientes más, si no tienes barda a lo mejor te sientes un poco desnudo, o que quede bien claro el límite entre lo que es tu, y lo mejor también, bueno, puedes usar ese espacio con más seguridad, de dejar cosas ahí afuera de tu casa, pensando que con la barda y los cercos pues es más seguro. No sé. Yo supongo que es por eso. Pero a mi lo que me llama la atención es que bueno, en el reglamento decía una cosa, y ahí firmaste, de acuerdo, no dudo que nomás lo hayan leído y nomás firmar, pero luego ya, como se, pues no te interesa lo que firmaste y construyes lo que tu quieras. *Jorge Manuel, residente de fraccionamiento medio residencial.*

La idea de que la homogeneidad arquitectónica tiene como objetivo salvaguardar la inversión de los compradores aparece con fuerza en el discurso de los promotores, tanto a través de los medios como de forma directa, al momento de adquirir la vivienda. En ocasiones se firman acuerdos de conformidad en los que el cliente –el residente- se

compromete a no realizar modificaciones visibles a su vivienda por un lapso determinado, mientras el fraccionamiento esté en promoción (el caso de Villa de Parras). Una segunda estrategia es la de firmar convenios con las hipotecarias, en los cuales éstas se comprometen a ejercer presión –“sujeto de cancelación de crédito”- si el usuario modifica su casa.¹⁶⁴ La razón explicaba un funcionario local de INFONAVIT es que a la vuelta de los años el valor del crédito no resulte muy superior al de la casa. También agregó que INFONAVIT no tiene injerencia alguna sobre el diseño de los fraccionamientos y que sus limitaciones se restringen a exigir los mínimos –en espacios y calidad- legales.

También la seguridad –no ontológica- se observó transgredida en varios fraccionamientos cerrados durante el periodo de elaboración de esta tesis. Uno de los casos más alarmantes es el cuerpo de una mujer joven hallado en estado de descomposición en la segunda planta de una vivienda deshabitada de Villa Bonita. Se tuvo la oportunidad de presenciar la llegada de seguridad municipal y de los medios al lugar. Quizá debido a la hora –las 12:00hrs.- la presencia de vecinos era escasa y ninguno de ellos manifestó conocer al dueño de la casa. A raíz de este suceso, Urbi entregó en comodato dos “cuatrimotos” a elementos de seguridad municipal para vigilar la zona aún en promoción.¹⁶⁵

Un segundo caso es el ocurrido en el fraccionamiento Los Lagos Residencial y Club de Golf. El guardia de la caseta de seguridad fue herido de gravedad en la cabeza y un comando armado de más de 20 hombres arremetió contra una de las viviendas utilizando armas de lato calibre, algunas de uso exclusivo del ejército. La casa recibió más de 150

¹⁶⁴ Testimonio de empleado encargado de “conservación de imagen urbana” de Urbi.

¹⁶⁵ El Imparcial, obtenido desde [www.http://elimparcial.com/buscar/traernotanew.asp?NumNota=467921](http://elimparcial.com/buscar/traernotanew.asp?NumNota=467921)
También se pudo consultar la edición impresa del 30 de agosto de 2005.

impactos.¹⁶⁶ Las rejas y la seguridad privada no son una garantía ante el crimen, proveen una seguridad más imaginada que real, una seguridad más sentida que vivida.

Asimismo, el diseño fortificado y el cerramiento restringen el acceso de extraños, pero en ocasiones, también hace más vulnerable al residente:

Tuvimos un problema muy fuerte [...] en una casa de las que se han ocupado recientemente, en la madrugada hubo una fuga de gas [...] la tubería [...] empezó a soltar el gas y explotó cuando llegó al tanque y pues el muchacho se quemó, o sea no murió. No explotó, sino hizo flama, como soplete, y un ruido muy fuerte, y todos nos despertamos y a la mañ, y todos salimos a ver que estaba pasando. Y bueno, en el caso mío yo supuse que era fuga de gas y que iba a explotar en cualquier momento. Dije “no, si explota ese tanque, van a explotar los demás”. El problema fue que, por ejemplo, está mi casa y, bueno, mi casa está así al fondo de la privada, está mi casa y hacia la puerta de entrada, pues está 1, 2, 3, ahí estaba el fuego y luego otras casas más para allá. Entonces, pues teníamos que cruzar por ahí porque **era la única salida**. A mí lo que se me ocurrió, algunos sí se fueron por allá, yo lo que hice fue, me brinqué la barda, me brinqué la barda por el lado de acá, por el fondo, y pues afortunadamente se quemó el gas sin explotar. *Jorge Manuel, residente de fraccionamiento medio residencial.*

Más adelante el informante comenta que fue gracias a este suceso que se generó conciencia de los riesgos que implica el cerramiento:

Total que, bueno, así nos dimos cuenta de que, pues necesitamos más salidas, que nada más teníamos la de enfrente y que bueno, esa salida en dado caso, se pueden dar situaciones que no funcione, como es un mecanismo eléctrico, puede no funcionar ya nada más nos queda las salidas peatonales, que esas se abren y se cierran. Pero sí pensamos que, cuando menos ahí estuvimos comentando en esos días, ahorita ya, a tener, como una necesidad a tener otra salida, otra salida digamos al fondo de la privada. Al fondo de la privada bueno, está la barda y luego hay unos baldíos, por ejemplo ahí quedaría bien una salida de emergencia. Ahí nos dimos cuenta de eso, de que pues incluso habías

¹⁶⁶ Se pueden consultar las publicaciones de periódicos locales entre el 11 y 24 de noviembre de 2005.

pensado como una actividad de la mesa directiva, pues hacer una cooperacha para poner en esa barda que da hacia el baldío, poner una protección para que no se pudieran meter gente de fuera, verdad, poner de esas... [“alas de ángel”, alambre con navajas] pero entonces si lo hubiéramos puesto, no hubiéramos podido salir de ahí. Estábamos pensando más bien, todo lo que uno piensa es en encerrarte, encerrarte principalmente por cuestiones de seguridad, siempre es lo que hacemos, se plantea, es lo que se plantea uno en la cabeza, pero ahora ya nos cayó el 20 de que, si tenemos un problema dentro, ¿cómo salimos? *Jorge Manuel, residente de fraccionamiento medio residencial.*



Fig. 28. Transgresiones a los lineamientos internos de construcción.



Fig. 29a y b. Izquierda (a): Hundimiento de colector de aguas negras en el fraccionamiento Villa Residencial Bonita. Derecha (b): La solución tomada por un vecindado al problema del contenedor de basura.

A pesar de que la difusión inquietante del fraccionamiento cerrado tiene lugar a partir de la segunda mitad de la década pasada, no se trata ya de un fenómeno nuevo (más

de veinte años). Sus repercusiones son ya visibles y alarmantes: la privatización del espacio público; el beneficio de pocos –más de los promotores que de los propios residentes- en detrimento de muchos –la ciudad misma-; una segregación socio-espacial cada vez más acentuada; los “errores en el diseño” que finalmente acarrearán problemas a los vecindarios; la apropiación malsana del espacio –que su vez conlleva a problemas sociales-; y el deslinde de responsabilidades del municipio y la excusa de su posición por demás condescendiente, *comodina*.

Ante esta situación resulta injustificado hablar de un “experimento urbano” (funcionario del IMPLAN) o bien, dar rienda suelta y amplias libertades al agente inmobiliario con el pretexto de “generar desarrollo”:

Acá está Pueblitos, acá está la Nuevo Hermosillo. Esto, hará unos años que no estaba, cuando estaba Pueblitos, fue dándose, entonces, esto va a dar desarrollo de polos, y sí es compatible [el crecimiento urbano y la creación de “islas habitacionales”], teniendo siempre y cuando, las vías de acceso correspondientes. Siempre y cuando el eje, los ejes rectores en cuestión de vialidad se mantengan; y con esa visión, ¿no? *Funcionario de la DDUOPMH.*

Buscamos opciones de tierras para la construcción de un nuevo fraccionamiento, y obviamente a través de eso hay análisis de mercado, análisis de competencia y pues, etc. Y, sobre todo, es más que nada hacia donde apuntan los polos de crecimiento de la ciudad, hacia donde están los servicios, hacia donde están menos costos de infraestructura, etc. *Directivo de URBI-OUSA*

Los congestionamientos viales y el inminente uso del automóvil; la dificultad de acceso a los servicios públicos –correo, recolección de basura, seguridad- debido a los laberínticos diseños y a la deficiente supervisión del cumplimiento de la –ya de por sí escasa- legalidad; la libertad con que el desarrollador privado elige el emplazamiento de grandes desarrollos a pesar del impacto medioambiental –el caso de las ciénegas de la zona

del río Sonora- o de la expansión urbana desmesurada y el costo de infraestructura que ello implique, son sólo algunas de las afectaciones físicas-urbanas que repercuten sobre una ciudad carente de fuerza pública responsable e intencionada en salvaguardar la conveniencia común sobre la privada.

Pero además, las repercusiones sociales acarreadas por el modelo del cerramiento y de la arquitectura fortificada se dejan sentir cada vez con mayor énfasis. El siguiente testimonio pertenece a un funcionario del IMPLAN, en su opinión personal y como especialista en la materia, considera que:

en términos generales yo creo que la cerrada es un modelo de desarrollo tan válido como puede ser otro siempre y cuando se haga con las debidas precauciones: con un buen diseño y que no exceda lo que sea manejable [en cuanto al número de viviendas]. Ahora, eso desde el punto de vista de urbano-físico, desde el punto de vista social... yo creo que las cerradas, inicialmente se manejó así, como una manera de, de crear un... un entorno vecinal inmediato en el cual en una situación ideal, en la cual los vecinos todos se conocen y conviven y comparten los espacios... los espacios públicos. Sin embargo, también es cierto que desde el punto de vista social se ha llevado esto a un extremo, en el cual pues se presenta una especie de fascismo humano: cada quien empieza a marcar su territorio y... y eso genera también una serie de roces conflictos entre los diferentes... las diferentes cerradas. Es decir, si yo estoy aquí en este espacio, sí estoy delimitando un territorio, lo tengo bardeado, controlado, con puerta de acceso, pues vaya, ese es el dominio de esa persona y en un momento dado si alguien externo a él entra, pues... hay problemas. Inclusive hay problemas que se han presentado de límites, de uso por ejemplo de los equipamientos, es decir, "si hay una escuela, esta escuela es mía y no quiero que la colonia vecina venga y la use"; "si tengo una área verde, pues es mía y no quiero que nadie venga y la use". Entonces, eehh... también se da una serie de situaciones en el ámbito social que habría que considerar el impacto que están teniendo estas cerradas, esas cerradas en la ciudad, porque en lugar de tener un sentido de pertenencia por, por ejemplo un hermosillense o ser parte de una comunidad más amplia, pues nos convertimos en propietarios de un feudo que es "cerrada". En términos generales. Es una opinión. *Funcionario del IMPLAN.*

En las diversas entrevistas a especialistas -promotores inmobiliarios, diseñadores independientes y funcionarios públicos- se coincide en que a mayor número de vecindados o mayor densidad habitacional mayores problemas sociales se gestan al interior del fraccionamiento cerrado. Como se vio en el apartado 2.2.4 de este documento, la ley 101 de Desarrollo Urbano vigente para el Estado de Sonora omite al fraccionamiento cerrado. Así, éste sólo debe ajustarse a las dimensiones mínimas de vialidades, retornos, lotes, y áreas de donación dependiendo del tipo de desarrollo que se trate. Ni si quiera a nivel sugestivo, como podría ser en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Hermosillo, se consideran lineamientos de diseño concientes de las necesidades sociales y de las repercusiones que el modelo del cerramiento tiene sobre las personas que viven no sólo dentro, sino fuera del fraccionamiento cerrado.

El siguiente testimonio pertenece a un arquitecto y diseñador urbano independiente:

La ley esté obsoleta en cuanto a que sea, sea o les permita hacer un muy buen negocio a ellos [a los promotores inmobiliarios]. Entonces, no es discrecional este artículo de la ley, es muy claro, y muy firma con el respecto, pero entonces, los porcentajes de aprovechamiento a los que están acostumbrados los promotores de vivienda es porque lo permite, pero eso yo siento, personalmente como diseñador que va en sacrificio de la calidad de vida futura de esas personas, decir, están viendo el beneficio en el corto plazo, que están comprando una casa muy bonita, están comprando, “seguridad”, entre comillas, una sensación de seguridad, [...] básicamente con el concepto de miedo, con un concepto de miedo es con lo que están vendiendo ahorita: seguridad, aislamiento. Un tanto como los feudos de antes, siento que los están haciendo: barda, reja, darle la espalda, ¿no? Hasta un cierto punto deshumanizados los fraccionamientos, lo siento, que es uno de los, de las cosas que yo siento es responsabilidad de nosotros como diseñadores. *Esteban. Arquitecto y diseñador urbano independiente.*

Este especialista sugiere que el diseño urbano debe ser incluyente, con elementos “de recuperación del espacio público”, “pistas para bicicletas”, “rutas peatonales” y equipamientos bien distribuidos, así como influyente en el bajo uso del automóvil. Asimismo, que la evolución natural de este modelo es una tendencia a desaparecer como consecuencia de la seria problemática social que se gestará en su interior:

No pueden hacer cerradas tan grandes tan grandes y tan aisladas, de alguna manera tienen que ir incluyendo al peatón o la vida pública, o ligándola entre ella y con la ciudad misma para que no se vuelvan unos cotos de poder... Lugares deshumanizados, lugares que los niños, los bebés de ahorita, van a ser los vándalos, esos son los riesgos que van a padecer muchos fraccionamientos [...] Y precisamente [por] la falta de experiencia que tenemos como diseñadores y como ciudad en estos desarrollos. Es decir, ¿Pueblitos cuántos años tiene? ¿Villas del real cuántos años tiene? Tienen 6, 7 años, ¿sí? 6, 7 años y te digo generacionalmente, hasta que tengamos una experiencia generacional, las autoridades van a empezar a exigir que, que se haga lo que, yo pienso que se debe empezar a hacer desde ahorita. Dentro de 6 ó 7 años van a empezar a exigir “sabes qué, déjame pasos peatonales, de... únemeles, crea además estacionamientos, génrame más puentes, pasos, paradas de camión, génrame un derecho de vía donde pueda incluir una ciclo vía, una pista, un carril exclusivo par bicicletas, todo eso es lo que va a empezar a demandar el ayuntamiento.

[...]

Como municipio se van a dar cuenta, como municipio se van a dar cuenta y los mismos reportes policíacos les va a “sabes qué, quita esta barda de aquí o abre más accesos; o sea, comunícalo más con la ciudad”. Al final de cuentas, el ayuntamiento por haber, como autoridad por haber permitido que estos desarrollos se hubiesen gestado, construido, desarrollado y habitado así, va a tener que pagar un pequeño costo social para poder corregir esos errores. Pero de que se van a corregir, se van a corregir porque la misma, los mismos habitantes van a saber “oyes, sabes qué, a ese parque no podemos entrar, porqué, porque está oscuro, está insalubre, está mal iluminado, no se ve la calle, quiten toda esa barda”. Y lo van a terminar haciendo pues, a final de cuentas, porque es más fácil tumbar una barda o darle accesibilidad a un desarrollo, humanizar un desarrollo, porque todo el costo

social en cuanto a vandalismo, todos los problemas de seguridad pública, si los pueden resolver tumbando una barda, pues el sentido común. *Arquitecto y diseñador urbano independiente.*

Tres de los especialistas entrevistados consideraron al fraccionamiento cerrado como “una moda”, “muy posicionado en la gente” y con tendencias naturales a su desaparición, aunque “no en la próxima década”. El fraccionamiento cerrado pareciera develarse en la actualidad como un objeto de consumo emulado –y repetido, redundante– que se encuentra si no en la cúspide de su demanda, cercano a su cenit. El impacto social y urbano no se adivina, sino que ya se deja sentir en la ciudad.

Ciertamente, este modelo simulador del estilo de vida imaginado como correspondiente a las élites se carga de significados con implicaciones no sólo estéticas – como las formas y los tipos arquitectónicos- sino también de aquellas de carácter normativo y social. Es en parte este imaginario de la necesidad de contar con regulaciones internas que *aseguren* la continuidad de apariencias, gustos, formas, consumo del espacio, etc. lo que lleva a la organización social al interior del espacio fortificado del fraccionamiento cerrado. Pero también, la misma forma obliga a modos de vida distintos; restringe o genera usos, costumbres y gustos. El lenguaje formal arquitectónico y urbano del fraccionamiento cerrado ayuda a institucionalizar *un* estilo de vida, es decir, un manejo estratégico de significados –lo que es “bonito”, lo que es “de mal gusto”, lo que está bien y lo que está mal, el “tipo de gente”-, y de capitales –con quién se establecen las relaciones sociales, qué escuelas o comercios *corresponden* a la persona o al propio fraccionamiento, quién controla y quién dispone.

Síntesis y conclusiones generales

La ciudad de Hermosillo ha presentado un crecimiento explosivo en las últimas décadas. A la par, tiene su aparición el fraccionamiento cerrado en la localidad.

El Condominio Habitacional del Country Residencial, 1986, ubicado a espaldas de la zona hotelera de la ciudad, sobre la calle Luis Encinas Navarrete, es el primero del que se tiene registro en el archivo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo. A partir de esa fecha, se han construido en la ciudad y sus periferias más de cien fraccionamientos cerrados distribuidos cronológicamente de la siguiente manera: once entre 1986 y 1990; sesenta entre 1991 y 2000; y treinta y tres entre 2001 y 2003¹⁶⁷. Además, de diecisiete fraccionamientos que aún no cuentan con registro en el municipio o en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología –los de tipo campestre– pero que ya están en promoción o parcialmente habitados.

Asimismo, mientras que entre 1985 y 1989, tres de cada 20 fraccionamientos se diseñaban bajo este modelo, durante el periodo comprendido entre los años 2000 y 2004, trece de cada veinte fraccionamientos construidos se ajustaron a la arquitectura fortificada. Queda claro que este modelo originario de los Estados Unidos y vigente en las metrópolis latinoamericanas –incluyendo México– desde los sesenta se asienta como el patrón de crecimiento de la ciudad de Hermosillo.

¹⁶⁷ El trabajo de revisión de archivo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo se llevó a cabo durante el mes de enero del año 2005, el registro se había actualizado al mes de octubre del 2004, pero aquellos con convenio de entrega al municipio tenían fecha hasta el año 2003.

Sin embargo, el caso hermosillense presenta características distintas a las de las metrópolis latinoamericanas. La primera de ellas, y la más importante para fundamentar este trabajo es que la justificación generalizada al modelo del fraccionamiento cerrado ha sido la inseguridad. Como primera hipótesis de trabajo se apostó a que esa no sería la causa real de la implantación de este modelo en la ciudad de Hermosillo, sino más bien, que la arquitectura del fraccionamiento cerrado evoca un estilo de vida característico de las clases mejor posicionadas de la sociedad y que por tanto distingue y diferencia entre los que pueden y no pueden acceder a los espacios restringidos del fraccionamiento.

El trabajo de campo permitió comprobar que efectivamente la percepción generalizada de los residentes entrevistados no contemplaba una ciudad insegura, pero sí congestionada, ruidosa y con infraestructura vial insuficiente, puntos que ellos mismos utilizaron para justificar la residencia en un fraccionamiento cerrado. Sin embargo, la seguridad que confiere la arquitectura fortificada es un atributo valorado. Más adelante se explican las diversas connotaciones de esta palabra.

Una segunda diferencia entre los casos metropolitanos y el de la ciudad de Hermosillo reside en el emplazamiento de los fraccionamientos cerrados. En la primera situación éste no responde a una ubicación tradicionalmente reconocida como correspondiente a un sector socioeconómico, de manera que un fraccionamiento de alto nivel puede formar una isla entre barrios o fraccionamientos populares. Salvo tres excepciones –Puerta Real, Mixcoac y San Pablo- la ubicación y tipo económico –mixto, medio o alto- de los fraccionamientos cerrados en Hermosillo son congruentes: corredores de fraccionamientos mixtos y medios (Blvd. Paseo Río Sonora –surponiente- y los desarrollos de Las Lomas –sur- y Pueblitos –norte), corredores de fraccionamientos medios y medios altos (Blvd. Colosio –poniente- y Calle Luis Encinas Navarrete –este) y

corredores de fraccionamientos medios altos y altos (Blvd. Morelos -noreste). Además de pequeños fraccionamientos cerrados que salpican intermitentemente el suelo urbano, pero que no difieren en tipo económico a los fraccionamientos vecinos.

No obstante estas diferencias, el trasfondo del fraccionamiento cerrado en la ciudad de Hermosillo y en las grandes metrópolis es el mismo: una segregación social preexistente favorecida con la arquitectura excluyente de este modelo urbano.

La apariencia del fraccionamiento cerrado deviene en la imagen de un estilo de vida socialmente valorado. Su arquitectura trasciende la simple funcionalidad y se carga de significados, de un código ético y estético. Es así, como se convierte en un bien de consumo para la ostentación y que se antoja emulado por todos los estratos socioeconómicos.

La elección de una muestra que incluyera sólo a los fraccionamientos con accesos monumentales y ostentosos se basó en la premisa de que el acceso es la carta de presentación del objeto de estudio. El acceso delimita, marca el umbral entre los que viven dentro -los que pueden consumir y disfrutar los espacios interiores, parques, áreas verdes, equipamientos, etc.- y los que no. El acceso monumental enmarca e identifica.

Sin embargo, esta muestra tuvo una limitante. En primer lugar, la mayoría de fraccionamientos con accesos monumentales fueron construidos durante los últimos cinco años, por lo que no se abordó el origen de este modelo en la ciudad. Es importante resaltar que el primer fraccionamiento con acceso monumental en la ciudad es La Jolla, a la fecha el fraccionamiento de más alto nivel económico en la ciudad, los siguientes corresponden a fraccionamientos medios –siendo éstos los más abundantes en la muestra- y por último, los de tipo mixto con vivienda de interés social a media. Así, se antoja una relación directa

entre el fraccionamiento del acceso ostentoso y la percepción de que se trate de un fraccionamiento de alto nivel económico.

A pesar de ello, la mayoría de los fraccionamientos medios altos no cuentan con un acceso monumental, quizá porque fueron construidos antes de que este elemento emblemático se cargara de un significado elitista y se tornara en la última moda –“la persistencia del gusto”, en palabras de Bordieu. El prestigio en estos fraccionamientos se consigue a través de la exclusión: control de acceso más restrictivo y pocas casas. El equipamiento se ubica al centro del fraccionamiento, fuera de la vista de los extraños, en correspondencia con una búsqueda de “mayor privacidad” y exclusividad.

Mientras que en los fraccionamientos mixtos o medios –la mayoría con acceso monumental y un número de viviendas superior a las 150- el prestigio se consigue a través de aquello que se permite ver. El acceso funge como el umbral que enmarca los equipamientos y los parques abundantes. El control muchas veces es simbólico, las casetas de vigilancia no siempre se ocupan y las rejas se abren o se cierran al antojo de muchos.

Una segunda limitante de la muestra, es que está dejó fuera el caso emblemático de Los Lagos Residencial y Club de Golf. El único fraccionamiento cerrado no campestre que a la fecha de elaboración de este trabajo contaba con equipamientos recreativos significativamente distintivos y correlacionados al estilo de vida –club de golf, gimnasio, casa club. De ahí la importancia de “lo que se puede ver”, lo que recrea las apariencias. Los Lagos cuenta con un acceso relativamente modesto –una caseta con plumas- pero transparente, que permite apreciar el campo de golf, los lagos con aves, la sinuosidad de las calles y una amplia diversidad de viviendas construidas ex profeso al usuario.

Uno de los objetivos principales de este trabajo ha sido conocer por qué las personas prefieren un fraccionamiento cerrado sobre uno abierto. Las respuestas obtenidas en las

entrevistas fueron más o menos constantes y en el siguiente orden de preferencia: 1. Por seguridad / tranquilidad / los hijos; 2. Por ubicación / plusvalía; 3. porque gustó la casa o el fraccionamiento y 4. por exclusividad / privacidad.

Las entrevistas –tanto a residentes como a especialistas- se estructuraron utilizando las variables estudiadas por Blakely y Snyder en el caso estadounidense, a saber, la *homogeneidad*, la *seguridad*, el *prestigio* y el *estilo de vida*. En los siguientes párrafos se esclarece el tópico de la preferencia del fraccionamiento cerrado en relación a las variables anteriores.

Las tres respuestas más frecuentes “por seguridad”, “por tranquilidad” y “por los hijos” o “la familia” se entrelazaban constantemente a una connotación de seguridad que poco tenía que ver la ausencia de delitos dentro del fraccionamiento cerrado –algunos habían sido víctimas- o con la presencia de los mismos en su antigua residencia –un fraccionamiento abierto. Tampoco la percepción hacia la ciudad se volcaba sobre esta situación. Antes bien, la *seguridad* del fraccionamiento cerrado se medía en términos del bajo tráfico –vehicular y de extraños-, de ahí que la seguridad se vinculara directamente a la tranquilidad y a los niños, “que los niños pudieran jugar en la calle” fue un factor importante para elegir el fraccionamiento cerrado sobre uno abierto. La calle, sin importar el tipo económico del fraccionamiento es el espacio común sobre el que se establecen la mayoría de las relaciones sociales dentro del fraccionamiento cerrado.

La segunda connotación de *seguridad* tiene que ver con las relaciones sociales entre iguales, es decir, con la *homogeneidad social*. El residente del fraccionamiento cerrado espera conductas distintas a las que se generan en el fraccionamiento abierto, de ahí que se hayan mostrado positivos y hasta orgullosos de contar con reglamentos internos de conducta (trascendencia normativa de el estilo de vida) y con vecinos que “son gente

trabajadora”, “gente con cultura”, “profesionistas realizados” o “familias honorables” (trascendencia ética del estilo de vida). De acuerdo a la muestra obtenida, la mayor parte de los residentes del fraccionamiento cerrado engruesa las filas de una clase media en ascendencia que valora la homogeneidad social, ya que ésta ayuda a conformar redes sociales que funcionan como estrategias con miras a futuro .

En este punto conviene mencionar un resultado inesperado de la investigación. Las más de las entrevistas dejaron entrever que existe una fuerte añoranza por las relaciones sociales estrechas que muchos de los residentes tuvieron en los lugares donde crecieron. El fraccionamiento cerrado se presenta ante estas personas como una opción para integrarse y conformar una comunidad. Ciertamente, una “comunidad” que se condena así misma frente a la fuerte exclusión de *los de fuera* y de muchos de *los propios residentes*. Los fraccionamientos cerrados, sobre todo aquellos que cuentan con cientos y hasta miles de viviendas, se ven condenados a una paradoja. El propio diseño; la zonificación por tipo de crédito o costo de la vivienda; la concentración de equipamientos comerciales, deportivos, y áreas verdes siempre más cercanos a las viviendas de mayor costos; las asociaciones de vecinos impositivas y con poca representatividad; el pago obligatorio a las hipotecarias por los servicios de mantenimiento que el propio municipio debiera sufragar, etc. son sólo algunos puntos que ejemplifican las debilidades de una comunidad que le da la espalda a sus propios miembros. Una comunidad que en el fondo sólo resulta un mito.

Para estos casos, de fraccionamientos con centenares de viviendas y miles de habitantes, el diseño restrictivo y con usos de suelo tan rígidos dificulta la convivencia y la interacción social. Por eso la calle continua siendo el elemento de interacción por excelencia -donde los niños juegan, donde los adultos platican-, el más custodiado –con rejas, con topes para reducir la velocidad. Es también un elemento del diseño urbano que se

abandona a segundo término por parte de los promotores y de las propias autoridades. Se identificó el caso de un desarrollo de más de tres mil viviendas en que el camión recolector de basura no podía acceder a las “privadas” o clusters –aunque no existiera reja- porque las dimensiones del retorno no permitían su maniobra, generando una serie de conflictos y de pugnas entre vecinos –sobre todo de aquellos contiguos a los contenedores de basura-, debido a los malos olores y a los desperdicios esparcidos por suelo y banquetas.

A pesar de estas limitaciones, el gusto por el fraccionamiento cerrado y la percepción positiva hacia el mismo quedó de manifiesto en la mayoría de las entrevistas. La *homogeneidad arquitectónica* y la propia zonificación se consideraron las más de las veces como un beneficio agregado al fraccionamiento cerrado. La razón tiene que ver con la segunda respuesta más frecuente en la elección del fraccionamiento cerrado: la *plusvalía*. Este término con frecuencia se vinculaba al emplazamiento del fraccionamiento en relación con centros de consumo –comerciales, escuelas, cines, etc.- y a las vialidades de rápido acceso que lo integraban al resto de la ciudad. Pero para el caso de los fraccionamientos mixtos, es decir con vivienda de interés social a media –en serie-, y para los informantes que anteriormente habitaban un fraccionamiento popular, la plusvalía se relacionaba directamente con la homogeneidad arquitectónica y un uso de suelo claramente delimitado al interior del fraccionamiento. La modificación a las fachadas –hasta el cambio de color- y la aparición de cualquier tipo de comercio contiguo a una vivienda se percibía no sólo como “feo” sino como una situación que debía evitarse porque “desmerita el valor de la inversión”, es decir, de la casa.

El objeto arquitectónico, en este caso la vivienda, deviene en un objeto mercantilizado, adquirido no por su valor de uso sino por su valor de cambio. Otros ejemplos que dejaron de manifiesto esta situación fueron aquellos en las que los residentes

adquirían la casa no para habitarla, sino “para *asegurar* una buena renta”, “porque me *asegura* que la gente que puede pagar cuide [el inmueble]” o la compra de lotes campestres y las casas de campo o fin de semana.

El gusto por la casa o por la “*imagen*” del fraccionamiento ocupó el tercer lugar en la frecuencia de respuestas a la pregunta sobre la elección del fraccionamiento cerrado sobre el abierto. En ocasiones, la casa se valoró como un objeto independiente al fraccionamiento. Es decir, se eligió la residencia en el fraccionamiento por las cualidades estéticas y espaciales de vivienda sin considerar emplazamiento, controles de accesos u otros atributos del fraccionamiento.

Cuando la apariencia del fraccionamiento jugó un papel trascendente en la elección, se le reconocieron características físicas y formales como las vialidades interiores amplias, los parques, el mobiliario, los pavimentos, “los detalles”, el verde, etc. que relacionaron con la “elegancia” y el “buen gusto”. Pero también se aludió a las sensaciones que proporcionaba: “tranquilidad y seguridad”, orden y limpieza.

El californiano es el modelo del que se retoman la mayoría de los elementos formales arquitectónicos de los fraccionamientos cerrados en la ciudad de Hermosillo – sobre todo para aquellos con vivienda en serie. Se utilizan la teja, la herrería, las molduras y los colores pastel y terracota como elementos reiterativos tanto en los accesos y los mobiliarios urbanos como en las propias viviendas (trascendencia estética del estilo de vida vinculado al fraccionamiento cerrado). Los entrevistados identifican este patrón como “tipo americano”, “estilo americano” o “de frontera”.

Por otro lado, las tipologías urbanísticas más difundidas son:

1. Desarrollos con acceso monumental –sin control- y vialidades principales sinuosas desde las que se accede a clusters, “cerradas” o “privadas” con acceso controlado –

reja. Los equipamientos se distribuyen al interior del fraccionamiento siempre dejando amplias áreas verdes inmediatas al acceso. Comprende los fraccionamientos mixtos y la mayoría de los de tipo medio.

2. Un acceso controlado para todo el conjunto y plantas en forma de herradura con equipamientos al centro. Comprende fraccionamientos medios y medios altos.
3. Un acceso controlado para todo el conjunto –a menos que el fraccionamiento comprenda varias secciones independientes- con vialidades sinuosas de las que se desprenden *cul de sac* sin control de acceso. Las áreas verdes se distribuyen en el conjunto, pero los equipamientos especiales como las casas club o gimnasio se ubican al centro. Por lo regular se trata de fraccionamientos medio alto y alto.

El caso particular de los fraccionamientos campestres apuntó hacia una relación más directa entre el emplazamiento, la apariencia y el “estilo de vida” identificado por las personas entrevistadas, esto es un “estilo campestre”, “campirano”, “rústico” o de “tipo hacienda”. En estos casos el gusto por las actividades recreativas al aire libre o el simple disfrute de los espacios abiertos se vinculan directamente con la elección de un fraccionamiento campestre como residencia o como casa de fin de semana. El emplazamiento resultó importante, no sólo porque el fraccionamiento se ubicara en un espacio rural, sino porque la lejanía de la ciudad brindaba un valor agregado: “entre más lejos del ruido y la congestión, mejor”.

Aunque las personas entrevistadas no residieran en un fraccionamiento campestre se les cuestionó sobre su gusto por estos desarrollos y sobre la posibilidad de adquirir un lote o casa de fin de semana en uno de ellos. A más del setenta y cinco por ciento de las personas les pareció una idea atractiva, las razones: “respirar aire puro”, “descansar”,

“contacto con la naturaleza”, “alejarse del ruido”, etc. Estas respuestas sumadas a las de una ciudad percibida como “que ha crecido mucho”, “con mucho tráfico”, con “vialidades insuficientes”, “ruidosa”, o “congestionada”, apuntan hacia una percepción negativa de la ciudad que encuentra su contraparte en los espacios abiertos y rurales, o en su defecto, en las islas seguras y tranquilas que conforman los fraccionamientos cerrados urbanos.

Los residentes de fraccionamientos campestres resaltaron de manera muy enfática su gusto por las actividades de ocio al aire libre, e identificaron esta correspondencia con ciertos gustos estéticos, materiales constructivos y formas arquitectónicas que, con base en su percepción, no tendrían lugar en la ciudad, como tampoco los “estilos urbanos” o “modernistas” lo tendrían en el campo.

Aunque fueron pocas las entrevistas en las que se mencionó que la elección del fraccionamiento tuvo que ver con la búsqueda de “exclusividad” o de “privacidad”, la *exclusividad*, entendida como *exclusión* –de los que no pueden acceder física, social o económicamente- es una búsqueda constante que queda de manifiesto en casi todos los testimonios. Para el residente, la exclusividad se traduce en “pocos vecinos” porque “no cualquiera puede pagarlo” –exclusión social en una base económica- y en la existencia del “control de acceso” y porque “no hay acceso a camiones” –exclusión física- o “por la ubicación”. El espacio exclusivo de acuerdo a la opinión del diseñador también tiene que ver con dos cuestiones principalmente: 1. Un número reducido de viviendas y 2. La apreciación de un espacio urbano amplio, esto es, de vialidades y de frentes de casas amplios –aunque la profundidad de los lotes sea reducida- y vivienda de un solo nivel. Lo que en conjunto genera la *sensación de poseer un espacio más amplio*.

Así, considerando que el fraccionamiento cerrado en la ciudad de Hermosillo tiene su origen en las clases medias altas y emplazados precisamente sobre el límite entre la zona

hotelera –frente a un sector tradicionalmente pudiente- y una zona popular –el cerro del Coloso- pareciera ser que desde el inicio este modelo urbano encontró un fuerte fundamento en la exclusión y que a lo largo de veinte años su implantación se ha favorecido por esta misma condición preexistente: la segregación social.

El hecho de que el modelo se haya difundido de las clases medias altas a clases más bajas apunta a que el fraccionamiento cerrado -con todas sus implicaciones formales, funcionales y sociales- se ha investido en un código con significaciones éticas y estéticas. Este código ha sido reinterpretado y emulado por aquellos que tratan de simular el modo de vida y las apariencias de las personas con las que se comparan. Las formas y los materiales del fraccionamiento cerrado mixto –el metro lineal de teja y de moldura californiana que adorna la fachada de la vivienda de 46 metros cuadrados, las calles sinuosas, la reja manual- simulan y aparentan, crean superficies, presentan a sus residentes como más cercanos –a las clases altas- o más lejanos –a las clases bajas-, aproximándoles a la persona que desean llegar a ser.

El estilo de vida es un concepto reflexivo y sus significados son abiertos en distintos contextos. Según se ha retomado en este trabajo, siguiendo a Chaney, el estilo de vida implica el uso estratégico de los bienes, los objetos y el capital –económico, social y cultural- a los cuales se les dota de valor y significado para definir un proyecto de vida determinado. De ahí que los estilos de vida conlleven trascendencias estéticas –formas y apariencias de las personas y las cosas- y normativas –códigos de conducta, códigos de presentación. El objeto arquitectónico, en este caso la arquitectura fortificada, se convierte en un comunicador: de gustos, de posición social, de privilegio, de estructuras normativas; de un estilo de vida. El fraccionamiento se presenta a sí mismo y a su residente, le

diferencia, y le distingue. Se trata, en términos de Veblen, de un bien pecuniario, del que confiere *estatus* a su dueño.

La trascendencia estética del estilo de vida vinculado al fraccionamiento cerrado –el imaginado como congruente a las clases altas- se observa en las formas y los materiales del diseño urbano y arquitectónico –la apariencia física. Por lo regular se remite, como se mencionó antes al estilo californiano –“americano”, “de frontera”-, pero también a la apariencia que evoca a las antiguas haciendas mexicanas. La trascendencia ética se percibe en las diferencias, en el reconocimiento *del otro*, para poder así afirmar la identidad propia. Por último, las implicaciones normativas conllevan modos y formas de organizarse –como las asociaciones de vecinos- y lineamientos –reglamentos de conducta, de construcción.

Pero por otro lado, el fraccionamiento cerrado también ha devenido en un objeto urbano y arquitectónico mercantilizado, estimado cada vez más por su valor de cambio que por su valor de uso. La publicidad, a pesar de que poco menos de la mitad de los informantes asintió recordar frases o imágenes, se haya bien posicionada: repiten el discurso y relacionan las palabras con las imágenes.

La gama de imágenes y de frases publicitarias es abundante. Para las primeras se identificaron ocho tipos: 1. Personas solamente –parejas / individuo-, 2. Casa y familias / niños, 3. Áreas recreativas y familias / niños, 4. Casa, 5. Vista panorámica del conjunto, 6. Vista del área recreativa, 7. El acceso, 8. Imágenes vinculadas a la seguridad: Caseta o reja de acceso, una llave bajo el tapete de la puerta principal de la casa, etc. Las imágenes reafirman la concepción de un modo de vida al interior del fraccionamiento cerrado: más relajado y despreocupado, más “seguro”, más “bonito”, más divertido, más feliz. Las personas se presentan alegres, bien vestidas, de buen ver, y las más de las veces disfrutando de los equipamientos, conviviendo con sus familias o admirando su casa. Los

equipamientos y los accesos redundan en pasto, flores y palmeras que reitera la diferencia con el resto de la ciudad y que remite al “estilo americano”.

Estas imágenes se acompañan de frases que reafirman y esclarecen: “Porque conocemos el valor de la seguridad” junto a la imagen de una “bebeleche” –“avión”- dibujada sobre la calle. En ocasiones no se requiere de fotografía: “Invierte sólido aquí en Jardines de Mónaco”, grafías blancas resaltando en rojo la palabra sólido sobre un fondo negro. La publicidad juega así, un papel importante en la difusión del fraccionamiento cerrado. Señala –y en ocasiones crea- la necesidad para ofertar un producto más redituable y tácitamente respaldado por un sector público que se beneficia del deslinde de responsabilidades como el suministro y el mantenimiento de los servicios públicos.

Al concluir este trabajo nuevos anuncios publicitarios y espectaculares incorporaron frases como “Porque conocemos el valor de la comunidad”o “Comunidades Brassá”, sensibilizándose y valiéndose de la necesidad de pertenencia a un grupo –una “comunidad”- y apoyándose en imágenes que refieren a relaciones vecinales estrechas.

Es mucha la información y los temas sugerentes a los fraccionamientos cerrados, a la publicidad y a los propios estilos de vida pero el tiempo ha sido un elemento crucial para definir el término de este trabajo de tesis. Originalmente se planteaba un tercer eje de análisis mucho más intenso -en conjunto con el de tipologías urbanas y arquitectónicas y el de imaginario- que abordara los códigos publicitarios. Se sugirió que un análisis sistemático de la publicidad durante el periodo de un año arrojaría resultados más concisos sobre el estilo de vida que la publicidad del fraccionamiento cerrado promueve, sobre los modos de vida y sobre la presentación de los propios consumidores. Se generó un archivo amplio de imágenes de revistas, periódicos y espectaculares no sólo de los fraccionamientos estudiados en la muestra de este trabajo sino de todos aquellos que en el momento se

encontraran en promoción, además de algunos de años anteriores. El material ha sido útil para señalar algunos puntos clave como los mencionados en los párrafos anteriores, pero puede proporcionar muchos más elementos de estudio, quedando así una veta que daría continuidad a trabajos como los que el grupo de compañeros avocados al tema del fraccionamiento cerrado abordamos.

Asimismo, se cuenta con un amplio archivo fotográfico, de volantes y de información obtenida en la Secretaría de Infraestructura Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora y la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Hermosillo. Este acervo forma parte del generado por los distintos compañeros que han trabajado el tema de fraccionamientos cerrados en diversas ciudades del noroeste mexicano y queda a disposición de aquellas personas que deseen integrarse al proyecto “Comunidades cercadas. Estudio de una arquitectura y urbanismos alternativos a la luz de la experiencia en la frontera norte de México (1980-2003)” a cargo del doctor Eloy Méndez Sáinz. La implantación de este modelo de crecimiento urbano y del modo de vida que implica da mucho de qué hablar, mucho para pensar, discutir, analizar e investigar. Al tiempo de concluir este trabajo cada vez más personas iniciaban la autogestión del encierro de su fraccionamiento abierto, ¿Por qué? A la larga, ¿cuál es la repercusión social y urbana de una segregación cada vez más difundida y que pareciera institucionalizarse en amplios sectores de la población? ¿Qué pasa con los que quedan dentro y qué con los que quedan fuera?

Bibliografía

AGUILAR, Adrian G. y Peter M. Ward. 2003. Globalization, regional development and mega-city expansion in Latin America: Analyzing Mexico City's peri-urban hinterland, en *Cities* 20, 1: 3-21.

ÁVILA, Héctor. 2001. Ideas y planteamientos teóricos sobre territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y de América, en *Revista Investigaciones Geográficas. Boletín del Instituto de Geografía UNAM*, 45. Universidad Nacional Autónoma de México.

BAUMAN, Zygmunt. 2003. *Comunidad. En busca de seguridad en un mundo hostil*. Madrid: Siglo XXI.

BORJA, Jordi. 2003. *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Barcelona: Electa.

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.

BLAKELY, Edward & Mary Gail Snyder. 1997. *Fortress America: Gated communities in the United States*. Washington: Brookings Institution Press / Lincoln Institute of Land Policy.

BOURDIEU, Pierre. 1991. *La distinción: criterio y bases sociales del buen gusto*. Madrid: Taurus.

----- . 2000. Efectos de Lugar, en *La Miseria del Mundo*, dirigido por P. Bourdieu, 119-124. México: Fondo de Cultura Económica.

CALVINO, Italo. 1998. *Las ciudades invisibles*. Madrid: Ediciones Siruela.

CHANEY, David. 2003. *Estilos de vida*. Madrid: TalaSA.

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.

CORTINA, Adela. 2002. *Por una ética del consumo. La ciudadanía del consumidor en un mundo global*. Madrid: Taurus Santillana.

DE LIMA Ramires, Julio C.y Beatriz Ribeiro. 2002. Os condomínios horizontais fechados em cidades médias brasileiras, en *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*, coord. Por L. F. Cabrales, 373-396. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.

DEMATTEIS, Giuseppe. 1998. Suburbanización y periurbanización. *Ciudades anglosajonas y latinas en La ciudad dispersa*, editado por F. J. Monclús. Barcelona: Centre de Cultura Contemporànea.

GARREAU, Joel. 1991. *Edge City. Life on the new frontier*. Nueva York: Doubleday.

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*, coord. Por L. F. Cabrales, 217-235. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.

GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA. “Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora”. Versión en línea, obtenida el día 22 de febrero de 2005, desde <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/SONORA/Leyes/SONLey8.pdf>

ICKX, Wonne. 2002. Los fraccionamientos cerrados en la Zona Metropolitana de Guadalajara, en *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*, coord. Por L. F. Cabrales. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA. 2003. *Programa municipal de planeación urbana del centro de población Hermosillo 2003 – Generación 20-25*. Versión abreviada para CD.

JANOSCHKA, Michael. 2002. Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana?”, en *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*, coord. Por L. F. Cabrales, 287-318. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.

LACARRIEU, Mónica. 2002. La comunidad: el mundo imaginado en las urbanizaciones privadas en Buenos Aires, en *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*, coord. Por L. F. Cabrales, 177-214. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.

LINDÓN, Alicia. 2001. De la vida cotidiana a los modos de vida, en *Cultura y territorio, identidades y modo de vida*, compilado por E. Patiño Tovar y J. Castillo Palma, 15-28. Puebla: Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana y Universidad Autónoma de Puebla.

LOW, Setha. 2003. *Behind the gates. Life, security, and the pursuit of happiness in fortress America*. Nueva York: Routledge.

MÉNDEZ Sáinz, Eloy. 2000. *Hermosillo en el siglo XX. Urbanismos incompletos y arquitecturas emblemáticas*. Hermosillo: El Colegio de Sonora.

-----2002. Espacios de la simulación, en *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*, coord. Por L. F. Cabrales, 62-92. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.

-----2003. Comunidades cercadas. Estudio de una arquitectura y urbanismos alternativos a la luz de la experiencia en la frontera norte de México (1980-2003). Protocolo de proyecto de investigación para la Convocatoria de Investigación Científica Básica 2003 SEP-CONACYT.

MONCAYO, Edgar. 2002. Nuevos enfoques teóricos, evolución de las políticas regionales e impacto territorial de la globalización en revista *Serie Gestión Pública*, 27. ONU-CEPAL.

MORENO Zúñiga, Rebeca. 1998. La compra de lotes campestres como práctica cultural: El caso de Hermosillo, Sonora. Tesis. Maestría en ciencias sociales. Hermosillo: El Colegio de Sonora.

MUNGARRO, Jesús. 2005. La frontera y sus fronteras. Tipologías urbanísticas y arquitectónicas del fraccionamiento cerrado en Tijuana. Tesis. Maestría en ciencias sociales. Hermosillo: El Colegio de Sonora.

ORTIZ, Víctor Manuel. 1984. *La casa, una aproximación*. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco.

RAMÍREZ, Blanca R. 2003. La vieja agricultura y la nueva ruralidad: enfoques y categorías desde el urbanismo y la sociología rural, en *Sociológica* 18, 51: 49-72.

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*, coord. Por L. F. Cabrales, 549-580. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.

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.

ROITMAN, Sonia. 2003. Barrios cerrados y segregación social urbana, en *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* 7, 146(118). Universidad de Barcelona. Obtenido el día 15 de mayo de 2004 desde [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.

SAFA, Patricia. 2002. Construir mundos, levantar muros y preservar patrimonios: condominios y fraccionamientos cerrados en la ciudad México, en *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*, coord. Por L. F. Cabrales, 145-177. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.

SASEEN, Saskia. 2003. Localizando ciudades en circuitos globales, en *Revista Eure* 29, 88:5-27.

SORBAZO, Oscar A. 2002. Los condominios horizontales en Presidente Prudente, Brasil, en *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*, coord. Por L. F. Cabrales, 423-442. Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.

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

VIDAL-KOPPMAN, Sonia. 2000. Las urbanizaciones privadas: ¿una innovación para la transformación del territorio?, en *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* 69(69). Universidad de Barcelona. Obtenido el día 15 de mayo de 2004 desde <http://www.ub.es/geocrit/sn-69-69.htm>

VEBLEN, Thorstein. 1971. *Teoría de la clase ociosa*. México: Fondo de Cultura Económica.

WEBER, Marx. 1972. Clase, “Status” y Partido en *Clase, status y poder* 1, editado por R. Bendix y S. Lipset, 87-195. Madrid: Euramérica.



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

Anexo 1. Ficha de registro de información: Tipología y morfología urbana del fraccionamiento

Ficha de registro de información sobre tipología arquitectónica de la vivienda

Fecha de llenado:

Croquis

Nombre de quien asienta la información:



Nombre del fraccionamiento:

Entre calles:

Ciudad y Estado:

C.P.

Modelo o tipo de vivienda:

Promotor onmobiliario:

Inconcluso

Terminado

I. Información sobre el proceso de urbanización y la integración al tejido urbano

Indicar el tipo de vialidad(es) con que se cuenta y a través de cuál(es) se engancha al tejido urbano.

Vialidad primaria

Vialidad colectora

Vialidad secundaria

Colindancias

Suelo intersticial

Otros fraccionamientos

(especificar tipo: abierto, cerrado, popular o asentamiento irregular)

Otro tipo de suelo urbano

(especificar)

Condiciones tipográficas

Ventajas y problemas:

Describir la naturaleza del suelo:

Cerros, mesetas y cañadas:

Vulnerabilidad y riesgo:

II. Información sobre morfología y tipología urbana

Superficie total del fraccionamiento en has.
Superficie construida
Número de privadas
Número de casas

Describir la tipología de la planta (Ver anexo A2. Planta de conjunto)

--

Describir el manejo de vistas y paisaje (Ver anexo fotográfico A3. Vistas y paisaje)

--

Describir la topografía interior del fraccionamiento:

--

Describir si existe o no homogeneidad arquitectónica:

--

Elemento significativo

Describir acceso, jardines, casa club, elemento escultórico u otro elemento predominantemente significativo.

--

III. Información sobre el acceso y las bardas perimetrales

Señalar los tipos de control de acceso (Ver anexo fotográfico A5. Acceso, control y bardas perimetrales)

- Control electrónico
- Caseta
- Guardia 24 hrs.
- Estacionamiento para visitantes
- Pluma
- Cámara / Circuito cerrado
- Abierto durante el día
- Reja manual
- Reja eléctrica

Describir refuerzos interiores (rejas, alambradas, bardas, alarmas, etc.)

--

Materiales de construcción utilizados y tratamiento en accesos y bardas.

Especificar si hay tejas, cantera, ladrillo, texturizado o tipo de recubrimiento.

--

Elementos decorativos y colores (rejas, molduras y emblemas)

Dimensiones aproximadas (Incluir fotografía con una persona para definir escala)

Tipo de vegetación utilizada

IV. Información sobre equipamiento urbano

Indicar el porcentaje de uso de suelo y describir brevemente las instalaciones

		%	Intalaciones
<input type="checkbox"/>	Parque de donación		
<input type="checkbox"/>	Parque recreativo		
<input type="checkbox"/>	Equipamiento deportivo		
<input type="checkbox"/>	Área comercial		
<input type="checkbox"/>	Áreas verdes		
<input type="checkbox"/>	Accesibilidad a las áreas		



V. Información sobre la tipología urbana y los mobiliarios urbanos

Describir el material utilizado y tratamiento de pavimentos, banquetas, jardines, camellones y áreas colectivas.
Anexo fotográfico A7. Tratamiento urbano, mobiliario y materiales.

Infraestructura y servicios (Ver anexo Fotográfico A8. Infraestructura y servicios).

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Desagües |
| <input type="checkbox"/> | Instalaciones aéreas (luz, teléfono y cable) |
| <input type="checkbox"/> | Instalaciones subterráneas (luz, teléfono y cable) |
| <input type="checkbox"/> | Medidores de agua agrupados |
| <input type="checkbox"/> | Medidores de agua por casa |
| <input type="checkbox"/> | Contenedores de basura |
| <input type="checkbox"/> | Medidores CFE agrupados |
| <input type="checkbox"/> | Medidores CFE por casa |
| <input type="checkbox"/> | Tratamiento de aguas servidas |
| <input type="checkbox"/> | Otros: |

Comentarios y contactos:

Anexo 2. Por qué vivir en una cerrada. Los medios y la creación del imaginario

Por qué vivir en una Cerrada

Por María del Carmen Hairón
mhairon@empresad.com

La seguridad es uno de los aspectos más importantes para decidir vivir en un concepto de cerrada, la tranquilidad, una buena ubicación y la organización entre los vecinos y la constructora son otros de los puntos que se deben considerar al elegir este concepto para vivir.

Esta forma de vivienda consiste en la construcción de casas con características similares, dentro de un terreno resguardado por una barda, con una o dos vías de acceso cuidadas ya sea por un guardia o por algún tipo de sistema de seguridad, en donde se tiene la posibilidad de organizarse con los vecinos para cuidar y mejorar el lugar en donde viven.

Confianza familiar

Las cerradas básicamente son para resguardar a las familias que viven ahí, que buscan tranquilidad, un lugar más seguro y privado y que en este concepto lo encuentran.

La organización al interior de cada una de éstas se da de manera natural ya que por el número limitado de vecinos es posible que se llegue a contar con una buena organización en la cual se tomen acuerdos entre los vecinos y para establecer normas de convivencia.

Imagen

Otro beneficio que representa este esquema, es el mantenimiento de la imagen de las casas, pues generalmente se prohíbe hacer alteraciones en la construcción que afecte el equilibrio del complejo en general, como pueden ser las ampliaciones o pintar de un color distinto al resto de las casas.

Existe un código arquitectónico dentro de los fraccionamientos, y es la constructora quien se encarga de que éste se mantenga y respete.

Un plus

El motivo por el cual se debe respetar el código arquitectónico, es para dar plusvalía a las viviendas, pues se conserva un estilo agradable a la vista en ellas, sin romper la armonía entre una y otra, protegiendo el patrimonio familiar al mantenerlo en su estado original.

Si vas a adquirir una casa en este tipo de concepto, debes buscar una constructora seria y asegurarte de que ésta pueda dar seguimiento, pues no es justo que al momento de vender las casas, se desliguen de todo compromiso con ellos.

Al comprar casa, se debe exigir un ambiente agradable, un buen diseño y que se tenga el respaldo de la empresa constructora, pues igual se compra casa en una cerrada sin nadie que dirija o coordine, es más difícil tener un control sobre las obras.

Un fraccionamiento cerrado es una buena opción para vivir con tranquilidad y seguridad.



Fotos: Julián Ortega

LAS CERRADAS BÁSICAMENTE son para resguardar a las familias que buscan tranquilidad, un lugar más seguro y privado y que en este concepto lo encuentran.

HACIENDA
Restidencial
Un nuevo estilo de vida

Atractivos planes de financiamiento

Con vistas panorámicas, Hacienda Restidencial, posee un escenario propio, teniendo los más bellos paisajes... Un privilegio de la naturaleza. Hacienda Restidencial, en la primera etapa cuenta con 86 lotes de superficies de 1500 metros cuadrados en adelante, contando con áreas planas y panorámicas, más una reserva de 120 hectáreas.

Hacienda Residencial, fraccionamiento de alta plusvalía con una infraestructura de excelente calidad, modernas instalaciones subterráneas, respetando el entorno natural.

El fraccionamiento se encuentra en una zona privilegiada única en su tipo con un entorno de colinas fuera de la contaminación del ruido de la ciudad.

Hacienda Residencial, es un proyecto que viene a revolucionar el mercado inmobiliario, es el inicio de un concepto único en su género "un fraccionamiento suburbano" como en las grandes ciudades de nuestro país y el extranjero.

Hacienda Residencial, está ubicado en el kilómetro 4.5 en la carretera internacional rumbo a Nogales.

Informes: 80-03-52, Carretera Nogales km. 4.5

El Imparcial, 20 de agosto de 1999. Bienes Raíces

GERMINAN "islas urbanas"

Por Claudio Tiznado
ctiznado@elimparcial.com

La creciente inseguridad pública derivada de la falta de empleos ha propiciado que en Hermosillo, las cerradas residenciales vayan ganando adeptos y se conciben como "islas urbanas".

La construcción de espacios habitacionales totalmente barteados y con casetas de vigilancia, además de ser totalmente lucrativa para quienes los edifican, favorecen una cultura de residentes deshumanizados quienes viven aislados del resto de la sociedad al estilo de Robinson Crusoe.

Adquieren mayor valor

Si bien, la misma inseguridad pública ha hecho germinar este tipo de edificaciones y, a la vez, les ha beneficiado con un mayor nivel de plusvalía que al resto de los fraccionamientos de la ciudad, que no están protegidos o cerrados, también ha motivado el nacimiento de modelos Robinson Crusoe, que por defender su patrimonio rayan en la intolerancia, provocándole al Ayuntamiento un gran número de problemas sociales y legales.

Esto a su vez genera grandes conflictos entre los "clusters" o cerradas y los vecinos de éstas, que pelean por su territorio y levantan muros para que nadie transite por él.

Ahora bien, existen fraccionamientos que por su ubicación sus habitantes levantan muros sin el consentimiento de la ley, lo que ha propiciado en muchos casos el derramamiento de sangre.

De hecho el Nuevo Reglamento de Construcción contempla sanciones a quien no lo respete y no dé aviso de cualquier edificación que efectúe en su domicilio y que afecte a terceras personas.

Jose Canseco, director del Departamento de Arquitectura del Tecnológico de Monterrey define a la isla urbana, como el conjunto habitacional (fraccionamiento) privado o cerrado que proponen las empresas inmobiliarias y en algunos casos organizaciones de vecinos, que goza de los servicios de la ciudad donde se desarrolla, pero restringe a su discreción el acceso al mismo por ciertos controles, que van desde muros, rejas, puertas, casetas, accidentes geográficos; y van en respuesta a una problemática social.

Consulta a la autoridad

Añade, que no en todos los casos la solución es la óptima, antes de dar el primer paso "debemos consultar a la autoridad respectiva, para investigar qué trámites debo realizar para la autorización del mismo por un lado y por otro lado; analizar los beneficios y perjuicios que va acamear al fraccionamiento o fraccionamientos contiguos".

En la mayoría de los casos, revela, se ponen de pretexto los robos, la criminalidad, la velocidad de los automóviles entre otros problemas.

"No digo que esto no sea cierto en algunos casos me pregunto fantaseando un poco si se tomara como rehén por un grupo de maleantes a toda una 'isla urbana' se daría cuenta la



autoridad de que sucede algo al interior de la misma, me atrevo asegurar que la mayoría de estas 'islas' tienen veladores (sin afán de menospreciar este trabajo digno) mas no personal especializado de vigilancia, salvo raros fraccionamientos en la ciudad que sí la tienen", considera.

El último eslabón

Un problema muy serio es cuando se vende la última casa por parte de la inmobiliaria y la responsabilidad de la "isla" (fraccionamiento) en cuanto a seguridad e imagen urbana (camellones y jardines) pasa a los usuarios, manifiesta, en ocasiones llegan a organizarse, pero en otras no, por lo tanto la idea original se pierde, estando en el abandono y dejando en descuido total las casetas de vigilancia, que invitan a los amantes de lo ajeno a entrar cuando su propósito primordial era ahuyentarlos.

Esta forma de asociación no es nueva, rec

cordó, las famosas tribus es lo que buscaban, dar protección a sus moradores, el problema de esto es cuando grupos de colonos de estas "islas" no aceptan la manera de ser de otros; no es tan fácil decir pues me cambio o me cambian a otro fraccionamiento, trae problemas que van más allá de las palabras, incluso llegan a golpes.

En todos los niveles

En Hermosillo se ven este tipos de "islas" en todos los niveles sociales, que van del interés social, medio, medio alto, residencial, residencial de lujo, y en algunos casos en los suburbios que se pudieran llamar, por ejemplo, la colonia Nuevo Hermosillo, precisa, donde ya son céculas de la ciudad por su tamaño mucho mayor que las islas.

"Siento que definitivamente pueden funcionar estas 'islas', pero antes hay que fincar los derechos y obligaciones, pero que sobre todo los moradores las lleven a cabo; por ejemplo si me dicen que voy a tener la tranquilidad del mundo y por eso compre, pero resulta que mi vecino todos los fines de semana pone la música a todo volumen pasando por alto mis derechos jamás van a funcionar", puntualizó.

Ilustración: Citlara Bautista
EL IMPARCIAL